



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 72 del 16/05/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 aprile 2007, n. 476

Brindisi - Legge regionale n. 20/98. Turismo rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva della masseria "Santa Teresa". Ditta: MEDGROUP s.r.l. Delibera di Consiglio comunale n. 26 del 28/02/2006.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, confermata dal Dirigente d'ufficio f.f. e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

""La legge regionale 22/07/98 n. 20 recante norme su "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni situati in aree rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di Brindisi, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28.02.06, su richiesta della ditta Medgroup srl, il progetto di recupero, del complesso edilizio rurale masseria S. Teresa ubicata in c.da S. Teresa Pinti a circa 4 km dal centro abitato di Brindisi . Il tutto insistente su area di pertinenza di circa mq. 121.882, di cui 1.400 circa area di sedime dei manufatti edilizi, in catasto al fg. 12 p.lle nn. 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 32, 33, 34, da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L. n. 217/83 e succ. mod. ed integrazioni e dell'art 4 della L.R. n. 11/99.

Il complesso edilizio rurale costituente la masseria S. Teresa, come innanzi individuata, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della L. n. 1089 dell'01.06.39 in quanto risalente al XVI - XVII sec. come si rileva dalla relazione tecnica-illustrativa in atti (art. 1, 2° co. L.r. n. 20/98)

Sotto il profilo urbanistico la masseria S. Teresa e le aree di pertinenza in questione, ricadono in zona Omogenea E agricola del PRG vigente.

L'intervento di recupero funzionale del complesso rurale, composto da corpi di fabbrica indicati con lettere A, B, C, D, E, F, G, Tav. 11 di progetto, prevede:

- nel corpo principale A la realizzazione al p. terra degli ambienti comuni dell'attività ricettiva, al piano superiore sono stati ricavati due livelli su ciascuno dei quali sono state previste tre camere per gli ospiti;
- nel corpo B è prevista la reception, esposizione e commercializzazione di prodotti agricoli locali;
- i corpi C e D sono destinati alle camere per gli ospiti;
- corpo E, è prevista una sala polifunzionale;
- corpo F l'alloggio custode;
- corpo di fabbrica G un centro benessere.

Per le aree esterne si prevede il recupero degli spazi aperti mediante la conservazione e valorizzazione delle piantumazioni esistenti, l'inserimento di piante arboree autoctone, la realizzazione di una piscina e campo da tennis, il recupero e ripristino di camminamenti esistenti, la realizzazione di aree a parcheggio di circa mq. 2.860. Complessivamente la struttura ricettiva prevede n. 19 stanze per una capacità ricettiva di 40 posti letto.

La destinazione d'uso prevista nello specifico è del tipo Albergo, attesa la previsione di unità abitative superiori a sette (art. 4 comma 10, e art. 7 comma 10 L. R. n. 11/99).

Gli atti della variante di destinazione d'uso del fabbricato edilizio rurale in struttura ricettiva alberghiera sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed avverso gli stessi, non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta attestazione del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del 10.10.2006 n. prot. 9570.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. della Puglia con nota n. 11425 del 16.01.1006;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 9058 del 4.11.2005
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 36/1000 del 23/01/2007: parere favorevole con prescrizioni a destinazione ricettiva Albergo;

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso edilizio rurale (immobili) come innanzi individuato, costituente la masseria S. Teresa, è classificato come "bene architettonico extra-urbano" art. 3.16 NTA/PUTTP, le aree esterne di pertinenza (terreni), ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore Eccezionale A, laddove sussistano condizioni di rappresentatività di almeno un bene costitutivo di riconosciuta unicità o singolarità, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti (per complessivi mq. 1.400 circa di superficie coperta dei fabbricati e mq. 2.200 aree di pertinenza rispettivamente); mentre le restanti aree interessate dall'intervento di recupero ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore Distinguibile C, laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

L'intervento di recupero nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico - ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela degli A.T.E. di riferimento "A" e "C" attesa la finalità dell'intervento edilizio teso alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale, recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori; il tutto, in funzione della destinazione d'uso a struttura ricettiva del complesso edilizio rurale di che trattasi.

Atteso quanto sopra, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali come innanzi individuati e con le prescrizioni ad essi riferite, a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui alla L. n. 217 art. 6 del 17/05/83 e succ. mod., ora art. 1 comma 3 DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 art. 4, 1° co. e art. 7; ciò sia sotto il profilo urbanistico che amministrativo in quanto la variante è proposta nel rispetto delle finalità che la citata L.R. n. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale del complesso edilizio rurale, masseria S. Teresa, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva alberghiera di cui alla delibera di C.C. n. 26 del 28/02/2006.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97

## COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

"Dal presente provvedimento non deriva onere a carico del Bilancio Regionale".

L'Assessore all'Assetto del Territorio sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento, dal Dirigente d'ufficio f.f. e dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

### DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale dell' edificio rurale, masseria S. Teresa, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva Albergo nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 ora art. 1 co. 3 del DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11/99 artt. 4, 1° co. e art.7 adottato dal Comune di BRINDISI con delibera di C.C. n. 26 del 28/02/2006, in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio rurale interessato.
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di BRINDISI del presente provvedimento;
- Di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U. (da parte del SUR)

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

---