



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 7 del 13/01/2010**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 dicembre 2009, n. 2360

Monopoli (Ba) - L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva del complesso rurale Masseria Torricella in loc. Torricella. Delibera di C.C. n. 23 del 08.04.2009. Ditta Gelsomoro srl.

Assente l'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile della P.O., confermata dal Dirigente d'ufficio ad interim e dal Dirigente di Servizio, riferisce quanto segue l'Ass. Introna:

“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 MONOPOLI, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 08.04.09, su richiesta della ditta Gelsomoro srl, il progetto di recupero del complesso edilizio rurale indicato come masseria Torricella, in loc. Torricella, in catasto al fg. 42 p.11a n. 178, da destinare a struttura ricettiva nei termini di cui all'art. 6 co. 10 della L. n. s217/83 e succ. mod. ed integrazioni

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuati, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della L. n. 1089 dell'01.06.39 per essere stato realizzato da oltre cinquant'anni (arti, 2° co. L.r. n. 20/98), nello specifico risale all'800 come si rileva nella Relazione Tecnica in atti.

Sotto il profilo urbanistico il complesso rurale e le aree di pertinenza in questione, ricadono in “zona 9 Rurale A” del PRG vigente; nel PUG adottato, la masseria in questione ricade in zona Agricola da tutelare e valorizzare e viene indicata come segnalazione architettonica, A.T.D. 681.

L'intervento di recupero funzionale del complesso rurale, composto da un corpo di fabbrica principale su due livelli e da due blocchi edilizi posti a sud-ovest rispetto al corpo principale, prevede, oltre alla demolizione delle superfetazioni relative al corpo principale, la sostituzione di parti strutturali fatiscenti e la realizzazione di nuove bucaure di prospetto atte a rendere funzionali i vani e ad uniformare architettonicamente i prospetti.

La ristrutturazione del complesso rurale darà luogo a unità immobiliari residenziali indipendenti tra loro, convergenti sulla corte principale e sugli spazi comuni, per un numero totale di 17 unità residenziali, di cui 10 nel corpo principale, corpo A, quattro nel corpo B, tre nel corpo C; inoltre è prevista la realizzazione di vani interrati di uso comune in prossimità della cisterna.

Le aree esterne di pertinenza della masseria conserveranno la piantumazione di uliveto esistente; sono previsti dei percorsi pedonali atti a raggiungere le unità immobiliari, parcheggi in zona contigua ai corpi di fabbrica, con divieto di pavimentazioni impattanti e impermeabilizzanti, ovvero mediante un sistema di consolidamento ecologico di terreni vegetali in sito, con uso di prodotti a base di resine del tipo Giorit,

Grevelit.

Gli atti della variante del cambio destinazione d'uso della masseria Torricella in struttura ricettiva (Case e appartamenti per vacanze) sono costituiti dai seguenti elaborati: relazione tecnica, rilievo fotografico; tavola urbanistica; planimetria stato dei luoghi; planimetria di progetto; rilievo corpo A piante; rilievo corpo A prospetti; progetto corpo A piante; progetto corpo A prospetti; rilievo corpo B, piante, prospetti, sezioni; progetto corpo B; rilievo corpo C, progetto corpo C, rilievo corpo D; progetto corpo D).

Gli stessi atti sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi, non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta attestazione del Segretario Generale in data 27.07.2009.

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. 9937 del 10.02.2009;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 11033 del 23/09/2008: parere favorevole con prescrizioni (eliminazione della piscina in quanto inteso come servizio centralizzato escluso dalla tipologia "case e appartamenti per vacanze" art. 41 l.r. n. 11/99);
- Autorizzazione paesaggistica, art. 5.01 N.T.A./PUTTP, giusta nota del Settore Urbanistico Regionale n. 7608 del 4.9.2008.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso rurale (immobili) come innanzi individuato e le relative aree di pertinenza (terreni), ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore Distinguibile C laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistente (art. 2.03 definizioni), i cui indirizzi di tutela (art. 2.1.3) prevedono la salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato, trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica, come per l'intervento in questione.

L'intervento di recupero nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico - ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela dell' A.T.E. di riferimento "C", considerata la specificità dell'intervento proposto (cambio di destinazione d'uso e recupero di edilizia rurale).

Atteso quanto sopra, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali come innanzi individuati a struttura ricettiva "case e appartamenti per vacanze" nei termini di cui alla L. n. 217 art. 6 del 17/05/83 e succ. mod. ed integrazioni e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 art. 41 comma 10°; 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 rurale come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva case e appartamenti per vacanze di cui alla delibera di C.C. n. 23 del 08/04/2009.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE Così 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

"La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale".

L'Assessore relatore, 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 relatore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O., dal Dirigente ad interim e dal Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni e motivazioni e prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale del complesso rurale come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva case e appartamenti per vacanze nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 e della L.R. n. 11/99 art 41, 10° comma, approvato dal Comune di MONOPOLI con delibera di C.C. n. 23 del 08/04/2009, in variante sia al PRG vigente sia al PUG adottato, ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio rurale interessato;
- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di MONOPOLI del presente provvedimento;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R e sulla G.U. (da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola

---