



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 25 del 16/02/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 gennaio 2011, n. 106

Comune di LECCE. L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto per la riconfigurazione degli spazi interni ed esterni dell'immobile denominato Masseria Coccioli da destinare a turismo rurale (Struttura ricettiva alberghiera). Ditta: Hotel Coccioli Srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce e confermata dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

La legge Regionale n. 20 del 22.07.98 recante norme sul "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata al recupero e alla fruizione dei beni situati in aree rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di Lecce, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha approvato, in variante al vigente P.R.G. (art. 1 comma 5 della L.R. n. 20/98), con delibera di Consiglio Comunale n. 119 del 04.12.2009, su richiesta della Ditta Hotel Coccioli srl, il progetto di riconfigurazione degli spazi interni ed esterni, risanamento conservativo e conseguente trasformazione della Masseria Coccioli in una struttura turistico-ricettiva nei termini di cui all'art. 6 della L. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni.

Si precisa ulteriormente che, da quanto emerge dal testo deliberativo del C.C. n. 119/2009 "il permesso di costruire di cui trattasi è stato richiesto in variante a precedente permesso di costruire n. 748/06 del 14/12/06 (...) per la esecuzione di lavori di consolidamento statico e risanamento conservativo, sostituzione e ricostruzione delle coperture, recupero delle residenze dell'immobile di che trattasi.

Con nota comunale protocollo n. 59227 del 28.04.2010 acquisita al protocollo regionale n. 8476 del 07.05.2010, il Comune di Lecce ha trasmesso la seguente documentazione (in unica copia) relativa al progetto in oggetto:

- D.C.C. n. 119 del 14.12.2009
- Tavola 1 Stralci urbanistici
- Tavola 2 Relazione Tecnica
- Tavola 2a Planovolumetrico del preesistente
- Tavola 2b Planovolumetrico del progetto
- Tavola 2c Verifica dotazione parcheggi
- Tavola 3 Pianta piano terra con rapporto aereo-illuminante
- Tavola 4 Pianta piano coperture
- Tavola 5 Prospetti e sezioni
- Tavola 6 Impianti smaltimento liquami
- Tavola 7 Impianto idrico sanitario

- Allegato Documentazione fotografica
- Allegato A Verifica di conformità ex L.R. n. 11/99
- Allegato B Dichiarazione prevenzione incendi
- Allegato Verifica PUTT
- Allegato Scheda di controllo paesistico
- Allegato Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/05
- Parere Soprintendenza ai BAP/PSAE - prot. 850 del 16.01.09
- Pareri igienico sanitari SISP e SIAN
- Disposto dirigenziale prot. 139226/08
- Verbale C.U.C. n. 83 del 04.11.2009
- Certificato deposito del 13.04.2010
- Osservazioni Sig. Carignani Franco prot. gen. 17461 del 04.02.2010 alla delibera C.C. n. 119 e relativa nota dirigenziale prot. gen. n. 38554/16.03.2010.

Con nota protocollo n. 10300 del 28.06.2010 la P.O. di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto, come testualmente riportato:

“Al fine di procedere all’ulteriore istruttoria della pratica in oggetto e al perfezionamento della Deliberazione di Giunta Regionale ai sensi del comma 5 dell’art. 1 della L.R. n. 20/98, si richiede la seguente documentazione necessaria per la definizione dell’istanza:

- parere dell’Assessorato Regionale al Turismo in merito alla destinazione “struttura ricettiva alberghiera”;
- parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando VV.FF. di Lecce;

In via preliminare, per ciò che attiene ai rapporti con il P.U.T.T./P., si rileva che l’area interessata dagli interventi in oggetto, ricade in parte in un A.T.E. “B” e in parte in un A.T.E. “C”. La specificazione della precisa perimetrazione degli A.T.E. di appartenenza appare importante soprattutto in merito alla volontà di prevedere una piscina esterna che comporta, necessariamente, movimenti terra che vanno valutati in relazione all’Ambito Territoriale Esteso. A tal proposito, ferma restando la necessità di perimetrare con attenzione l’area di pertinenza e l’area annessa della Masseria Coccioli, si precisa che, trattandosi di una “segnalazione architettonica” di cui agli allegati alle N.T.A. del P.U.T.T./P., come ben rappresentato negli atti trasmessi, nell’area di pertinenza dei beni sottoposti alla disciplina dell’art. 3.15 delle N.T.A. del Piano Regionale, non sono autorizzabili “escavazioni ed estrazioni di materiali e l’aratura profonda (maggiore di 50 cm)” così come nell’area annessa “le arature profonde e i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito...”.

Con nota protocollo n. 96760 del 22.07.2010 acquisita al protocollo regionale n. 3862 del 02.08.2010 il Comune di Lecce trasmetteva l’Allegato B Dichiarazione prevenzione incendi a firma del progettista.

Con nota protocollo n. 140094 dell’11.11.2010 acquisita al protocollo regionale n. 7384 del 12.11.2010 il Comune di Lecce trasmetteva, anche in riscontro alla nota del Servizio Turismo regionale protocollo n. 6311 del 29.10.2010, la seguente ulteriore documentazione:

- attestazione in originale del Segretario Generale del 09.11.2010 attestante l’avvenuta esecutività della deliberazione C.C. n. 119/2009
- Tav. 3.1
- Tav. 2b1
- Stralci PUTT/P

Ad ulteriore integrazione degli atti trasmessi, il progettista incaricato con nota del 13.01.2010, acquisita al protocollo regionale n. 242 del 13.01.2010, inviava la Tav. 2c bis Verifica dotazione parcheggi.

Sotto il profilo urbanistico l’immobile in oggetto, localizzato in parte in zona E1 “agricola produttiva normale” e in parte in zona E4 “Parco agricolo produttivo”, è distinto in catasto al Foglio 40 particelle nn.

2, 3, 4, 5, 8, 9, 116, 117, 160, 163, 165, 207 per una superficie complessiva di mq 48.530.

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuati, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della Legge n. 1089 dell'01.06.39 per essere stato realizzato da oltre cinquant'anni (art. 1, comma 2 della L.R. n. 20/98); nello specifico il complesso edilizio prende il nome da Paolo Coccioli che ne fu proprietario nel XVII secolo ed è costituito da un insieme di edifici sviluppatisi intorno ad una torre cinquecentesca. Secondo quanto si evince dal testo deliberativo C.C. n. 119/2009, con il citato permesso di costruire n. 748/06, il Comune di Lecce ha assentito il consolidamento statico e il risanamento dei manufatti esistenti così destinati:

- 588 mq ad uso residenziale
- 448 mq a stalla e ovile
- 43 mq torre colombaia
- 80 mq fienile e wc per gli addetti

Gli stessi manufatti sono oggetto di cambio di destinazione originaria ai sensi della L.R. n. 20/98.

In particolare il progetto, che si sviluppa per un volume complessivo di 6665,8 mc interamente comprendente l'esistente già assentito, prevede:

- Otto camere con servizi igienici nei manufatti precedentemente destinati a stalle
- Sei suites composte di due vani e servizi igienici, ubicate nel manufatto destinato a stalle, deposito, fienile, alloggi
- Reception, bar, sala ricevimento e soggiorno, prima colazione, nel manufatto precedentemente destinato ad ovile
- Una piazzola all'esterno della sala soggiorno da utilizzare per sosta all'aperto
- Una piscina interrata con servizi nell'area nord-est ad uso esclusivo degli ospiti
- Il locale "direzione" ubicato nella torre
- Residenza dei proprietari
- Parcheggi privati ai sensi della Legge n. 122/89 pari a 666,68 mq
- Parcheggi previsti dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. di Lecce per una superficie pari a 223,9 mq
- Aree standard pari a 758,40 mq, di cui 399,20 mq destinati a parcheggi e la superficie residua a verde pubblico.

Gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva "albergo" sono stati depositati presso l'Ufficio di Segreteria comunale e pubblicati per 60 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi, risulta pervenuta l'opposizione del Sig. Franco Carignano (prot. n. 17461 del 04.02.2010), giusta attestazione del Segretario Generale del Comune di Lecce del 13.04.2010.

In merito al progetto oggetto di variante sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere positivo con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle provincie di Lecce, Brindisi e Taranto, espresso con nota prot. 00850 del 16.01.2009;
- parere favorevole condizionato della ASL di Lecce - Dipartimento prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica Area Nord, trasmesso con nota prot. 16/1328/RU del 12.02.2009;
- parere favorevole condizionato della ASL di Lecce - Dipartimento prevenzione - Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione Area Nord, trasmesso con nota prot. 16/1328/RU del 12.02.2009;
- parere favorevole in linea turistica condizionato del Servizio Turismo regionale trasmesso con nota prot. 7415 del 21.12.2010.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue.

L'area d'intervento ricade in parte in un Ambito territoriale esteso di tipo "B - valore rilevante" e in parte

in un Ambito territoriale esteso di tipo “C - valore distinguibile” (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.). Occorre evidenziare che l’area d’intervento è identificata, negli allegati alle N.T.A. del P.U.T.T./P., come “segnalazione architettonica” denominata “Masseria Coccioli”, sottoposta a tutela dall’art. 3.16 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.. Inoltre, dagli atti scritto-grafici trasmessi, emerge che la zona è interessata da “beni diffusi del paesaggio agrario”, con specifico riferimento ad alcuni muretti a secco, che rappresentano beni direttamente interessati dall’attuazione del progetto e per i quali valgono le disposizioni di tutela previsti dall’art. 3.14 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico regionale.

Ciò premesso, si ritiene che l’intervento di recupero nel suo insieme, interessando immobili esistenti, persegue sostanzialmente obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela degli A.T.E. di tipo “B” e “C”, considerata, peraltro, la specificità della proposta progettuale che comporta il mero cambio di destinazione d’uso e recupero di edilizia rurale.

Tuttavia, in merito agli interventi previsti, si ritiene debbano essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- al fine di rispettare le disposizioni della L.R. 20/98, va eliminata la previsione relativa alla realizzazione della residenza dei proprietari e inglobata e asservita alla struttura ricettiva in oggetto;
- eliminazione della piscina in quanto in contrasto con le prescrizioni di base di cui all’art. 3.16 delle N.T.A. del PUTT/p;
- siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco e in generale i beni “diffusi nel paesaggio agrario” aventi notevole significato paesaggistico, attraverso il loro mantenimento e/o ricostituzione mediante l’utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le eventuali nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da muretti a secco prescrivendo, per questi, l’utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le pavimentazioni carrabili o pedonali e i parcheggi, siano realizzati con materiale drenante (ghiaio);
- non sia consentita l’eliminazione delle essenze vegetali eventualmente esistenti, assicurando la conservazione e l’integrazione dei complessi vegetazionali naturali presenti;
- la vegetazione di nuovo impianto sia realizzata con essenze arboree e/o arbustive autoctone simili a quelle esistenti nel contesto di riferimento, al fine di garantire un’adeguata integrazione dell’intervento nell’ambito territorio rurale in cui ricade;

Atteso quanto sopra si rileva l’ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d’uso del complesso rurale come innanzi individuato e con le prescrizioni ad esso riferite, a struttura ricettiva “albergo” nei termini di cui all’art. 6 della Legge n. 217 del 17.05.1983 e ss.mm.ii., e della L.R. n. 11 dell’11.02.1999; ciò sotto il profilo urbanistico ed amministrativo, in quanto la variante è proposta nel rispetto delle finalità che la citata L.R. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l’approvazione del progetto relativo alla riconfigurazione degli spazi esterni ed interni e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell’immobile denominato “Masseria Coccioli”, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d’uso in struttura ricettiva “albergo” di cui alla D.C.C. n. 119 del 14.12.2009 del Comune di Lecce.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall’art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01 e s.m.i..

“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, sulla base 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;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento, dal responsabile della P.O. di Lecce, dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di approvare, per le considerazioni e prescrizioni in narrativa esplicitate, il progetto relativo alla riconfigurazione degli spazi esterni ed interni e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Coccioli", con prescrizioni, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva "albergo" nei termini di cui all'art. 6 della Legge n. 217/83 e della L.R. n. 11/99 art. 4 ed art. 7, approvato dal Comune di Lecce con D.C.C. n. 119 del 14.12.2009, in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali interessati;

- di rilasciare il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p favorevole con le condizioni richiamate in narrativa che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritte;

- di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di Lecce del presente provvedimento;

- di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) e sulla G.U. (da parte del S.U.R).

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