



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 122 del 03/08/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 luglio 2011, n. 1648

MELENDUGNO (LE) - L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto per il recupero e la ristrutturazione della Masseria "Rauccio" per la trasformazione in struttura ricettiva. Ditta: Società MA.DE. in Italy Costruzioni srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. Urbanistica e Paesaggio 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 Melendugno (LE), 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. 15 del 20.04.2009, su richiesta della Società MA.DE. in Italy Costruzioni srl, il progetto di recupero e ristrutturazione della Masseria "Rauccio" in una struttura turistico-ricettiva e di ristorazione del tipo "albergo" di cui alla L.R. n. 11/99. Il fabbricato in oggetto è, quindi, da destinare a struttura turistico-ricettiva nei termini di cui all'art. 6 della Legge n. 217/83 ss.mm.ii..

Con nota comunale protocollo n. 14985 del 05.08.2009 acquisita al protocollo regionale n. 10351 del 28.09.2009, il Comune di Melendugno ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- D.C.C. n. 15 del 20.04.2009
- Elaborato 1 Relazione illustrativa
- Elaborato 2 Localizzazione dell'intervento
- Elaborato 3 Foto aerea
- Elaborato 4 Rilievo - Pianta piano terra e piano primo
- Elaborato 5 Rilievo - Prospetti e sezioni
- Elaborato 6 Progetto - Planimetria generale
- Elaborato 7 Progetto - Complesso fabbricati: piante piano terra e piano interrato
- Elaborato 8 Progetto - Complesso fabbricati: pianta piano primo
- Elaborato 9 Progetto - Complesso fabbricati: prospetti e sezioni
- Elaborato 10 Progetto - Area servizi ricreativi: piante, prospetti, sezioni
- Elaborato 11 Verifica superfici finestrate
- Elaborato 12 Relazione di compatibilità paesaggistica

- Elaborato 13 Relazione di compatibilità al PUTT
- Elaborato 14 Documentazione fotografica

Con nota protocollo n. 12966 del 21.11.2009 la P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“Dagli atti trasmessi si rileva l’assenza del parere dell’Assessorato Regionale al Turismo, atto essenziale per effettuare, da parte dello scrivente Ufficio, le valutazioni di competenza nonché per procedere alla stesura del provvedimento previsto al comma 5 dell’art. 1 della citata legge regionale.

Inoltre, si coglie l’occasione per rappresentare alcune perplessità in merito alla proposta progettuale in oggetto.

Preliminarmente si evidenzia che negli atti trasmessi non risulta alcun accertamento e/o attestazione circa il ricorrere dei presupposti del comma 2 dell’art. 5 della L.R. n. 20/1998, con specifico riferimento al periodo di esecuzione degli immobili oggetto d’intervento. In assenza di tali attestazioni, dalla documentazione fotografica non tutti appaiono risalire ad epoche antecedenti i cinquanta anni previsti per legge, con conseguenti necessarie verifiche circa la legittimità degli edifici esistenti.

Inoltre, le tavole riferite al rilievo degli immobili (Tavv. 4 e 5) dovrebbero rappresentare la situazione esistente mettendo in evidenza anche gli elementi di degrado e/o crollo e/o vulnerabilità sui quali impostare il progetto di ristrutturazione, fermo restando che la Relazione Illustrativa, pur argomentando in merito, sembra far emergere uno stato attuale degli immobili non coerente con quanto rappresentato nelle tavole sopra richiamate.

Infine, da quanto si evince dalla Relazione di compatibilità con il P.U.T.T./P., l’area oggetto d’intervento ricade in A.T.E. “B”, e gli immobili oggetto di ristrutturazione, in quanto appartenenti alla Masseria Rauccio, sono tutelati ai sensi dell’art. 3.16 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.. In riferimento a ciò si esprimono perplessità in merito agli interventi previsti nell’area annessa al bene “masseria”, valendo per tale area le prescrizioni di base di cui al comma 4.2 dell’art. 3.15.”

Con nota protocollo comunale n. 6640 del 12.04.2011 acquisita al protocollo regionale n. 5089 del 26.04.2011 il Comune di Melendugno (LE) chiariva e attestava quanto di seguito testualmente riportato:

“Per quanto concerne il parere dell’Assessorato Regionale al Turismo si fa presente che tale parere è stato rilasciato in data 18.02.2010 ed inviato all’Ufficio Strumenti Urbanistici dell’Assessorato Regionale all’Urbanistica (lo stesso si allega in copia autenticata all. 1).

Avuto riguardo all’epoca della esecuzione degli immobili, si attesta il ricorrere dei presupposti del comma 2 dell’art. 1 L.R. n. 20/98 atteso che la parte di ultima realizzazione (alloggio a piano primo - oggetto di condono e concessione in sanatoria n. 44/2008 del 29.09.2008 - individuato come part. 87 sub 6) è stata compiuta nell’anno 1950 (vedi copia autenticata della dichiarazione sostitutiva del proprietario originario allegata alla pratica di condono - all. 2).

Per quanto attiene invece al recupero delle parti di fabbricato più storico con situazioni di degrado e/o vulnerabilità, si allega in duplice copia l’elaborato n. 15 integrativo predisposto dai progettisti (all. 3).

Infine, in relazione agli interventi previsti nell’area annessa, a parte i corpi di fabbrica esistenti, si fa presente che trattasi di opere a raso o interrate, prive di volumetria fuori terra, necessarie per garantire un minimo di attrezzature ricreative (piscina, anfiteatro, parcheggi, ecc) che non produrranno alcuna modifica significativa dell’ambito interessato peraltro, quest’ultimo, classificato di tipo distinguibile C”.

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

- Parere del Servizio Turismo - Ufficio Sviluppo del Turismo della Regione Puglia, protocollo n. 1336 del 18.02.2010;
- Parere Soprintendenza ai BAP/PSAE - protocollo n. 3087 del 19.02.2009
- Parere del Responsabile del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Melendugno del 20.04.2009;

- Certificazione del 19.01.2010 del Segretario Comunale del Comune di Melendugno di attestazione relativa alla pubblicazione della D.C.C. n. 15/09 e della inesistenza di opposizioni e/o osservazioni avverso la medesima deliberazione.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona agricola E1, lungo la strada comunale S. Andrea nei pressi di Torre dell'Orso e dista circa 2 km dal mare. I terreni che compongono il complesso della masseria hanno una superficie complessiva di 16.213 mq e sono censiti in catasto al foglio n. 38 particelle nn. 263, 275, 284, 307 e 308, mentre i fabbricati al foglio n. 38 particella n. 87 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

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), come peraltro attestato dal Responsabile Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Melendugno con la citata nota comunale protocollo n. 6640 del 12.04.2011.

Il complesso masserizio è formato da vari corpi di fabbrica:

- I primi due, che costituiscono il nucleo originario, sono collegati da un portico;
- un terzo, di forma quadrata completamente isolato;
- un quarto, comprendente i capannoni per il ricovero del bestiame e per lo svolgimento delle varie attività connesse, compresa la produzione di formaggi.

Gli immobili sono stati oggetto di pochi interventi di recupero salvo l'alloggio al piano primo che risulta esser stato realizzato nel 1950, come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del proprietario originario, parte integrante degli atti trasmessi.

La proposta progettuale prevede i seguenti interventi:

- di tipo strutturale, senza modifica di prospetti, sagoma, superfici e volumi degli edifici esistenti mirati a:
- ricostruzione di coperture di alcuni vani con le stesse caratteristiche di quelle originarie;
- integrazione e consolidamento di murature mancanti;
- eliminazione di alcuni setti murari interni e realizzazione di nuove murature divisorie;
- rifacimento delle opere di finitura;
- sistemazione delle aree esterne con la formazione di camminamenti, aiuole, pergolati, piazzali, piscina, anfiteatro.

L'obiettivo è quello di realizzare una struttura turistico-ricettiva costituita da:

- 17 suite per 61 posti letto e 43 camere per 53 posti letto;
- un corpo di fabbrica formato da ufficio, sala reception e locali di ricevimento con relativi servizi;
- un corpo di fabbrica adibito a cucine, dispensa, spogliatoio e servizi per il personale;
- un corpo di fabbrica destinato alle sale per ristorazione, locale bar, pizzeria, portico, gazebo;
- spazi di pertinenza di ogni fabbricato costituiti da pergolati;
- un corpo interrato per depositi e locali per la biancheria;
- aree a verde con percorsi pavimentati;
- zone a parcheggio;
- piscina;
- solarium;
- bar ricavato in un vano deposito esistente adiacente la centrale idrica;
- spazio per animazione e spettacoli;
- zona attrezzata per idromassaggio e relax;
- servizi interrati e impianti tecnologici per la piscina.

I parametri e indici di progetto sono:

- superficie dell'area d'intervento 16.213 mq
- superficie coperta esistente e di progetto 1560,63 mq
- altezza massima dei fabbricati esistente e di progetto 6,10 m
- volume esistente e di progetto 7539,73 mc

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 10 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi, nei successivi 20 gg, non è pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione.

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.). A tal fine, si evidenzia che, in assenza di precisazioni negli atti trasmessi, da ulteriori approfondimenti d'ufficio, si è potuto verificare che l'A.T.E. "B" interessa l'area occupata dai fabbricati esistenti, mentre l'A.T.E. "C" interessa l'area, al di là della strada, entro cui ricade la prevista piscina e le attrezzature connesse. Tale precisazione si rende necessaria al fine di valutare sostanzialmente la compatibilità delle opere previste con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela previsti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. per gli ambiti estesi interessati.

Occorre evidenziare, inoltre, che dagli atti scritto-grafici trasmessi, emerge che l'area è interessata da "beni diffusi del paesaggio agrario", con specifico riferimento a muretti a secco e alberi di ulivo, 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 P.U.T.T./P.. Infine, la zona interessata dalla presenza dei fabbricati esistenti, in A.T.E. "B", ricade nella "azienda faunistico-venatoria - San Foca".

Ciò premesso, si ritiene che l'intervento di recupero nel suo insieme, interessando immobili esistenti senza incremento volumetrico, in un contesto prettamente rurale e di facile accesso a seguito della presenza di una strada comunale asfaltata, 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 senza ulteriori modifiche e/o opere rispetto all'esistente.

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

- devono essere puntualmente dimensionate e localizzate, nella zona d'intervento, le aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68 nonché le aree da destinare a parcheggi di pertinenza di cui alla Legge n. 122/89 atteso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in struttura turistico-ricettiva tipologia "albergo";
- in merito alla realizzazione della piscina, ricadente in A.T.E. "C", la stessa sia realizzata sfruttando l'attuale pendenza naturale del terreno, ed eventuali escavazioni non devono modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e debbono conservare, nel contempo, l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- 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 prescrivendosi l'utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le pavimentazioni carrabili o pedonali interne ai lotti, i marciapiedi e i parcheggi, siano realizzati

esclusivamente con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaio, ecc.);

- non sia consentita l'eliminazione delle essenze vegetali esistenti, con particolare riferimento agli uliveti localizzati a ridosso dei fabbricati, assicurando la conservazione e l'integrazione dei complessi vegetazionali naturali presenti;
- la vegetazione di nuovo impianto, da localizzare lungo il perimetro dell'area d'intervento e a ridosso delle opere previste, sia realizzata con essenze arboree e/o arbustive autoctone simili a quelle esistenti nel contesto di riferimento, al fine sia di ridurre l'impatto visivo delle opere da realizzare sia di garantire un'adeguata integrazione dell'intervento nell'ambito rurale in cui ricade e lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono.

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 Rauccio", con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla D.C.C. n. 15 del 20.04.2009 del Comune di Melendugno ed il contestuale rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A del PUTT/p..

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. Urbanistica e Paesaggio 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 Rauccio", 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, adottato dal Comune di Melendugno con D.C.C. n. 15 del 20.04.2009, 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 ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, fermo restando l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle predette N.T.A.;

- di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di Melendugno 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
