



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 luglio 2011, n. 1649

MURO LECCESE (LE) - L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Ristrutturazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva sito in località "Corni". Ditta: Antica Manifattura Tabacchi 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 Muro Leccese (LE), in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha approvato, in variante al vigente PdF (art. 1 comma 5 della L.R. n. 20/98), con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29.11.2010, su richiesta della Ditta Antica Manifattura Tabacchi srl, il progetto di ristrutturazione della Masseria Corni in una struttura turistico-ricettiva 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 L. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni.

Con nota comunale protocollo n. 11417 del 10.12.2010 acquisita al protocollo regionale n. 8617 del 16.12.2010, il Comune di Muro Leccese ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- Relazione tecnica - Stralcio PRG - Documentazione fotografica
- Tavola 1 Rilievo: Planimetria generale scala 1:500 - Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:5000 - Pianta piano terra e seminterrato scala 1:100
- Tavola 2 Rilievo: Pianta piano primo scala 1:100 - Pianta delle coperture scala 1:100 - Sezione B-B scala 1:100
- Tavola 3 Rilievo: Prospetti scala 1:100 - Sezione A-A scala 1:100
- Tavola 4 Progetto: Pianta piano interrato scala 1:100 - Pianta piano terra arredata scala 1:100
- Tavola 5 Progetto: Pianta piano primo arredata scala 1:100 - Pianta delle coperture intermedie scala 1:100 - Pianta delle coperture terminali scala 1:100
- Tavola 6 Progetto: Prospetti scala 1:100 - Sezioni A-A-e B-B-scala 1:100
- Tavola 7 Progetto: Pianta piano terra quotata scala 1:100 - Pianta piano primo quotata scala 1:100 - Particolari piscina scala 1:50
- Tavola 8 Progetto: Pianta piano terra con schema pavimentazioni scala 1:100-Pianta piano primo con schema pavimentazioni scala 1:100

Con nota protocollo n. 8676 del 16.12.2010 la P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale ha richiesto chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto ed in particolare l'invio di tutta la documentazione amministrativa attestante il procedimento avviato completa dei pareri acquisiti di competenza degli Enti interessati alla proposta progettuale. Con nota protocollo n. 3062/2011 acquisita al protocollo regionale n. 3312 del 08.04.2011 il Comune di Muro Leccese (LE) ha trasmesso la seguente documentazione:

- D.C.C. n. 44 del 29.11.2010
- Parere del Servizio Turismo - Ufficio Sviluppo del Turismo della Regione Puglia, protocollo n. 1045 del 02.03.2011
- Parere Soprintendenza ai BAP/PSAE - protocollo n. 11197 del 14.07.2010
- Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce, protocollo n. 1918/32990 del 15.10.2010
- Parere della AUSL Lecce, Area Sud Maglie - Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione, protocollo n. 167524 del 20.10.2010;
- Parere del Dirigente dell'UTC di Muro Leccese del 10.11.2010; -Parere del Consulente urbanistico del Comune di Muro Leccese del 04.11.2010;
- Dichiarazione del 23.02.2011 del Segretario Comunale del Comune di Muro Leccese di attestazione relativa alla pubblicazione della D.C.C. n. 49/2010 e della inesistenza di opposizioni e/o osservazioni.

Con nota protocollo n. 4780 del 19.04.2011 la P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica, a seguito dell'esame della documentazione pervenuta, ha richiesto ulteriori chiarimenti, come di seguito testualmente riportato:

“Preliminarmente, è necessario che sia prodotta una Relazione Tecnica integrativa entro cui siano indicati tutti i dati e parametri di progetto, con riferimento agli indici, alle superfici, alla destinazione urbanistica (con estratto cartografico dello strumento urbanistico vigente), ai dati catastali, ecc., aspetti non rintracciabili negli atti trasmessi.

Inoltre, è ulteriormente necessario che sia prodotto uno specifico elaborato attestante il reperimento delle aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68 e dei parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n. 122/89, con l'indicazione dei relativi dimensionamenti.

Peraltro dalla documentazione, non risultano individuabili elaborati scritto-grafici relativi al rapporto dell'intervento con gli indirizzi, le direttive e le eventuali prescrizioni di base del P.U.T.T./P., aspetto, questo da indagare anche con specifici approfondimenti cartografici, ad una scala di rappresentazione più ravvicinata rispetto a quella delle Tavole tematiche dello stesso P.U.T.T./P. (da trasmettere comunque con l'indicazione della localizzazione dell'intervento), redatte, come è noto, in scala 1:25.000, avvalendosi eventualmente anche degli elaborati a suo tempo redatti dal Comune di Muro Leccese in merito ai Primi adempimenti al P.U.T.T./P..

Occorre che sia infine prodotto un elaborato riportante l'ortofoto digitale () con la sovrapposizione del progetto proposto, al fine di valutarne la contestualizzazione rispetto allo stato dei luoghi.”

Con nota protocollo n. 5746 del 20.06.2011 acquisita al protocollo regionale n. 5330 del 27.06.2011 il Comune di Muro Leccese (LE) ha trasmesso la seguente documentazione integrativa in duplice copia:

- tavola RP-1 PUTT/P - ATE
- tavola RP-2 PUTT/P - ATD
- tavola RP-3 ORTOFOTO DIGITALE
- tavola RP-4 GEOMORFOLOGIA
- tavola RP-5 IDROGEOLOGIA PAI
- tavola RP-6 Estratti tavole tematiche del PUTT/P
- tavola RI Relazione integrativa
- tavola RP Relazione di compatibilità paesaggistica

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto, localizzato in zona agricola, è distinto in catasto al Foglio 17 particella n. 337 per una superficie complessiva di mq 1670.

I dati e i parametri di riferimento, riferiti all'intervento proposto, che non mutano né in termini volumetrici né di superficie, l'immobile esistente, sono:

- superficie lotto 1670 mq
- superficie coperta piano terra 833 mq
- superficie coperta primo piano 190 mq
- altezza piano terra 5,10 m
- altezza piano primo 5,40 m
- volume piano terra 4248,30 mc
- volume piano primo 1026 mc
- volume totale 5274,30 mc

Riguardo alle aree a standard, nella Relazione Integrativa, si fa riferimento ad un "Regolamento Urbanistico" comunale nel quale sono dettati indirizzi in merito al reperimento delle aree a destinazione pubblica. Secondo tale Regolamento, sinteticamente, laddove non sia possibile reperire le aree di cui sopra, è consentita la monetizzazione. Ai fini del calcolo di tali superfici, inoltre, per gli interventi che prevedono il mero cambio di destinazione d'uso di strutture esistenti, è consentito applicare alcuni parametri riduttivi. Nel caso specifico, secondo tale Regolamento, nel cambio di destinazione da "residenziale" a "commerciale-direzionale-turistico", il parametro riduttivo è pari a 0,3 a parità di superficie utile lorda. Conseguentemente, le aree da destinare a standard per l'intervento in oggetto, risultano pari a 245,52 mq ($1023 \text{ mq} \times 0,8 \times 0,3$), per le quali la ditta proponente, chiede la monetizzazione. Secondo il D.M. n. 1444/68 tale dotazione dovrebbe essere pari a 818,4 mq (80 mq per ogni 100 mq di superficie di pavimento).

Riguardo ai parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n. 122/89, che per il progetto in oggetto, risultano pari a 527,43 mq per complessivi 35 posti auto. Anche per tali parcheggi il soggetto proponente chiede la monetizzazione.

Il complesso edilizio, 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 l'immobile è costituito da un antico fabbricato destinato alla lavorazione del tabacco dei primi del '900, la cui costruzione, presumibilmente è avvenuta intorno al 1920, come si evince dagli atti trasmessi.

In particolare, gli interventi previsti consistono sostanzialmente in una generale riorganizzazione degli spazi, tesa ad implementare un adeguato numero di posti letto e al recupero dei manufatti esistenti. Si recuperano quindi ambienti, al primo piano, per 34 posti letto articolati in 17 camere doppie. Al piano terra sono localizzati i servizi collettivi quali il ristorante, la reception, il centro benessere (in parte seminterrato), una sala polifunzionale, le cucine. Gli spazi del piano interrato sono destinati a cantina, deposito e servizi alla cucina.

Come attestato dal Segretario Comunale gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva "albergo" sono stati pubblicati all'albo pretorio del Comune ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia e avverso gli stessi non risulta pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione.

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 Province di Lecce, Brindisi e Taranto, espresso con nota prot. 0011197 del 14.07.2010;
- parere di conformità con prescrizioni, rilasciato dal Comando Provinciale Vigile del Fuoco di Lecce con nota prot. n. 1918/32990 del 15.10.2010;

- parere favorevole condizionato della AUSL di Lecce - Area Sud Maglie -Dipartimento prevenzione - trasmesso con nota prot. 167524 del 20.10.2010;
- parere positivo condizionato del dirigente dell'UTC di Muro Leccese reso in data 10.11.2010;
- parere favorevole in linea turistica condizionato del Servizio Turismo regionale trasmesso con nota prot. 1045 del 02.03.2011.

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 un Ambito territoriale esteso di tipo "C - valore distinguibile" (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e non è interessata da alcun A.T.D..

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 dell'A.T.E. di tipo "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 incrementi volumetrici e di superficie rispetto all'esistente.

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

- devono essere puntualmente garantite, dimensionate (nel rispetto dei parametri previsti dal D.M. n. 1444/68) e localizzate, nella zona d'intervento, le aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68, atteso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in struttura turisticoricettiva tipologia "albergo"; aree che in quanto destinate alla fruibilità pubblica, devono essere effettivamente accessibili e previste fuori dalla recinzione privata al fine di consentirne un'agevole praticabilità e fruibilità pubblica;
- in sede di progettazione definitiva sia stralciata la previsione relativa alla realizzazione della piscina, che, di fatto, contrasta con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela per gli A.T.E. di tipo "C" (artt. 2.02 e 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e 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 prescrivendo, per questi, 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 con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
- è vietata la 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 nel 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 della ex Manifattura Tabacchi sita in località Corni, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al

cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla D.C.C. n. 44 del 29.11.2010 del Comune di Muro Leccese 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. 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 della ex Manifattura Tabacchi sita in località Corni del Comune di Muro Leccese, 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 Muro Leccese con D.C.C. n. 44 del 29.11.2010, in variante al PdF 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 Muro Leccese del presente provvedimento;

- di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
