



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 33 del 05/03/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 229

Alessano (Le). L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Progetto di trasformazione in struttura ricettiva del complesso rupestre denominato "Grotta della Principessa". Ditta: Imperato Domenico.

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 Alessano (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., con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 20.01.2011, su richiesta della Ditta Domenico Imperato, il progetto di consolidamento statico, restauro conservativo e cambio di destinazione d'uso del complesso rupestre "Grotta della Principessa" in località "Armino" in una struttura turistico-ricettiva e di ristorazione del tipo "villaggio-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. 9375 del 09.10.2009 acquisita al protocollo regionale n. 11714 del 22.10.2009, il Comune di Alessano ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- Relazione tecnica
- Relazione paesaggistica
- Tav. 1 Planimetrie - stralcio catastale, Pdf, aerofotogrammetria
- Tav. 2 PUTT/P - stralcio Ambiti Territoriali Distinti, stralcio Ambiti Territoriali Estesi, Stralcio Territori Costruiti
- Tav. 3 Planimetria generale esistente
- Tav. 4 Planimetria generale di progetto
- Tav. 5 Fabbricato 1 - pianta piano terra esistente - sezione esistente - prospetti esistenti - viste fotografiche
- Tav. 6 Fabbricato 2 - Pianta piano terra esistente - pianta piano terra di progetto - sezione esistente - sezione di progetto - prospetti esistenti - prospetti di progetto - viste fotografiche
- Tav. 7 Stralcio planimetria corpo centrale esistente
- Tav. 8 Stralcio planimetria corpo centrale di progetto
- Tav. 9 Fabbricato 3 e annessi - pianta piano terra esistente - sezione esistente - prospetti esistenti - viste fotografiche

- Tav.10 Fabbricato 3 e annessi- pianta piano terra di progetto - sezione di progetto - prospetti di progetto
- Tav. 11 Fabbricato 4 - pianta esistente a quota 0,00 - viste fotografiche
- Tav. 12 Fabbricato 4 - pianta di progetto a quota 0,00
- Tav. 13 Fabbricato 4 - sezioni e prospetti esistenti - sezioni e prospetti di progetto
- Tav. 14 Fabbricato 5-6-7 - pianta piano terra esistente - sezioni esistenti - prospetti esistenti - viste fotografiche
- Tav. 15 Fabbricato 5-6-7 - pianta piano terra di progetto - sezione di progetto -prospetti di progetto
- Tav. 16 Fabbricato 7bis - pianta piano terra esistente - pianta piano terra di progetto - sezione esistente - sezione di progetto - prospetti esistenti - prospetti di progetto - viste fotografiche
- Tav. 17 Fabbricato 8-9 -pianta esistente e di progetto - sezione esistente e di progetto - prospetti esistente e di progetto - viste fotografiche
- Tav. 18 Fabbricato 10-11-12 -pianta esistente - sezioni esistenti - prospetti esistenti - viste fotografiche
- Tav. 19 Fabbricato 10-11-12 -pianta piano terra di progetto - sezione di progetto - prospetto di progetto.

Con nota protocollo n. 13384 del 20.11.2009 la Responsabile della Posizione Organizzativa Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“Al fine di procedere all’ulteriore istruttoria della pratica in oggetto si richiede la seguente documentazione necessaria per la definizione dell’istanza:

- Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente;
- copia del nulla osta dell’Assessorato Regionale al Turismo;
- altri pareri e/o nulla osta, preventivamente acquisiti e ritenuti essenziali (Ufficio del Genio Civile ai sensi dell’art. 13 della L.R. 64/74 ed art. 89 del DPR n. 380/2001; ASL; Vigili del Fuoco; Autorità di Bacino; Provincia; ecc.).”

Con nota protocollo comunale n. 4312 del 30.05.2011 acquisita al protocollo regionale n. 4709 del 06.06.2011 il Comune di Alessano (LE) trasmetteva oltre ad una copia degli elaborati sopra elencati i seguenti atti integrativi:

- D.C.C. n. 4 del 20.01.2011
- Parere del Servizio Turismo - Ufficio Sviluppo del Turismo della Regione Puglia, protocollo n. 3245 del 27.05.2011;
- Parere Soprintendenza ai BAP/PSAE - protocollo n. 14708 del 13.10.2010;
- Parere di compatibilità geomorfologica del Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BR/LE/TA della Regione Puglia - protocollo n. 112528 del 23.12.2010
- Certificazione del 19.01.2010 del Segretario Generale del Comune di Alessano di attestazione relativa alla pubblicazione della Deliberazione C.C. n. 4/11 e della inesistenza di opposizioni e/o osservazioni avverso la medesima deliberazione;
- Autorizzazione paesaggistica n. 29 del 25.10.2010
- Tav. 1 Sovrapposizioni - pianta, sezioni, prospetti Fabbricato 2
- Tav. 2 Sovrapposizioni - pianta, sezioni, prospetti Fabbricato 2 e 3 e Annessi
- Tav. 3 Pianta Fabbricato 4 - pianta Grotta della Principessa
- Tav. 4 Sovrapposizioni - sezione Fabbricato 4
- Tav. 5 Sovrapposizioni - pianta, sezioni, prospetti Fabbricato 5, 6, 7
- Tav. 6 Sovrapposizioni -pianta, sezione, prospetto Fabbricato 7bis
- Tav. 7 Sovrapposizioni - pianta, sezioni, prospetti Fabbricato 8, 9
- Tav. 8 Sovrapposizioni - pianta, sezioni, prospetti Fabbricato 10, 11, 12

Con nota protocollo n. 8012 del 24.06.2011 la P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva ulteriori integrazioni in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“Al fine di concludere l'istruttoria della pratica in oggetto è necessario che la documentazione sia integrata con uno specifico elaborato scritto-grafico entro cui siano indicati gli indici e i parametri complessivi di progetto oltre che l'indicazione puntuale, nella zona d'intervento, delle aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68 nonché delle 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 "villaggio albergo".

Con l'occasione si chiede che sia prodotto un ulteriore elaborato cartografico che indichi la sovrapposizione del progetto proposto su ortofoto digitale scaricabile da [www.sit.puglia.it](http://www.sit.puglia.it)”

Con nota protocollo comunale n. 7302 del 21.09.2011 acquisita al protocollo regionale n. 11044 del 23.09.2011 il Comune di Alessano (LE) trasmetteva, in duplice copia, i seguenti atti integrativi:

- Verifica standard
- Planimetrie sovrapposizione ortofoto
- Planimetria generale di progetto - standard urbanistici

Ciò premesso 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. 3245 del 27.05.2011;
- Parere Soprintendenza ai BAP/PSAE - protocollo n. 14708 del 13.10.2010;
- Parere di compatibilità geomorfologica del Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BR/LE/TA della Regione Puglia - protocollo n. 112528 del 23.12.2010
- Certificazione del 19.01.2010 del Segretario Generale del Comune di Alessano di attestazione relativa alla pubblicazione della D.C.C. n. 4/11 e della inesistenza di opposizioni e/o osservazioni avverso la medesima deliberazione;
- Autorizzazione paesaggistica n. 29 del 25.10.2010

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto, è localizzato, in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona agricola E, in prossimità della strada provinciale Alessano-Specchia nelle immediate vicinanze della periferia nord-ovest del nucleo di Alessano.

I terreni che compongono il complesso rupestre hanno una superficie complessiva di 26.918 mq e sono censiti in catasto al foglio n. 6 particelle nn. 169 e 170, al foglio n. 12 particelle nn. 447, 52, 47, 450.

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).

Il complesso è costituito da alcune grotte ipogee utilizzate fino a pochi anni fa come frantoi oleari, e da alcune piccole e medie unità abitative a servizio del personale addetto alla lavorazione delle olive. Le grotte naturali, alcune delle quali risultano essere del tutto interrato, sono costituite da camere ipogee molto estese, presentano tracce di macine in pietra, vasche e pozzetti. Le unità abitative, per la maggior parte costituite da strutture murarie in pietrame misto, da tempo abbandonate al degrado, si presentano per la maggior parte diroccate, o del tutto crollate, e quasi tutte prive di copertura.

La proposta progettuale, tesa a recuperare solo le superfici esistenti senza nuovi incrementi volumetrici, prevede i seguenti interventi:

- Fabbricato 1: pulizia sullo stesso sedime del vecchio fabbricato, dalle erbe infestanti delle murature ancora esistenti;
- Fabbricato 2: recupero e ristrutturazione della "liama" con materiali naturali nonché del vano

attualmente crollato di cui si prevede sullo stesso sedime il recupero delle murature crollate e il rifacimento della copertura. Ciò al fine di ricavare 2 alloggi e un locale spogliatoio per il personale della struttura;

- Fabbricati 3 e 4 con annessi: recupero strutturale e funzionale dell'ampio vano crollato della superficie di 205 mq attraverso il rifacimento delle murature e della copertura, al fine di ricavare una zona reception con due piccoli vani da destinare a deposito biancheria ripostiglio oltre ad una sala ristorazione disposta su tre livelli differenti e comprendenti la cucina, un deposito e servizi igienici;
- Corpo centrale: recupero e consolidamento del grande recinto in pietra;
- Frantoio "Grotta della Principessa": conservazione dello stesso al solo fine di garantirne il mantenimento come testimonianza storica dell'architettura rupestre
- Frantoio ipogeo: stessa operazione del precedente frantoio;
- Fabbricati 5, 6 e 7: recupero e ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di 6 camere doppie ognuna dotata di servizio igienico e di una cabina spogliatoio;
- Fabbricato 7bis: recupero e ristrutturazione del vecchio fabbricato per la realizzazione di 3 camere doppie ognuna dotata di servizio igienico e cabina spogliatoio;
- Fabbricato 8 e 9: recupero e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, di cui uno è costituito da una pajara, per la realizzazione di un'unità abitativa ricettiva;
- Fabbricati 10, 11 e 12: recupero e ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di 8 camere ognuna dotata di servizio igienico

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di parcheggi, la sistemazione dei percorsi esistenti e la realizzazione dell'impianto di fitodepurazione.

I parametri e indici di progetto sono:

- superficie dell'area d'intervento 26.918 mq
- superficie coperta esistente e di progetto 1368,14 mq
- superficie utile di progetto 1016,86 mq
- RC 5,08%
- volume esistente e di progetto 3717,26 mc
- iff 0,14 mc/mq
- aree a standard 813,48 mq
- Parcheggi pertinenziali 371,62 mq

Gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva "villaggio albergo" sono stati depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati per 15 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi 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 piccola parte in un Ambito territoriale esteso di tipo "B - valore rilevante" e in gran 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 nord del lotto interessato, non occupata dai fabbricati esistenti, mentre l'A.T.E. "C" interessa il resto dell'area d'intervento entro cui ricadono i fabbricati da ristrutturare. Tale precisazione si rende necessaria la 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 dai citati approfondimenti, emerge che l'area:

- ricade nell' "Oasi di protezione Bosco Serra dei Cianci" di cui all'art. 3.13 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;
- ricade nel SIC IT9150018 "Bosco Serra dei Cianci";
- è interessata dall'area annessa di due aree boscate le quali, pur non cartografate dal P.U.T.T./P. sono sottoposte a tutela dal Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. e in quanto tali soggette alle prescrizioni di base dell'articolo 3.10 delle N.T.A. stesse del P.U.T.T./P.. Esse sono cartografate nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera "g" Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), validata in data 18 novembre 2010 dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e dal Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia nell'ambito dell'accordo di copianificazione per l'approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale;
- è interessata dalla presenza di "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..

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 della strada provinciale Alessano-Specchia, 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:

- i movimenti di materia siano ridotti al minimo necessario, (sbancamenti, sterri, riporti) garantendo la tutela e il mantenimento dell'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, sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. attraverso il loro mantenimento e/o ricostituzione mediante l'utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con 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, ghiaino, ecc.);
- non sia consentita l'eliminazione delle essenze vegetali esistenti, assicurando la conservazione e l'integrazione dei complessi vegetazionali naturali presenti nonché la conservazione delle alberature con particolare riferimento agli ulivi;
- non si effettuino arature profonde nè movimenti terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente la morfologia del sito;
- non si effettuino modificazioni dei luoghi che arrechino grave turbamento alla fauna selvatica con alterazioni degli habitat naturali, prescrivendo, quindi, che siano previsti alcuni accorgimenti tecnico-progettuali che consentano la libera fruibilità e la permanenza nel territorio da parte della stessa fauna;
- con riferimento alla viabilità di accesso all'area e a quella interna al lotto d'intervento, è vietata l'apertura di nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti, consentendo la sola manutenzione di questi ultimi;
- 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 similari 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;
- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) 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.

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 "villaggio 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 ristrutturazione e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Grotta della Principessa", con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "villaggio-albergo" di cui alla D.C.C. n. 4 del 20.01.2011 del Comune di Alessano e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta in ordine al sistema vincolistico gravante sulle aree in questione (oasi di protezione, SIC) ed il contestuale rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A del PUTT/p., subordinatamente al rispetto delle prescrizioni sopra richiamate.

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 ristrutturazione e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Grotta della Principessa", con prescrizioni, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva "villaggio 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 Alessano con D.C.C. n. 4 del 20.01.2011, 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 Alessano del presente provvedimento;
- di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv.Davide F.Pellegrino Alba Sasso

---