



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 125 del 10/09/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 agosto 2014, n. 1719

Comune di Lecce. L.R. n. 20/1998. Progetto di restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale della Masseria Zundrano alla via prov. Lecce-San Cataldo. Ditta: Società ASTRA srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dalla 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 Lecce, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha adottato, in variante al vigente PRG, con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.2008, su richiesta della Società "ASTRA", il progetto di restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale della Masseria Zundrano alla via prov. Lecce-San Cataldo da destinare 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 Legge n. 217/83 ss.mm.ii.

Con nota comunale protocollo n. 105630 del 03.09.2008, acquisita al protocollo regionale n. 8184 del 17.09.2008, il Comune di Lecce ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa alla proposta di progetto di restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale della Masseria Zundrano, costituita dai seguenti elaborati in duplice copia:

- DCC n. 25 del 08.04.2008
- Tav. 01 Relazione tecnica
- Tav. 02 Relazione autorizzazione paesaggistica
- Tav. 03 Relazione conformità norme prevenzione incendi
- Tav. 4 Inquadramento urbanistico - individuazione dell'intervento stralcio PRG - stralcio catastale - stralcio aerofotogrammetrico
- Tav. 5 Progetto planimetria generale
- Tav. 6 Stato di fatto - piano terra
- Tav. 7 Stato di fatto - piano piano primo
- Tav. 8 Stato di fatto - profili sezioni
- Tav. 9 Progetto - pianta piano terra
- Tav. 9bis Progetto pianta piano terra verifica ASL
- vTav. 10 Progetto - pianta primo piano
- Tav. 10bis Progetto pianta piano primo verifica ASL
- Tav. 11 Progetto - profilo sezioni

- Tav. 12 Progetto profilo sezioni
- Tav. 13 Progetto impianto fognante piano terra
- Tav. 14 Progetto impianto climatizzazione ambienti piano terra
- Tav. 15 Progetto impianto climatizzazione ambienti piano primo
- Tav. 16 Progetto verifica ASL piano terra e primo
- Tav. 17 Progetto verifica abbattimento barriere architettoniche
- Tav. 18 Progetto particolari costruttivi
- Tav. 19 Progetto particolari bancone reception
- Tav. 20 Dati tecnici piano terra e primo
- Tav. 21 Progetto prevenzione incendi piano terra
- Tav. 22 Progetto prevenzione incendi piano primo
- Copia parere favorevole del Ministero per i Beni e le attività culturali
- Copia pareri favorevoli igienico-sanitari SISP e SIAN
- Copia parere conformità norme prevenzione incendi VV.FF
- Copia certificato segretario generale del 04.08.08
- Copia verbale 3° commissione urbanistica consiliare n. 11 del 11.03.2008

Con nota protocollo n. 122718 del 04.12.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 12045 del 10.12.2013, il Comune di Lecce trasmetteva per conoscenza copia dell'elenco degli atti necessari per l'acquisizione del parere del Servizio Turismo della Regione.

Con nota protocollo n. 2413 del 12.05.2014 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 4068 del 23.05.2014, perveniva il parere favorevole del Servizio Turismo della Regione.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come "zona E - agricola produttiva normale", lungo la strada provinciale Lecce - San Cataldo a circa 4 km da Lecce.

I terreni che compongono l'area hanno una superficie complessiva di 18.296 mq e sono censiti in catasto al Foglio n. 232 particelle nn. 7, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 46, 48, 61, 62.

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).

La Masseria, che non è in buono stato di conservazione, è costituita da alcuni corpi di fabbrica tra cui quelli originari, databili intorno al XV secolo, individuabili nella recinzione in muri a secco, nella scala esterna e in alcuni ruderi di stalle. Il corpo di fabbrica principale è costituito da un volume a due piani con terrazza scoperta, due stalle per metà diroccate e due scoperti delimitati da muretti a secco. L'intera consistenza del fabbricato occupa una superficie coperta di circa 1267,24 mq per un volume totale fuori terra di 5775,38 mc.

Il progetto prevede il recupero dei suddetti fabbricati senza alcun incremento di volume e/o superficie al fine di ricavare 18 camere, di cui due destinate a suites, per un totale di 35 posti letto. E' prevista la presenza della sala ristorante/ricevimenti, uffici, archivio, servizi igienici, zona bar/colazione e depositi. Gli spazi esterni saranno destinati a giardino con sistemazione a verde.

Gli indici e parametri di progetto sono:

- superficie del lotto d'intervento 18.296 mq
- superficie coperta esistente e di progetto 1267,24 mq
- altezza massima dell'edificio esistente 10,95 m
- numero di piani esistenti 2
- volume esistente e di progetto 5775,38 mc

Gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva

“albergo” sono stati affissi all’Albo Pretorio del Comune di Lecce e pubblicati per 60 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non è stata prodotta alcuna osservazione e/o opposizione.

Per quanto attiene ai rapporti dell’intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, come già rappresentato, si evidenzia che:

- l’area ricade in parte in un ATE di tipo “B valore rilevante” (art.2.01 punto 1.2 delle NTA del PUTT/P). Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile “B” prevedono la “conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l’eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi;massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.”

- la Masseria Zundrano è identificata come “segnalazione architettonica” negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, e per essa valgono le prescrizioni di base di cui all’art. 3.16 delle NTA;

- l’area d’intervento è interessata dalla presenza di “beni diffusi del paesaggio agrario”, con specifico riferimento a muretti a secco, che rappresentano beni interessati dall’attuazione del progetto e per i quali valgono le disposizioni di tutela previsti dall’art. 3.14 delle NTA del PUTT/P;

- dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriali Regionale (PPTR) (adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013), e così come rappresentato nell’Allegato 2, si rileva che:

- l’area d’intervento è interessata da immobili e aree di cui all’art. 134 del Codice ovvero “immobili e aree di notevole interesse pubblico” di cui all’art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR);

- l’area d’intervento è interessata da immobili e aree di cui all’art. 134 del Codice ovvero: “aree tutelate per legge” di cui all’art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR) quali:

- “boschi” di cui alla lettera g) punto 2.2 dell’art. 38 delle NTA del PPTR adottato, per i quali valgono le prescrizioni di cui all’art. 62 delle NTA del PPTR adottato;

- l’area d’intervento risulta direttamente interessata dagli Ulteriori Contesti Paesaggistici denominati “Testimonianze della stratificazione insediativa” e “Area di rispetto delle componenti culturali e insediative” per i quali non vigono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui agli artt. 81 e 82 delle NTA del PPTR. L’area risulta altresì interessata dall’Ulteriore Contesto Paesaggistico denominato “Prati e pascoli naturali” per il quale non vigono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all’art. 66 delle NTA del PPTR e dall’Ulteriore Contesto Paesaggistico “area di rispetto dei boschi” di cui alla lettera o) punto 3.1 dell’art. 38 delle NTA del PPTR adottato per il quale non valgono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all’art. 63 delle NTA del PPTR.

Premesso quanto sopra, preliminarmente occorre precisare che, alla luce delle perimetrazioni di cui al PPTR adottato, ai sensi dell’art. 105 delle NTA “Misure di Salvaguardia”, “a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all’art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall’art. 143 comma 9, del Codice”. Tuttavia, dall’esame degli elaborati progettuali pervenuti con la citata nota comunale, si rileva che la proposta progettuale in variante allo strumento urbanistico vigente, ha previsto opere ed interventi fondamentalmente incentrati sul manufatto esistente, senza incremento di superfici e volumi, prevedendo anche la sistemazione dell’intero lotto interessato che sostanzialmente ha tenuto in considerazione l’esistenza delle componenti paesaggistiche previste dal vigente PUTT/P e dal PPTR adottato prospettando soluzioni che possono ritenersi compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi. Trattandosi comunque di un contesto rurale di rilevante valore paesaggistico, come peraltro rappresentato negli stessi atti tecnico-progettuali trasmessi, si ritiene altresì che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro consistenza e configurazione, non risultano in generale sostanzialmente pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica degli ambiti di riferimento risultando compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell’ATE “B”, fissati dalle NTA del PUTT/P. Sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, rilevata la valenza paesaggistica del contesto

rurale di riferimento come sopra rappresentato, preso atto delle prescrizioni e raccomandazioni e relative motivazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce, si ritiene di poter rilasciare parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P favorevole nei limiti e nei termini del rispetto delle seguenti prescrizioni e indirizzi:

- conservazione dell'assetto attuale dell'intera area d'intervento, finalizzando le opere previste di sistemazione del lotto esclusivamente al recupero delle situazioni compromesse e valorizzandole attraverso la eliminazione dei detrattori e la mitigazione degli effetti negativi. A tal fine è vietata la costruzione di nuove strade e/o l'ampliamento di quelle esistenti, garantendo il mantenimento, ai fini dell'accesso alla nuova struttura ricettiva, della viabilità rurale esistente senza modificazioni delle sezioni stradali e opere di impermeabilizzazione;
- integrazione dei complessi vegetazionali nell'area d'intervento escludendo l'eventuale rimozione della vegetazione esistente e prevedendo al contempo interventi volti al ripristino/recupero di situazioni degradate che non compromettano le specie spontanee;
- la vegetazione di nuovo impianto sia realizzata con essenze arboree e/o arbustive autoctone, 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 oltre che lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono;
- i percorsi carrabili e pedonali, gli spazi di sosta e i parcheggi interni all'area d'intervento siano realizzati senza opere di impermeabilizzazione dei suoli, correttamente inseriti nel paesaggio e non comportanti escavazioni, asportazione del manto vegetale, dissodamento delle pietre affioranti e modifiche della morfologia dei luoghi;
- le previste aree a verde (parco giochi, percorsi salute, zona sosta/relax) attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché con collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area, siano realizzate con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione;
- i previsti parcheggi, con specifico riferimento a quelli localizzati a ovest dell'area d'intervento (identificati con il n. 3 nella legenda della Tavola n. 5 Progetto - Planimetria generale) siano delocalizzati e previsti lungo la strada di accesso principale a est alla struttura, organizzati in spazi di sosta senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio, purché la loro posizione e disposizione planimetrica non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici dell'area;
- salvaguardia dei muretti a secco esistenti e le nuove recinzioni siano realizzate con pietrame a secco utilizzando materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;
- nel recupero degli edifici e per le finiture esterne degli stessi si utilizzino tipologie costruttive della tradizione storica nonché materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei limitrofi luoghi rurali;
- vietata la rimozione della vegetazione erbacea, arborea o arbustiva naturale ivi presente nonché il dissodamento e la macinazione delle pietre nelle aree del lotto in cui affiorano;
- 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 conservando al contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.

Nel contempo si rileva il non contrasto dell'intervento proposto con il PPTR adottato in relazione alla specificità dell'intervento e alla luce delle prescrizioni innanzi riportate.

Atteso quanto sopra per gli aspetti paesaggistici, e dal punto di vista urbanistico, 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 del-11.02.1999; ciò 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 al restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale della Masseria Zundrano, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla DCC n. 25 del 08.04.2008 del Comune di Lecce e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta in ordine al sistema vincolistico gravante sulle aree in questione.

Si ritiene, altresì, di proporre alla Giunta il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni sopra richiamate, rilevando nel contempo il non contrasto dello stesso intervento con la disciplina del PPTR adottato.

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, dalla responsabile della PO 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 al restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale della Masseria Zundrano, 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 Lecce con DCC n. 25 del 08.04.2008, in variante al PRG 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 NTA del PUTT/P il parere paesaggistico favorevole con le prescrizioni richiamate in narrativa e che qui devono intendersi per economia espositiva integralmente trascritte, rilevando nel contempo il non contrasto dello stesso intervento con la disciplina del PPTR adottato, fermo restando l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004;

- 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 e sulla G.U. (da parte del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
