



DELIBERAZIONE N. 7 del 30.01.2017

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6 della L.R. 11/1999 – Approvazione progetto ed adozione di variante al PUG/S e PUG/P ai sensi della L.R. 22.07.1998, n. 20.

L'anno duemiladiciassette addì 30 del mese di gennaio nella Sala Consiliare "I. Perricci" del Palazzo di Città, alle ore 16,30 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria e in seduta pubblica.

Assume la Presidenza il Rag. Aldo ZAZZERA – Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Christiana ANGLANA il quale dà atto che, con comunicazione del 26.01.2017 prot. n. 4432 è stata stabilita per oggi la seduta del Consiglio Comunale e che la stessa è stata inviata al Sig. Prefetto ed ai Sigg. Consiglieri con l'ordine del giorno da discutere, come risulta dal protocollo e da dichiarazioni in atti rilasciate dai messi comunali.

Si procede, quindi, all'appello nominale dei Sigg. Consiglieri dei quali risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1) Romani Emilio								
2) Leggiere Francesco			15) Colucci Luigi Domenico			20) Suma Michele		
3) Piepoli Giacomo			16) Mastronardi Massimo			21) Comes Paolo		
4) Petrosillo Filippo		1	17) Paulangelo Carmela		4	22) Indiveri Felice		6
5) Ramirez Adelaide			18) Iaia Cristian			23) Papio Angelo		
6) Rotondo Antonio			19) Morga Ilaria		5	24) Spada Giorgio		
7) Lotesoriere Enrica						25) Sorino Francesco		7
8) Zazzera Aldo								
9) Martellotta Giuseppe								
10) Marasciulo Sergio		2						
11) Alba Domenico								
12) Barletta Pietro								
13) Palmisano Giovanni		3						
14) Pennetti Angela								

ed accertato il numero di 18 Consiglieri presenti, il Presidente riconosce legale l'adunanza ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

1. _____
2. _____
3. _____

Punto n. 7: «Progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6, della L.R. 11/1999- Approvazione progetto ed adozione (Il variante al PUG/S e PUG/P ai sensi della L.R. 22.07.1998, n. 20)».

Il presidente dà lettura della delibera che è allegata agli atti del Consiglio Comunale.

PRESIDENTE

Prego Presidente della commissione per la lettura del verbale.

CONSIGLIERE PIEPOLI

Allora, la commissione si è riunita il 12 gennaio 2017 per votare il provvedimento all'ordine del giorno, alla presenza dell'Assessore Stefano Lacatena e dell'arch. Fanelli che ha illustrato il progetto. Dopo diversi dibattiti ed osservazioni si è arrivato a sottoporlo in votazione in questa maniera: i Consiglieri: Piepoli Giacomo, Ilaria Morga, Ramirez Adelaide, Giuseppe Martellotta, favorevoli; si sono astenuti i Consiglieri: Barletta, Papio e Comes.

PRESIDENTE

Grazie Presidente. Ci sono domande, chiarimenti, se l'Assessore deve dire qualcosa? Prego Consigliere Papio.

CONSIGLIERE PAPIO

Chiedo all'Assessore di spiegare bene il progetto.

ASSESSORE LACATENA

Grazie Presidente. Buonasera ai Consiglieri, colleghi Assessori. Questo è un provvedimento che si innesta in una legislazione regionale, ovvero la legge, come abbiamo detto in precedenza, n. 20 del 1998 che ha come obiettivo precipuo quello della valorizzazione del nostro patrimonio edilizio rurale, con la rivalutazione del patrimonio esistente e soprattutto riconnettendolo a quella che deve essere una diversificazione dell'offerta turistica. Questo è un intervento edilizio isovolumetrico, come dirà poi il dirigente, in cui si è intervenuto sostanzialmente sulla riqualificazione del corpo masseria, come peraltro abbiamo abbondantemente verificato in sede di commissione e la ricostruzione di alcuni volumi. Tengo a precisare un aspetto importante, come, peraltro, è stato evidenziato in sede di commissione, che questo progetto aveva dapprima avuto un parere sfavorevole della sovrintendenza, alla luce della progettazione che, probabilmente, la sovrintendenza non aveva condiviso. Successivamente, questo provvedimento ha ottenuto il parere favorevole della sovrintendenza con determinate prescrizioni. Prescrizioni che hanno mirato e che mirano, evidentemente, alla tutela di quelli che sono i valori che caratterizzano il nostro territorio. Ragion per cui, come amministrazione, abbiamo voluto, comunque, sostenere un provvedimento che, evidentemente, diversifica l'offerta sul territorio e soprattutto raggiunge uno degli obiettivi importanti della legge regionale che è quello di rivalutare il patrimonio edilizio che in questo momento storico sono, evidentemente, un po' abbandonati.

L'intervento insiste su una masseria denominata Dell'Erba come è stato citato nell'oggetto. Masseria che si trova ubicata in territorio dell'agro di Monopoli in prossimità della contrada Cozzana ed è un provvedimento che, secondo me, raggiungerà quelli che sono gli obiettivi della legge: diversificazione dell'offerta turistica, aumento dei posti occupazionali e riqualificazione del patrimonio storico culturale presente nel nostro territorio. Se ci sono quesiti tecnici l'ing. D'Onghia potrà rispondervi. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Ha chiesto di intervenire il Consigliere Papio, prego.

CONSIGLIERE PAPIO

Grazie Presidente. E' difficile questo intervento, perché sarà molto difficile non essere frainteso. L'oggetto centrale di quanto cercherò di dire, di affermare è sempre, non tanto lo specifico progetto che ci stiamo accingendo a votare, o quanto meno stiamo votandone soprattutto il cambiamento di

destinazione urbanistica, quanto l'assenza di una logica pianificatoria alle spalle di grandi scelte strategiche.

Noi tra qualche giorno affronteremo il tema del piano di zonizzazione acustica e ci chiederemo: come mai non riusciamo a mettere insieme le esigenze degli agricoltori che devono alzarsi all'alba con le esigenze degli alberghi con i centri benessere e magari con le sale ricevimenti fino a notte fonda. Ma vorrei andare oltre, al fatto che, una pianificazione strategica del territorio ci aiuterebbe a non andare sempre ad inciampare costantemente, pezza dopo pezza su tutti gli adempimenti e su tutti i regolamenti che poi via, via le leggi ci costringono ad approvare in questa sede.

Ci sono altre considerazioni che da tecnico mi vengono spontanee. Io ricordo bene quando nel 2002 iniziammo a fare una battaglia come società civile ed anche come liberi professionisti di questa città e presentammo diversi documenti pubblici che ebbero anche una certa risonanza in città, che puntavano su una pianificazione strategica senza la quale era assurdo che si continuasse ad intervenire pesantemente sul territorio. Uno dei motivi per cui, all'epoca, senza un piano urbanistico, con il vecchio piano regolatore generale, si fece quell'intervento pubblico era proprio la legge sul turismo rurale che la Regione Puglia all'epoca aveva varato per permettere agli enti locali o meglio agli imprenditori all'interno di enti locali compiacenti di agire in deroga a tutti gli strumenti urbanistici vigenti.

Oggi, ci ritroviamo a scoprire che non sono bastati 15 anni, non sono bastati un'intera pianificazione urbanistica di questa città, non è bastato un dibattito urbanistico serrato e continuo, oggi ci rendiamo conto che si può ancora prendere quella vecchia legge regionale che ha citato poco fa l'Assessore, la 20 del '98 che, tra l'altro, parla chiaramente di una rivalutazione dei beni dove non ci deve essere nessun aumento di volumetria, ma dove vanno fatti salvi anche i prospetti, dove ci deve essere la salvaguardia di tutta una serie di principi, perché parliamo di turismo rurale, non di albergo con centro benessere ed in questo tipo di situazione noi abbiamo una legge che continua ad essere valida, eppure parla che la deliberazione deve passare in Consiglio Comunale previo la commissione edilizia comunale. Una legge che continua a parlare del fatto che se non hanno conseguito ancora il finanziamento POP cioè noi stiamo parlando di un residuo bellico della legislazione regionale pugliese, la stiamo facendo diventare oggi con uno strumento urbanistico che ci è costato milioni, lo stiamo facendo passare per normale. Io non farò opposizione perché non è mio costume prendere, colpire una situazione singola, quando è un sistema che non funziona. Non ha senso fermare questo apparato, ma non ha neanche senso, Assessore, nascondersi dietro al fatto che la legge regionale esiste perché una comunità locale si può dotare di strumenti strategici e di una volontà politica che gli permetta di fare, comunque, dei distinguo se volesse. Ma io andrò oltre, io mi permetto, da tecnico, in una sede così ufficiale e così alta di dire che è vergognoso quanto ho letto nel commento della sovrintendenza a questo progetto. Io sono umiliato da professionista di questa città quando leggo i commenti che hanno condotto a dire sì alla sovrintendenza dopo aver corretto le tavole di miei colleghi con la penna rossa e citando nelle condizioni che le cose andavano fatte diversamente, secondo criteri progettuali che assolutamente non competono ad un funzionario della sovrintendenza, si permette, addirittura, di continuare a dire: come da correzioni in rosso sulla tavola tal dei tali o sulla tavola tal altra. Io credo che sia importante, quando parliamo di alzare il livello culturale del nostro dibattito, anche avere la spina dorsale di fronteggiare una regione che continua a lasciare dei residui urbanistici inaccettabili oggi e dobbiamo avere anche il coraggio e la spina dorsale di fare una opposizione, come comunità, a certi atteggiamenti della sovrintendenza, perché io questa cosa l'ho già detta in un'altra occasione sempre in quest'aula e questa è la seconda volta che io faccio un invito pubblico affinché questo comune sappia alcune volte anche reagire, magari con delle segnalazioni forti presso gli organi competenti, perché queste cose, secondo me, sono molto gravi, sul piano professionale, sul piano civile e sul piano culturale. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Papio. Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Leggiero.

CONSIGLIERE LEGGIERO

Grazie Presidente. Io più che un intervento è un misto tra domanda, dichiarazione di voto e raccomandazioni, se vogliamo. Raccomandazioni che cercheremo di avere dal dirigente. E' vero che il Consigliere Papio ha detto che sarà facilmente frainteso, quindi, non fraintendetemi.

Ingegnere, io ho capito che stiamo votando una variante urbanistica, però esiste già un progetto completo, definitivo. Io, diciamo, mi sono preso la briga di guardarlo per sommi capi quel progetto e la cosa che mi ha incuriosito un po' è stata la dimensione della piscina richiesta. Allora, io poi ho verificato ma pare che per le attività in base alle direttive la piscina potrà essere massimo, se ricordo bene, 75, 80 metri quadri - dico bene o bene dico? - in base alle normative del PPTR. Ebbene, la piscina che è presente in questo progetto pare che sia di circa 150 metri quadri. Io intanto chiedo se la realizzazione di questa piscina di dimensioni diverse è legittima? E qua vengo alla raccomandazione, Consigliere Barletta, io spero che approvando questo provvedimento si crei un precedente, un precedente positivo, però. Cosa voglio dire? Se domani mattina arriverà agli uffici un progetto del Consigliere Leggiero, del cittadino Franco Leggiero di una struttura ricettiva e chiedo di poter realizzare una piscina di 150 metri, la domanda è questa: l'ufficio, io mi auguro, che essendosi creato un precedente l'ufficio possa dire: signor Leggiero lei può fare la piscina di 150 metri. Ecco questo è quello che volevo capire, altrimenti questa piscina mi sembra un pochettino fuori dalla norma. Però se l'ha autorizzata la sovrintendenza, se ha tutti i pareri che ben venga, l'importante che si crei un precedente positivo. Positivo nella direzione di chiunque vorrà domani creare una struttura ricettiva, quindi, costruire una piscina. Chiaramente io, a prescindere, voterò favorevolmente questo provvedimento. Però se il dirigente mi consola con questo precedente io sono ancora più convinto.

CONSIGLIERE BARLETTA

Abbiamo preso atto che il Consigliere Provinciale Leggiero ha intenzione di fare le olimpiadi la prossima volta, vuol fare la piscina da 150 metri. Sono d'accordo anch'io che sia un precedente questo. Io su questo intervento dò in parte ragione al Consigliere Papio, effettivamente si fa ancora riferimento a leggi obsolete. E' vero, però, sai, io ci ho pensato pure come dovevo votare, Angelo, però poi mi sono chiesto: l'edificio esiste - se non esistesse allora sarei stato pienamente d'accordo con te, avrei votato no - l'intervento è un bell'intervento dove si vanno ad investire parecchi soldi, si andrà a riqualificare quell'area che è rurale, non è che c'era da riqualificare, era area rurale, verrà diciamo abbellita. E ciò mi ha convinto, anche perché, penso, che sicuramente, ci sarà un incremento ed una assunzione di personale, cioè tutte queste cose hanno fatto sì di farmi votare a favore di questo intervento, perché tu hai ragione, abbiamo speso soldi per un piano urbanistico ancora a fare questi cambiamenti di destinazione non è che sia il massimo. Però, ho detto, tieni conto che l'edificio esiste. Io ho avuto da ridire in commissione, forse sullo spostamento di tutte le volumetrie dalle stalle e portarle... quelle sono le obiezioni che avevo messo, però, tutto sommato, se si deve fare un intervento di quel genere è giusto che sia tutto attorno all'edificio madre. Per quanto riguarda il discorso della piscina sono d'accordo con Leggiero perché su questa storia e qua sta il dirigente, non sono chiare tante cose perché c'è a chi si dà la dimensione della piscina ridottissima, a chi si aumentano, non è questo il caso, ci sono altri casi, ma abbiamo delle direttive certe in modo che sembra che si facciano dei piaceri a qualcuno e si dà il veto ad altri. Giacché c'è il dirigente che ci dia una spiegazione almeno sulle piscine dove tutti i cittadini fanno domanda perché è una richiesta, secondo me, enorme e fare una piscina non penso che sia la fine del mondo, non si fa altro che, forse, riqualificare il tutto. Quindi, io preannuncio il voto favorevole e ringrazio per la parola.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Barletta. Prego ingegnere.

DIRIGENTE D'ONGHIA

Innanzitutto volevo evidenziare al Consigliere Papio quanto riporta il sito della Regione Puglia, vero è che parliamo di una legge ormai desueta, del '98 antecedente, addirittura, la legge 20 del 2001, la nuova legge urbanistica, ma vorrei evidenziare che dal sito della Regione, lo leggo in diretta, insieme a voi, questa legge è stata inserita dalla Regione Puglia tra le leggi che rispettano la direttiva servizi 2006 della Comunità Europea relativa ai benefici alle imprese in termini anche di diversificazione dell'offerta turistica. Quindi, quando parliamo di turismo rurale non dobbiamo parlare di agriturismo, possiamo parlare anche di strutture ricettive e va nel senso di quella che è la direttiva della Comunità Europea. Poi al netto del fatto che sia una legge comunque puntuale, che offre delle varianti puntuali urbanistiche che, forse, non la 3 del '98 a cui ti riferivi tu che fu

anche oggetto di annullamento da parte della Regione perché aveva, effettivamente, violato con varianti puntuali la pianificazione. Quindi, è uno strumento, come dire, certamente puntuale ma è assolutamente mirato al recupero di determinati beni che hanno una valenza storica. Non a caso è propedeutico un parere della sovrintendenza su una relazione che rappresenti la storicità dell'immobile perché questo tipo di norma possa trovare applicazione rispetto alla quale — e vengo adesso al discorso delle piscine - vero è che il PPTR, nelle linee guida del PPTR, mi dice che la dimensione massima delle piscine deve essere di 75 metri quadrati, addirittura nella prima versione del PPTR in fase di adozione si parlava di 45 metri quadrati. Poi con tutta una serie di osservazioni fu portata a 75 eliminando anche quel comma che prevedeva che se le piscine potessero essere di uso collettivo potevano essere maggiori, una norma cominciata a scrivere male e comunque è andata a finire peggio, perché, comunque, questo limite dei 75 metri quadrati è un limite certamente derogabile, ma non lo dico io, vi invito a leggere, perché un paio di mesi fa, forse, è venuta qui, a Monopoli, a fare un convegno organizzato dall'associazione delle piscine, organizzata dal sig. Latorre, credo, dell'associazione nazionale, hanno invitato l'Assessore Curcuruto a partecipare a questo incontro....

Intervento fuori microfono

DIRIGENTE D'ONGHIA

Sì, ci fu un convegno al "Vecchio Mulino" ed andai io ad ascoltare la relazione dell'Assessore, perché proprio il primo soggetto interessato più che le raccomandazioni dell'associazione della piscina sono coloro i quali costruiscono le piscine che ponevano all'Assessore il tema: perché questo numero 75 che, magari può essere eccessivo per la piscina del singolo cittadino, ma è certamente riduttivo rispetto ad una piscina in una struttura ricettiva, in base al numero di stanze, quelli che sono degli standard qualitativi delle strutture alberghiere. In quella occasione l'Assessore riferendosi anche a me, perché ero lì presente, come rappresentante del comune, invitava i comuni ad adeguare le loro norme recependo all'interno delle stesse anche parametri diversi che possono essere numerici, ma anche proporzionati rispetto al tipo di attività perché mentre la piscina di 150 metri magari è funzionale perché è uno standard di tot metri quadrati ad utente, potrebbe essere eccessiva per la villetta del singolo cittadino per cui là, magari si configura un consumo del suolo. Quindi, su questi numeri è giusto rivederli ma è giusto anche creare delle regole su come rivederle per evitare dei consumi di suolo eccessivi. In quale sede? Questa è una variante puntuale e la stiamo mettendo per il semplice fatto che preventivamente chi valuta il PPTR, quindi, la conformità del progetto anche rispetto al PPTR è certamente la sovrintendenza e su questo progetto la sovrintendenza ha dato il suo parere. Poi, questo progetto, come norma vuole, seguirà anche una istruttoria all'ufficio urbanistico regionale, quindi, lì avremo l'ulteriore verifica dell'ufficio e ove questa piscina di 150 metri dovesse essere accettata, va bene per il proponente, ma questo non significa che automaticamente tutte le piscine domani potranno avere 150, però, certamente, in quel percorso che stiamo quasi completando di adeguamento del PUG al PPTR questa è una norma che possiamo assolutamente inserire con le regole che poi ci vorremo dare, quindi, magari, della vasca o anche delle pertinenze rispetto alle utenze che utilizzeranno quella piscina. Credo di aver risposto a tutto oppure ho dimenticato qualche domanda? Non mi pare.

PRESIDENTE

Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Barletta.

CONSIGLIERE BARLETTA

Una cosa velocissima al dirigente. Siccome anch'io ho dato una occhiata al parere della sovrintendenza ed è abbastanza corposo. Mi chiedo: in fase di realizzazione o dopo chi andrà a controllare se tutto è stato fatto secondo le disposizioni della sovrintendenza? Quale sarà l'organo? Non risponde al progetto, perché da progetto abbiamo capito, poi sul posto, perché sono tante le prescrizioni fatte. Chi andrà?

DIRIGENTE D'ONGHIA

Come tutti gli interventi a seconda del numero di condizioni sia minimo o massimo, comunque, saranno riportate nel titolo abilitativo che sarà nemmeno il permesso di costruire, ma sicuramente, l'atto unico del SUAP. Quindi, come tutti gli interventi ci sarà un'attività anche di controllo edilizio che è in capo alla Polizia Municipale. Anche perché lei ben sa che a fine della giostra ci sarà una richiesta di agibilità, quindi, una verifica di conformità al progetto. Per cui è l'agibilità che garantisce, quant'anche non ci dovesse essere un controllo in itinere che garantisce comunque...

Interviene il Consigliere Barletta fuori microfono

DIRIGENTE D'ONGHIA

Tu sai che oggi l'agibilità, oggi, dall'11 dicembre si può fare mediante SCIA, quindi, mediante la segnalazione del certificato di inizio attività con il controllo a campione delle stesse. Quindi, come ormai stiamo facendo da un annetto a questa parte noi mensilmente sorteggiamo il 20% dell'agibilità, quindi...

Interviene il Consigliere Barletta fuori microfono

DIRIGENTE D'ONGHIA

Un imprenditore attento si preoccupa di fare un progetto come si deve, perché dietro c'è un investimento, immagino, importante. Quindi, sarebbe sciocco tentare di fare l'abusivo.

PRESIDENTE

Prego Consigliere Comes.

CONSIGLIERE COMES

Grazie Presidente. Noi voteremo a favore di questo provvedimento, pur condividendo alcune preoccupazioni riguardo alla questione della programmazione. Però riteniamo che, tra l'altro, l'area che è un'area in cui ci sono una serie di ville in stile, insomma, sia già un'area che di per sé possa essere votata a zona così più di tipo turistico, agricolo e turistico, insomma. Avremmo preferito, magari, che la pratica fosse accompagnata da un quadro economico di sviluppo dell'impresa più dettagliato o per lo meno presente. Questo lo diciamo soprattutto come invito, magari, a valutare meglio questa possibilità in eventuali pratiche. Perché quella zona, quella proprietà se non è cambiata e se il tutto viene mantenuto il terreno ha anche riqualificato la produzione dell'azienda a vigneto. Quindi, si sposa, diciamo così, un utilizzo agricolo ed un utilizzo residenziale della cosa e questo dimostra che la proprietà è seriamente intenzionata o per lo meno è un indizio che la proprietà sia intenzionata effettivamente a realizzare l'opera ed a renderla fruibile. Però io non dimentico, dall'esperienza degli sportelli unici, che molte volte gli sportelli unici sono stati il grimaldello per forzare certe situazioni urbanistiche, senza poi dar seguito a quello che si progettava anni fa. Quindi, ritengo che nel caso in cui noi andiamo a concedere varianti, sia opportuno far accompagnare una più puntuale verifica del quadro economico, della fattibilità economica dell'impresa. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Ci sono altri interventi? Prego Segretario.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Segretario Generale pone in votazione palese, per appello nominale, l'argomento in oggetto segnato, che viene approvato.

L'esito della votazione è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI: n. 18

CONSIGLIERI ASSENTI: n. 7 (Petrosillo, marasciulo, Palmisano, Paulangelo, Morga, Indiveri, Sorino)

ASTENUTI: n. 1 (Papio)

CONSIGLIERI VOTANTI: n. 17

VOTI FAVOREVOLI: n. 17

PRESIDENTE

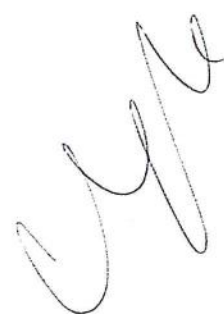
Con 17 voti favorevoli ed uno astenuto la delibera viene approvata. Stessa votazione per l'immediata esecutività?

La votazione, eseguita per alzata di mano, sortisce il medesimo risultato della precedente.

PRESIDENTE

Stessa votazione.

E, pertanto:

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and curves.

Oggetto: Progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999 – Approvazione progetto ed adozione di Variante al PUG/S e PUG/P ai sensi della L.R. 22.07.1998, n. 20.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

- che il Comune di Monopoli con propria deliberazione n. 68 del 22 ottobre 2010 pubblicata sul Burp n. 167 del 4 novembre 2010 ha approvato in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.);
- che la Società "Masseria San Vincenzo srl", con modulo unico SUAP del 21.01.2015, acclarato al protocollo SUAP il 21.01.2015 al n.3885, presentava istanza ai sensi della LR 20/1998, per l'approvazione dell'intervento di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999;
- che il SUAP di Monopoli avviava il procedimento e trasmetteva ad ogni Ente la documentazione progettuale per l'espressione dei pareri e per l'acquisizione delle rispettive autorizzazioni/PdC, giusta nota 6502 del 05.02.2015;
- che il progetto di che trattasi, con nota SUE, prot. 11625/15-Urb del 6.03.2015 è stato sottoposto alla Soprintendenza per i BB. AA. E PP., per l'acquisizione del nulla-osta di cui al comma 3, art. 1 della LR 20/2008;
- che la Soprintendenza con nota n. 5019 del 10.04.2015, trasmessa a mezzo pecmail del 13.4.2015, richiedeva alla Società Proponente ed al Progettista, e per conoscenza al SUE, integrazioni per l'espressione del parere richiesto;
- che Commissione Locale Paesaggio, previo esame, con nota n. 27184 del 01.06.2015 richiedeva atti integrativi;
- che la Società Masseria San Vincenzo srl, con nota del 30.06.2015, inviava alla Soprintendenza e per conoscenza al SUAP, le integrazioni richieste;
- che la Soprintendenza con nota prot. 1941 del 03.08.2015 esprimeva parere contrario, condizionando l'espressione del parere favorevole ad una serie di modifiche progettuali;
- che il progetto è stato oggetto di rielaborazioni ed è stato trasmesso dalla Società Proponente alla Soprintendenza e per conoscenza al SUAP, con nota del 29.02.2016, acclarata al protocollo SUAP al n. 11310;
- che il SUAP, con nota prot. 18289 del 25.3.2016, trasmetteva al Dirigente della IV Area Organizzativa Tecnica Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente, e per conoscenza agli altri Enti interessati, la

documentazione depositata dalla Società Proponente al Suap con la precitata nota prot. 11310 del 20.02.2016;

-che la Soprintendenza si è espressa favorevolmente con nota prot. 4524 del 25.03.2016, con prescrizioni sui grafici di variante progettuale;

-che con pecmail del 18.04.2016, inoltrata alla Soprintendenza, l'arch. Giovanni Musa, progettista dell'intervento in oggetto, richiedeva per conto della società Masseria San Vincenzo srl, rettifica del parere allegando elaborato grafico;

-che la Soprintendenza con pecmail indirizzata alla Società Proponente e per conoscenza al SUAP ed al SUE (prot. n. 6745 del 06.05.2016), accettava la richiesta di cui innanzi, mantenendo inalterate le altre prescrizioni;

-che la Società Masseria San Vincenzo srl, con nota del 24.05.2016, acclarata al protocollo SUAP n. 29432 del 24.05.2016, previa rielaborazione della proposta progettuale in adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza di cui sopra, trasmetteva al SUAP nuova ceck-list elencante tutti gli elaborati componenti il progetto come rielaborato, con in allegato n. 7 CD-ROM, ognuno destinato al singolo Ente coinvolto, riportando in calce alla nota di trasmissione l'elenco completo degli elaborati per ognuno degli Enti coinvolti con l'indicazione dei file della prima stesura che vengono mantenuti e di quelli di nuova elaborazione che sostituiscono/integrano i precedenti;

-che il SUAP con nota f376.Registro Ufficiale.0032811.Uscita.10-06-2016, trasmetteva al Dirigente della IV Area Organizzativa Tecnica Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente, alla ASL, al Comando Provinciale VV F, al Responsabile del Procedimento AP ed alla Commissione Locale per il Paesaggio, nonché per conoscenza alla Soprintendenza, alla Città Metropolitana, alla Società Proponente ed al Progettista, e per conoscenza agli altri Enti interessati, i CD-ROM per gli adempimenti di competenza di ciascuno dei destinatari, chiedendo al contempo di verificare la rispondenza tra quanto elencato e quanto contenuto sul CD-Rom;

-che il Progettista dell'intervento, in nome e per conto della società proponente, "Masseria San Vincenzo srl", con nota del 14.06.2016, al fine di agevolare la lettura dei grafici da parte della Commissione Locale del Paesaggio e la verifica di corretto adeguamento del progetto alle prescrizioni della Soprintendenza, trasmetteva:

- copie dei grafici vistati dalla Soprintendenza ed allegati al parere favorevole con prescrizione di cui alla nota della Soprintendenza prot. 4524 del 25.03.2016 con successiva rettifica di cui alla nota Soprintendenza prot. n. 6745 del 06.05.2016;

-copia cartacea degli elaborati progettuali come modificati ed integrati;

-che per effetto dell'adeguamento progettuale alle prescrizioni della Soprintendenza il progetto di che trattasi si compone:

- Titolo di proprietà costituito da n.2 atti notarili
- Copia Documento d'identità del I.r. della società istante;
- Istanza autorizzazione paesaggistica

- Ricevuta di € 120,00 per i diritti istanza autorizzazione paesaggistica
- Relazione paesaggistica DPCM 12.12.2005 (maggio 2016);
- Relazione tecnica – REV. Maggio 2016 (maggio 2016);
- Tav 1 – stato dei luoghi: urbanistica (dicembre 2014);
- Tav 2 - Rev. 2 – stato dei luoghi: planimetria con punti di presa fotografici (febbraio 2016);
- Tav 3 – stato dei luoghi: piante Blocco A (dicembre 2014);
- Tav 4 – stato dei luoghi: prospetti e sezioni Blocco A (dicembre 2014)
- Tav 5 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni Blocco B (dicembre 2014);
- Tav 6 – stato dei luoghi: piante e prospetti annessi corpo A (dicembre 2014);
- Tav 7 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni annessi corpo B (dicembre 2014);
- Tav 8 – Rev. 3 – progetto: planimetria conteggio SUL esistente – SUL di progetto (maggio 2016);
- Tav 9 – Rev. 3 – progetto: planimetria (maggio 2016);
- Tav 10 – Rev. 3 – progetto: piante blocco A (maggio 2016);
- Tav 11 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco A (maggio 2016);
- Tav 12 A, B – Rev. 3 – progetto: piante blocco B (maggio 2016);
- Tav 13 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco B (maggio 2016);
- Tav 14 – Rev. 3 – progetto: conteggio SUL, piante, prospetti, sezioni blocco C (maggio 2016);
- Tav 15 – Rev. 3 – progetto: piante, sezioni, schemi funzionamento impianti (maggio 2016);
- Tav 16 – Rev. 3 – Sovrapposizione planimetria esistente e di progetto (maggio 2016);
- Tav 17 – Rev. 3 – Profili (maggio 2016);
- Tav 18 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco A (maggio 2016);
- Tav 19 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco B (maggio 2016);
- Tav 20 – Rev. 3 – Fotosimulazioni (maggio 2016);
- Autocertificazione ulivi;
- Dichiarazione di appartenenza della società istante alla PMI;
- Dichiarazione relativa alle barriere architettoniche;
- Stralci adeguamento PUG al PUTT/P;
- Stralci PPTR;
- Tav 1 Prov. Ba – Viabilità provinciale S.P. 114 Monopoli – Conversano – Individuazione tratto di strada interessato dall'intervento – Localizzazione accesso carrabile in progetto su foto aerea (dicembre 2014);
- Tav 4 Prov. Ba – PROSPETTIVA CHILOMETRICA S.P. 114 Monopoli-Conversano – Foto aerea e street view – Planimetria con accesso da realizzare – Sezione stralcio SP114 con individuazione nuovo accesso (aprile 2016);

Considerato

-che l'istanza di PdC (pratica n. 34-2015-FN), presentata dalla Società proponente con modello unico SUAP contestualmente all'istanza di variante ai sensi della LR 20/1998, è da intendersi, così come evidenziato dal Suap nella ultima nota prot. 32811 del 10-06-2016, sospesa essendo sospeso il procedimento di cui al DPR 160/2010, in attesa dell'approvazione della variante urbanistica;

-che pertanto occorre procedere ad evadere l'istanza di approvazione del progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva (ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999, "albergo con centro benessere", classificabile a 5 stelle) ai sensi della L.R. 22.07.1998, n. 20, mediante adozione di variante urbanistica che consenta la destinazione d'uso turistico-ricettiva nell'area interessata

dall'intervento in c.da San Vincenzo, in catasto urbano al Fg 32, p.lla 149, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8, ed in catasto terreni al Fg 32, p.lle 4, 5, 10, 14, 41, 42, 144, 146, 147, 148 e 149;

-che la Regione Puglia considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali, per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico-rurale, giusta comma 1, art. 1, L.R. 20/1998;

-che ai sensi del comma 2, ferma restando la volumetria fuori terra originaria, è consentita la ristrutturazione di edifici rurali, masserie, etc, al fine della trasformazione dell'immobile in strutture ricettive di cui all'art. 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217, ovvero ai sensi della legge regionale n. 11/1999;

-che ai sensi del comma 3, l'eventuale ampliamento è possibile esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati;

-che ai sensi del comma 3 dell'art. 1 della L.R. 20/1998 il progetto è approvato con delibera di Consiglio Comunale, previa acquisizione del preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia e per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico, il preventivo nulla-osta previsto dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;

-che ai sensi de comma 5°, la delibera di Consiglio Comunale, da pubblicarsi nei modi di legge, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico vigente ed è trasmessa, in uno con gli atti progettuali, pareri e nulla-osta, agli Assessorati regionali all'Urbanistica e al Turismo, che esprimono entro sessanta giorni, il proprio motivato parere la Giunta Regionale, con proprio provvedimento, approva la variante;

Considerato inoltre,

-che l'intervento in oggetto, nel rispetto della LR 20/2008:

- interessa un immobile suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico di cui alla legge 1089/1939 per essere stato realizzato da oltre cinquant'anni;
- prevede la ristrutturazione degli edifici con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e non sono previsti aumenti di volumetria giusta disposizione normativa di cui al comma 3 dell'art. 1 della LR 20/21998, atteso che gli ampliamenti sono previsti mediante la realizzazione di vani interrati;
- sotto il profilo urbanistico le aree interessate secondo il PUG/S ricadono in "*Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare*" (art. 29/S) e secondo il PUG/P in "*Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare*" (art. 35/P) e che Inoltre gli edifici denominati "corpo A" e "corpo B", sono individuati dal PUG/S come "Insediamenti sparsi a prevalente valore ambientale, paesaggistico, storico e culturale" (art. 32/S);
- ha acquisito il nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, giuste note prot. 4524 del 25.03.2016 e prot. n. 6745 del 06.05.2016;

-che gli elaborati trasmessi dalla Società proponente in formato digitale con nota del 24.05.2016, acclarata al protocollo SUAP n. 29432 del 24.05.2016, nonché in formato cartaceo con nota del 14.06.2016 risultano essere adeguati alle prescrizioni della Sprintendenza;

-che il progetto si compone di:

- Relazione paesaggistica DPCM 12.12.2005 (maggio 2016);
- Relazione tecnica – REV. Maggio 2016 (maggio 2016);
- Tav 1 – stato dei luoghi: urbanistica (dicembre 2014);
- Tav 2 - Rev. 2 – stato dei luoghi: planimetria con punti di presa fotografici (febbraio 2016);
- Tav 3 – stato dei luoghi: piante Blocco A (dicembre 2014);
- Tav 4 – stato dei luoghi: prospetti e sezioni Blocco A (dicembre 2014)
- Tav 5 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni Blocco B (dicembre 2014);
- Tav 6 – stato dei luoghi: piante e prospetti annessi corpo A (dicembre 2014);
- Tav 7 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni annessi corpo B (dicembre 2014);
- Tav 8 – Rev. 3 – progetto: planimetria conteggio SUL esistente – SUL di progetto (maggio 2016);
- Tav 9 – Rev. 3 – progetto: planimetria (maggio 2016);
- Tav 10 – Rev. 3 – progetto: piante blocco A (maggio 2016);
- Tav 11 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco A (maggio 2016);
- Tav 12 A, B – Rev. 3 – progetto: piante blocco B (maggio 2016);
- Tav 13 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco B (maggio 2016);
- Tav 14 – Rev. 3 – progetto: conteggio SUL, piante, prospetti, sezioni blocco C (maggio 2016);
- Tav 15 – Rev. 3 – progetto: piante, sezioni, schemi funzionamento impianti (maggio 2016);
- Tav 16 – Rev. 3 – Sovrapposizione planimetria esistente e di progetto (maggio 2016);
- Tav 17 – Rev. 3 – Profili (maggio 2016);
- Tav 18 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco A (maggio 2016);
- Tav 19 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco B (maggio 2016);
- Tav 20 – Rev. 3 – Fotosimulazioni (maggio 2016);
- Autocertificazione ulivi;
- Dichiarazione di appartenenza della società istante alla PMI;
- Dichiarazione relativa alle barriere architettoniche;
- Stralci adeguamento PUG al PUTT/P;
- Stralci PPTR;
- Tav 1 Prov. Ba – Viabilità provinciale S.P. 114 Monopoli – Conversano – Individuazione tratto di strada interessato dall'intervento – Localizzazione accesso carrabile in progetto su foto aerea (dicembre 2014);
- Tav 4 Prov. Ba – PROSPETTIVA CHILOMETRICA S.P. 114 Monopoli-Conversano – Foto aerea e street view – Planimetria con accesso da realizzare – Sezione stralcio SP114 con individuazione nuovo accesso (aprile 2016);

Ritenuto

-che la variante attiene alla sola parte programmatica atteso:

- che l'intervento in oggetto non contrasta con quanto previsto dall'art. 32/S-*Insedimenti sparsi a prevalente valore ambientale, paesaggistico, storico e culturale*- che consente il recupero edilizio;
- che non contrasta con l'art. 29/S - *Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare*- che: -riguarda parti del territorio extraurbano,

prevalentemente collinare, nelle quali la funzione agricola originaria risulta ampiamente integrata da funzioni turistiche.....; -prevede oltre alla conferma dell'attività produttiva agricola, indica nel consolidamento delle altre funzioni la strategia per una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone innanzitutto l'assetto idrogeologico, oltre che il rilevante carattere paesaggistico; -consente il recupero edilizio;

- o che all'art. 35/P-Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare- tra le destinazioni d'uso ammesse non contempla quella turistico-ricettiva, ovvero la U5/1-strutture alberghiere definite dall'art. 3 della L.R. 11/1999, di cui all'art. 5/P-Definizione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico;

-che l'intervento non modifica la componente invariante del PUG;

-che dal punto di vista della assoggettabilità a VAS l'intervento rientra tra i casi di esclusione dalle procedure VAS come disciplinati dall'art. 7 del R.R. 18/2013 in quanto afferisce a modifiche alla modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, giusta art. 7.2.a.VI del predetto regolamento;

-che l'intervento non rientra tra i casi previsti dalla L.R. 11/1999, di cui agli allegati A.1, A.2 ed A3 per i quali necessita la V.I.A. e neppure tra i casi di cui agli elenchi B1, B2 e B3 per i quali necessita la verifica di assoggettabilità a V.I.A.;

PERTANTO

preso atto di quanto in premessa riportato, considerato e ritenuto;

vista la Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22 ottobre 2010;

vista la Legge Regionale 22 luglio 1998, n. 20 – *Turismo rurale*;

visti gli atti innanzi citati

visto il parere istruttorio favorevole del Dirigente dell'Area Organizzativa IV in ordine alla regolarità tecnica e considerato che non necessita il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non determina variazioni in ordine di entrata e/o di uscita;

Con gli esiti della votazione innanzi riportati

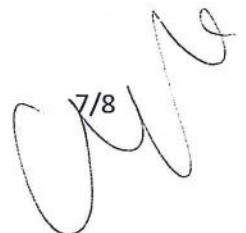
DELIBERA

- 1) **DI PRENDERE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente deliberato:
- 2) **DI PRENDERE ATTO** del nulla-osta della Soprintendenza ai ~~Soprintendenza~~ per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, di cui alle note prot. 4524 del 25.03.2016 e prot. n. 6745 del 06.05.2016;
- 3) **DI APPROVARE** ai sensi del comma 3, dell'art. 1 della legge regionale 22 luglio 1998, n. 20 il progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva

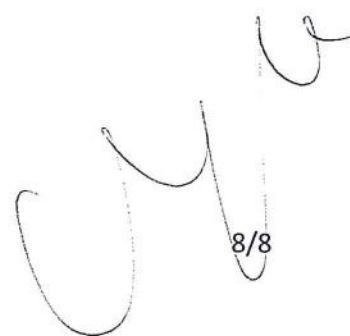
(ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999, "albergo con centro benessere") composto dai seguenti elaborati:

- Relazione paesaggistica DPCM 12.12.2005 (maggio 2016);
- Relazione tecnica – REV. Maggio 2016 (maggio 2016);
- Tav 1 – stato dei luoghi: urbanistica (dicembre 2014);
- Tav 2 - Rev. 2 – stato dei luoghi: planimetria con punti di presa fotografici (febbraio 2016);
- Tav 3 – stato dei luoghi: piante Blocco A (dicembre 2014);
- Tav 4 – stato dei luoghi: prospetti e sezioni Blocco A (dicembre 2014);
- Tav 5 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni Blocco B (dicembre 2014);
- Tav 6 – stato dei luoghi: piante e prospetti annessi corpo A (dicembre 2014);
- Tav 7 – stato dei luoghi: piante, prospetti e sezioni annessi corpo B (dicembre 2014);
- Tav 8 – Rev. 3 – progetto: planimetria conteggio SUL esistente – SUL di progetto (maggio 2016);
- Tav 9 – Rev. 3 – progetto: planimetria (maggio 2016);
- Tav 10 – Rev. 3 – progetto: piante blocco A (maggio 2016);
- Tav 11 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco A (maggio 2016);
- Tav 12 A, B – Rev. 3 – progetto: piante blocco B (maggio 2016);
- Tav 13 – Rev. 3 – progetto: prospetti, sezioni blocco B (maggio 2016);
- Tav 14 – Rev. 3 – progetto: conteggio SUL, piante, prospetti, sezioni blocco C (maggio 2016);
- Tav 15 – Rev. 3 – progetto: piante, sezioni, schemi funzionamento impianti (maggio 2016);
- Tav 16 – Rev. 3 – Sovrapposizione planimetria esistente e di progetto (maggio 2016);
- Tav 17 – Rev. 3 – Profili (maggio 2016);
- Tav 18 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco A (maggio 2016);
- Tav 19 – Rev. 3 – Sovrapposizioni Blocco B (maggio 2016);
- Tav 20 – Rev. 3 – Fotosimulazioni (maggio 2016);
- Autocertificazione ulivi;
- Dichiarazione di appartenenza della società istante alla PMI;
- Dichiarazione relativa alle barriere architettoniche;
- Stralci adeguamento PUG al PUTT/P;
- Stralci PPTR;
- Tav 1 Prov. Ba – Viabilità provinciale S.P. 114 Monopoli – Conversano – Individuazione tratto di strada interessato dall'intervento – Localizzazione accesso carrabile in progetto su foto aerea (dicembre 2014);
- Tav 4 Prov. Ba – PROSPETTIVA CHILOMETRICA S.P. 114 Monopoli-Conversano – Foto aerea e street view – Planimetria con accesso da realizzare – Sezione stralcio SP114 con individuazione nuovo accesso (aprile 2016);

4) **DI DARE ATTO** che l'approvazione del progetto di che trattasi, costituisce ai sensi del comma 5°, art. 1 della LR 20/1998 adozione di variante al PUG/P, consentendo per gli immobili interessati dall'intervento la destinazione turistico-ricettiva U5/1-strutture alberghiere definite dall'art. 3 della L.R. 11/1999, di cui all'art. 5/P-Definizione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico;

7/8


- 5) **DI DARE ATTO** l'approvazione del progetto di che trattasi, per quanto innanzi ritenuto, non determina la necessità di variare il PUG Strutturale;
- 6) **DI DARE ATTO** che tale deliberazione non è soggetta a verifica di compatibilità regionale di cui alla LR 20/2001;
- 7) **DI DISPORRE** la pubblicazione della presente deliberazione nei modi di legge, con spese a carico della società proponente;
- 8) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione, in uno con gli atti progettuali, pareri e nulla-osta, dev'essere trasmessa ai sensi del comma 5°, art. 1 dell'a LR 20/1998, agli Assessorati regionali all'Urbanistica ed al Turismo, per l'espressione del proprio parere motivato entro i 60 giorni e per l'approvazione della stessa con Deliberazione di Giunta Regionale.



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a smaller, more legible signature.

CITTA' DI MONOPOLI

(Città Metropolitana di Bari)

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE C. C. - NR. 4 DEL 30/4/2012

Oggetto: : Progetto di conversione della Masseria dell'Erba da destinazione agricola a turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999 -Approvazione progetto ed adozione di Variante al PUG/S e PUG/P ai sensi della L.R. 22.07.1998, n. 20.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^a comma del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, si esprime il seguente parere:

Per favore

Monopoli, _____

IL DIRIGENTE A.O. IV
Edilizia Privata- Urbanistica- Ambiente
(Ing. Amedeo D'ONGHIA)

PARERE REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^a comma del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, si esprime il seguente parere:

Ai sensi dell'art. 151 del citato Decreto, si attesta che la spesa di € _____
è stata imputata all'intervento _____ cap. _____ del
bilancio/peg _____.

(Impegno Provv. _____ Defin. _____).

Monopoli, _____

IL DIRIGENTE A.O. SERVIZI FINANZIARI
Dott. Francesco SPINOZZI

Handwritten signature

VARIANTE AL PUG/P
“Conversione della Masseria Dell’Erba da destinazione agricola a
turistico-ricettiva ex art. 4, comma 6 della L.R. n. 11/1999”
PARERE ISTRUTTORIO

RICHIEDENTE

Masseria San Vincenzo s.r.l. – p.iva 05561160721 - C.da San Vincenzo n. 210, Monopoli

OGGETTO


Si tratta della variante al PUG/S e al PUG/P finalizzata a procedere con una ristrutturazione edilizia pesante (art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/01) consistente nel cambio di destinazione d’uso, urbanisticamente rilevante, ai sensi dell’art. 23ter, da struttura rurale a struttura ricettivo – alberghiera da destinare ad albergo/centro benessere, così come definito dal comma 6, art. 4 della L.R. n. 11/1999 in merito alle strutture ricettive.

Nel rispetto della Legge Regionale sul turismo rurale (n. 20/1998), la destinazione turistico rurale è consentita a condizione che il progetto sia approvato dal Consiglio Comunale e che sia acquisito il nulla osta della Soprintendenza e della Commissione Locale del Paesaggio. Si precisa che, ai sensi della stessa L.R. n. 20/98 l’adozione del progetto costituisce a tutti gli effetti variante allo strumento urbanistico generale.

PARAMETRI URBANISTICI

L’area interessata dalla realizzazione del fabbricato è identificata in catasto al Foglio 32 Particelle 149, 4, 5, 10, 14, 41, 42, 144, 146, 147, 148 ed è individuata dai seguenti ambiti urbanistici:

- **art. 32/S – Insediamenti sparsi a prevalente valore ambientale, paesaggistico, storico e culturale**
 - 32.01 Riguardano gli edifici classificati dal “PRG Piccinato” come “di valore ambientale, storico e culturale” e in parte vincolati dal PUTT.
 - 32.02 In tali contesti, gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio. Sono esclusi interventi di Nuova costruzione. Tutti gli interventi devono essere eseguiti dimostrando con un’apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, con l’uso di tecniche tradizionali.
- **art. 10/S - Invarianti strutturali a prevalente valore storico – culturale**
 - 10.01 Le Invarianti strutturali a prevalente valore storico – culturale riguardano immobili, aree ed edifici con caratteri storici (monumentali, artistici e ambientali), archeologici e paesaggistici che richiedono specifiche limitazioni d’uso e trasformazione come disposto dai vincoli ricognitivi ad essi associati e dalle relative leggi di riferimento; tali vincoli non sono soggetti ad indennizzo né a decadenza.
 - 10.02 I riferimenti Normativi delle Invarianti Strutturali a prevalente valore storico – culturale sono: a) il D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. b) il Piano Paesaggistico vigente (PUTT/P), come integrato in base agli approfondimenti contenuti nel Quadro Conoscitivo allegato al presente PUG/S c) la normativa regionale di tutela relativa ai singoli beni
 - 10.03 In particolare le aree classificate come Invarianti Strutturali a prevalente valore storico – culturale comprendono: a) i Vincoli Architettonici: aree di pertinenza b) i Vincoli

- Architettonici: aree annesse c) le Segnalazioni Architettoniche: aree di pertinenza d) le Segnalazioni Architettoniche: aree annesse e) i Vincoli Archeologici: aree di pertinenza f) i Vincoli Archeologici: aree annesse g) le Segnalazioni Archeologiche: aree di pertinenza h) le Segnalazioni Archeologiche: aree annesse i) le Aree dei Trulli l) le Aree a valore paesaggistico vincolate dal D. Lgs. 42/2004
- 10.04 Nelle aree perimetrare come "Territori costruiti" non si applicano i vincoli delle Invarianti strutturali a prevalente valore storico – culturale, derivanti dal PUTT/P, come individuate nel precedente 10.03, ad esclusione dei punti a), c), e), g), conformemente alle NTA del PUTT/P.
 - 10.05 Le destinazioni d'uso dei suoli, anche ai fini delle possibilità edificatorie, sono quelle dei Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art.32 delle NTA del PUG/P. Le attività produttive, così come definite al comma 1 bis dell'art. 1 del DPR 447/98 e s.m.i., comprese quelle turistiche e quelle produttive agricole, esistenti all'interno delle invarianti strutturali, conservano la loro attuale destinazione d'uso, con le possibilità di ampliamento già previste dalle rispettive norme vigenti.
 - 10.06 Le eventuali possibilità edificatorie previste dai Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art. 32 delle NTA del PUG/P, ai quali le Invarianti Strutturali a prevalente valore storico-culturale sono assimilate ai fini delle destinazioni d'uso, possono essere trasferite in ulteriori e differenti Contesti rurali appartenenti alla medesima proprietà, sommandoli a quelli eventualmente già previsti dalle presenti norme di PUG per tutti i contesti rurali.
- **art. 29/S - Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare**
 - 29.01 Riguardano parti del territorio extraurbano, prevalentemente collinare, nelle quali la funzione agricola originaria risulta ampiamente integrata da funzioni turistiche, produttive artigianali e residenziali con caratteri di elevata diffusione insediativa finalizzata prevalentemente alla residenza estiva dei monopolitani. In tali Contesti, oltre alla conferma dell'attività produttiva agricola, il PUG/S indica nel consolidamento delle altre funzioni la strategia per una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone innanzitutto l'assetto idrogeologico, oltre che il rilevante carattere paesaggistico.
 - 29.02 In questi Contesti gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e quelli di Nuova costruzione con un lotto minimo asservito di 1 ha ed un $E_f = 0,01$ mq/mq. Sono esclusi gli Interventi di Trasformazione urbanistica.
 - **art. 35/P - Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare**
 - 35.01 Obiettivi - Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Monopoli - Possibilità di realizzare attrezzature pubbliche e private e attività al servizio della popolazione insediata, consolidando al contempo gli insediamenti esistenti
 - 35.02 Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto
 - 35.03 Modalità di Intervento - MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - DR, AMP, NE - Dalla Sul esistente va esclusa quella non conforme al "PRG Piccinato" e le eventuali quote realizzate in difformità da esso e successivamente condonate. Non costituiscono Sul gli annessi agricoli.
 - 35.04 Destinazioni d'uso - Funzioni residenziali U1/1 - Funzioni commerciali: U2/1, U2/4 - Funzioni terziarie: U3/2, U3/3 - Funzioni per attività: U4/1 - Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/3, U6/4
 - 35.05 Indici - $E_f = 0,01$ mq/mq - $R_c = 4\%$ della St (per le funzioni U6/2, U6/3) - $H = 7,50$ m ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi agricoli
 - 35.06 Prescrizioni specifiche 1 - Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da
- 

tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità. - Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata.

- 35.07 Prescrizioni specifiche 2 - Per gli eventuali interventi di nuova edificazione (NE) il lotto minimo da asservire, con apposito atto notarile, è di 1ha. - Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni: superficie minima del terreno da edificare mq 2.000 (duemila) , solo per le aziende agricole in caso di accorpamento; distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti; distacco minimo dai confini mt 5 (cinque).
- **art. 36/P - Insediamenti sparsi a prevalente valore ambientale, paesaggistico, storico e culturale**
 - 36.01 Obiettivi - Tutela degli edifici classificati dal "PRG Piccinato" come "di valore ambientale, storico e culturale" e in parte vincolati dal PUTT, senza aumento di Sul
 - 36.02 Modalità di attuazione - Intervento edilizio diretto
 - 36.03 Modalità di Intervento - MO, MS, RC, RE1
 - 36.04 Destinazioni d'uso - Funzioni residenziali: U1/1 U1/3 - Funzioni commerciali: U2/1, U2/4 - Funzioni terziarie: U3/2, U3/3 - Funzioni agricole: U6/1, U6/4
 - 36.05 Prescrizioni specifiche 1 - Tutti gli interventi devono essere eseguiti dimostrando con un'apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, con l'uso di tecniche tradizionali.

Dal punto di vista paesaggistico si rilevano i seguenti ambiti ai sensi della recente approvazione del PPTR:

- Componente culturale: paesaggi rurali;
- Componente culturale: segnalazioni architettoniche e archeologiche.

Non si rilevano vincoli dal punto di vista idrogeomorfologico.

VALUTAZIONE

Premesso che la proposta di modifica della destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva, ai sensi del comma 6, art. 4 della L.R. n. 11/1999, è stata avanzata mediante richiesta di Permesso di Costruire per il tramite del SUAP, si precisa che il procedimento amministrativo è stato sospeso in attesa di adozione della variante urbanistica. Infatti, nel rispetto della L.R. n. 20/1998, è necessario acquisire l'approvazione da parte della Giunta Regionale della variante, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

La proposta progettuale, effettivamente appare rispettosa delle condizioni elencate nella citata L.R. n. 20/1998:

- Non si rileva l'aumento di volumetria, oltre quella esistente;
- I prospetti e le loro caratteristiche architettoniche ed artistiche sono fatti salvi;
- E' stato acquisito parere favorevole della Soprintendenza con adeguamento della proposta progettuale alle prescrizioni contenute nel parere stesso;
- E' stata acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica alle medesime condizioni del parere della Soprintendenza.

Urbanisticamente si rileva che l'intervento di ristrutturazione e recupero, consistente anche nella demolizione di alcuni volumi esistenti e nella ricostruzione con diversa sagoma (conformemente alla lettera d) c.1 dell'art. 3 del DPR 380/01) è compatibile con la normativa tecnica locale e nazionale, previa approvazione della presente variante allo strumento generale di pianificazione.

A seguito dell'approvazione della variante da parte della Giunta Regionale sarà possibile riavviare il procedimento amministrativo finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire (pratica n.

34/2015-PdC). Contestualmente alla riapertura della pratica sarà possibile chiedere eventuali integrazioni finalizzate al rilascio del titolo edilizio.

CONCLUSIONI

Visti tutti gli atti allegati alla pratica di variante allo strumento urbanistico si esprime parere favorevole all'adozione dello stesso.

Monopoli, 03 Novembre 2016

Il Responsabile del procedimento

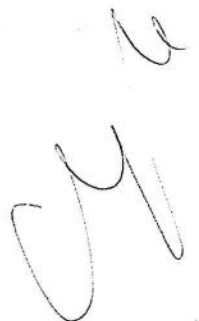
Arch. Nicola FANELLI



Parere del Dirigente

Incontro il parere del A/O

**Il dirigente dell'A.O. IV Tecnica
Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente
Ing. Amedeo Di Onghia**



Letto, confermato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA

IL PRESIDENTE

F.to Rag. Aldo ZAZZERA

N..... REG. PUBBL.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo Pretorio il.....**20 FEB. 2017**..... e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Monopoli.....**20 FEB. 2017**

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA



Copia conforme per uso amministrativo.

Monopoli li.....**20 FEB. 2017**.....

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Christiana ANGLANA)

Il Segretario Generale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

- che la presente deliberazione :

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000);
- è divenuta esecutiva il _____ decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°, D.Lgs. n. 267/2000)

Monopoli.....**20 FEB. 2017**

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA



Copia conforme per uso amministrativo.

Monopoli li.....**20 FEB. 2017**.....

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Christiana ANGLANA)