



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 153 del 30/12/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 dicembre 2003, n. 2111

Ceglie Messapica (Br) - L.R. 20/98 Turismo rurale. Progetto di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso. Delibera di C.C. n. 41 del 28/11/2002. "Soc. Kiklos s.r.l." di G. De Marzo.

Il Presidente On. Dott. Raffaele FITTO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

La legge regionale del 22/07/98 n. 20 recante norme su "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione con l'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni situati in aree rurali.

"L' Amm.ne Com.le di Ceglie Messapica in attuazione della citata L.R. art. 1 comma 5° ha approvato con delibera di C.C. n. 41 del 28/11/2002 su richiesta della Soc. KIKLOS S.r.l. di G. DE MARZO il progetto di recupero della masseria Epicoco sita in c.da Epicoco, lungo la SS. 581 Martina Franca - Ceglie Messapica, riferita ad una superficie complessiva di pertinenza di Ha 8.55.58 di cui al fg. catastale n. 30 p.lle 12,13, 14, 15, 31, 32, 43, 46, 83, di cui mq. 850 circa interessati da manufatti rurali ricadenti in zona Produttiva Agricola del P. di F. vigente.

Il progetto di variante al P di F, limitatamente alla modifica di destinazione d'uso dei citati manufatti rurali, è stato pubblicato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed avverso lo stesso non risultano prodotte osservazioni giusta attestazione in atti a firma del Segretario generale.

I lavori di recupero della masseria Epicoco finalizzati ad una destinazione d'uso per struttura ricettiva alberghiera, ai sensi dell'art. 6 della L. 217/83 e s.m. e della l.r. n. 11/99, riguardano un complesso di 14 unità di trulli contigui; in adiacenza è posto un manufatto edilizio a forma rettangolare di recente costruzione destinato a sala ristorante e servizi.

Il recupero del complesso rurale prevede, nei termini dell' art. 7 della citata L.R. n. 11/99, sette camere doppie per un totale di 14 posti letto, oltre alla sala ricezione e servizi amministrativi.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna delle aree sono previste attrezzature funzionali alla ricettività alberghiera quali n. 2 campi da tennis, solarium, piscina, pista di pattinaggio, parcheggi, volumi di servizio interrati per gli impianti sportivi e per il ricovero di alimenti.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli:

- Soprintendenza per i Beni A.A.A. e Storici con nota n. 24296 del 7/10/99,
- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio n. 5474 del 23/12/02;
- Assessorato Regionale al Turismo: parere favorevole a condizioni, con nota n. 36/297 del 15/01/03.

Per quanto attiene i rapporti tra l'intervento di recupero edilizio in questione e il vigente Piano Paesistico Regionale (PUTT/P), il complesso rurale esistente e le aree di pertinenza ricadono in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "B" sulle quali sono previste attrezzature sportive quali piscina, n.2 campi da tennis con relativi servizi interrati annessi e una pista di pattinaggio che risultano ricadere nell'area annessa all'Ambito Territoriale Distinto "bosco" disciplinata dal capo III Componenti botanico-

vegetazionali (art. 3.10; regimi di tutela punto 4.2 "non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettono la morfologia e i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il bosco/macchia e il suo interno diretto").

Ciò posto, i seguenti interventi: piscina, campi da tennis e i previsti servizi interrati, compreso lo spogliatoio-lavanderia, si ritengono inammissibili in quanto in contrasto con le citate norme di tutela del PUTT/Paesaggio relative alle aree annesse al bosco.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi destinati a sala ristorante e cucina, di recente costruzione, gli stessi non sono oggetto del presente provvedimento di variante di destinazione d'uso degli edifici in quanto non suscettibili di essere assoggettati al regime giuridico della L. 1089/39 per essere stati eseguiti meno di cinquant'anni fa (art. 1 - 2° comma L.R. 20/98).

Tutto ciò premesso, si rileva l'ammissibilità sotto il profilo amministrativo della proposta di variante relativa al cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale, come innanzi individuato, a struttura ricettiva nei termini di cui alla L.R. n. 11 del 11/02/99.

Sotto il profilo urbanistico si ritiene ammissibile il cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva, non inferiore a sette unità abitative, limitatamente agli edifici rurali rientranti nella fattispecie prevista dal comma 2° - art. 1 della citata L.R. 20/98, e con le prescrizioni innanzi riportate relative alla eliminazione degli interventi previsti nell'area annessa al bosco.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale dei manufatti rurali limitatamente a quelli riconducibili alla fattispecie prevista dal citato art. 1 - 2° comma e con le prescrizioni ad esso riferite.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione"

Il Presidente sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del responsabile del procedimento, dal dirigente d'Ufficio e dal dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di approvare, per le considerazioni e con le prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale dei manufatti rurali in ditta KIKLOS S.r.l. da destinare a struttura ricettiva nei termini di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/99, approvato dal C.C. di Ceglie Messapico con delibera n. 41 del

28/11/2002;

Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Ceglie Messapica del presente provvedimento;

di provvedere alla pubblicazione sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto
