



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 61 del 22/04/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 485

Melendugno (Le) - L.R. 20/98. Turismo Rurale. Delibera di C.C. n. 5 del 10/02/04. Ditta Gariga s.r.l.

L'Assessore Dr. E. Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

""La legge regionale 22/07/98 n. 20 recante norme su "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni situati in aree culturali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale. L'Amministrazione Comunale di Melendugno in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - comma 5 ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 10/02/04 su richiesta della ditta Gariga srl il progetto di recupero dell'immobile rurale Masseria Nuova sito in c.da Torre Specchia, lungo la litoranea San Cataldo-Otranto con annesso aree di proprietà riferite ai catastali fg. 3, p.lle 28-1907-2614-434-478-53-1895-50-55-56-57-58-59-54-1615, da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L. n. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni e della L.R. n. 11/99.

Il complesso rurale, come innanzi individuato ricade in zona A3 di PRG: nuclei antichi e/o edifici di interesse storico e/o ambientale e relative aree di pertinenza, mentre le restanti parti ricadono in zona F6 Parco Urbano; rispetto al vigente PUTT/Paesaggio regionale le aree, per la maggior parte, ricadono in ambito territoriale di valore distinguibile "C", mentre una parte residua posta lungo il confine nord-est ricade in A.T.E. di tipo "D". Gli stessi immobili ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Dl. 490/99 e a vincolo idrogeologico.

Il complesso rurale risulta costituito da un nucleo originario risalente ai primi del '900 e destinato a nucleo abitativo e da locali destinati alla lavorazione di prodotti agricoli e caseari, locali destinati a stalle e a ricovero animali e da un casale realizzati in epoca più recente negli anni '50.

Il progetto di recupero funzionale del complesso masserizio prevede:

- trasformazione del capanno ricovero ovini in 5 monolocali ad 1 posto letto, dotati di servizio;
- trasformazione del nucleo abitativo in 7 camere doppie, 1 camera singola, 1 bilocale con camera doppia; nel corpo edilizio sono previsti il ricevimento ed un ufficio amministrativo;
- trasformazione delle stalle in sala ristorante e servizi;
- costruzione di locali interrati da destinare a spogliatoi per le previste attrezzature sportive;
- restauro conservativo e recupero funzionale del casale, per il quale al p. terra sono previste una stanza singola e una doppia e al p. primo, due stanze singole.

Il recupero funzionale del complesso rurale comporta una offerta di n. 33 posti letto.

Nelle aree esterne di pertinenza, oltre alla sistemazione delle stesse mediante la realizzazione di camminamenti, spazi a verde e spazi a parcheggio, sono previste attrezzature sportive quali: n.2 campi di calcetto, n.2 campi da tennis, impianto natatorio costituito da due vasche.

Gli atti della variante di destinazione d'uso in questione sono stati pubblicati ai sensi della vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non risultano prodotte osservazioni né opposizioni, giusta attestazione del segretario comunale in data 30.06.04..

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici e Storici: parere favorevole in data 16.01.2004 prot. n.27163;
- Assessorato Regionale al Turismo: con nota n. 5573del 7.10.04 esprime parere favorevole.
- Autorizzazione Paesaggistica in data 04.02.04;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta 25.11.2003
- Parere dell'Ufficio Tecnico reso, in data 04.02.03 in senso favorevole

Nel merito del progetto proposto si rileva la previsione di impianti e attrezzature sportive che, per tipologia e caratteristiche costruttive, compromettono la attuazione del PRG in dette aree (Parco Urbano), contravvenendo alle finalità della L.R. n.20/98 che prevede solo il cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio e non già la variante urbanistica delle aree di pertinenza o comunque riferite catastalmente allo stesso. Infatti le aree di pertinenza come innanzi catastalmente individuate, ricadono in zona F6 Parco Urbano del vigente PRG e sono soggette alle disposizioni normative del titolo 3° 7.6. delle N.T.A che non consentono gli interventi prospettati. Ciò posto, per gli impianti sportivi innanzi descritti e ricadenti nella citata zona F6, si ritiene di stralciarli dalla previsione progettuale di cui trattasi . Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio gli immobili rurali e le relative aree di pertinenza, ricadono in Ambiti Territoriali Estesi di valore rilevante "C " e solo una parte residua, in A.T.E. di valore relativo "D"

Per gli A.T.E. interessati, il progetto di recupero, con le prescrizioni ad esso riferite, nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela degli A.T.E. di riferimento "C" e "D" (art. 2.02 N.T.A.); lo stesso non interessa in modo diretto o indiretto Ambiti Territoriali Distinti.

Tutto ciò premesso, si rileva l'ammissibilità sotto il profilo amministrativo della proposta di variante relativa al cambio di destinazione d'uso della Masseria Nuova, come innanzi individuata a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui alla L. n. n. 217 del 17/05/83 e della L.R. 11 del 11/02/99 art 7; sotto il profilo urbanistico, con le prescrizioni di cui innanzi, si ritiene ammissibile il cambio di destinazione d'uso della stessa masseria in struttura ricettiva-alberghiera in quanto persegue le finalità che la citata L.R. n.20/98 si prefigge.

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale dei manufatti rurali, limitatamente al cambio di destinazione d'uso della Masseria Nuova e con le prescrizioni innanzi specificate.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE così 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"

L'Assessore, 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 dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento del responsabile del procedimento, del dirigente di Ufficio e del 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 cambio di destinazione d'uso della Masseria Nuova in ditta Gariga srl, come in narrativa individuata, da destinare a struttura ricettiva nei termini dell'art. 6 della L.n. 217/83 e art. 7 della L.R. n. 11/99, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 10.02.2004 in variante al PRG vigente del Comune di Melendugno;

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

Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. e sulla G.U. (quest'ultima da parte del SUR).

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