



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 9 del 17/01/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 dicembre 2006, n. 1928

Conversano (Ba) - Legge regionale n. 20/98. Turismo Rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva della masseria La Notte. Società Miroma. Delibera di C.C. n. 69 del 23/12/2005.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, confermata dal Dirigente d'ufficio f.f. 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 rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di Conversano in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 23.12.05, su richiesta della ditta Miroma, il progetto di recupero del complesso edilizio rurale masseria La Notte, individuato in c.da Marchione, a circa 1 Km dalla strada c.le per Putignano. Il tutto insistente su area in catasto al fg. 113, p.lle nn. 13, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 72, 73, 74 da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art.11 co. 3 del DPCM del 13.9.2002 e dell'art 4 comma 1 della L.R. n. 11/99.

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuati, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della L. n. 1089 dell'01.06.39 per essere stato realizzato da oltre cinquanta anni (art. 11, 2° co. L.r. n. 20/98)

Sotto il profilo urbanistico il complesso edilizio rurale e le aree di pertinenza in questione ricadono in zona Agricola E1 verde agricolo del PRG vigente.

Il progetto di recupero funzionale del complesso rurale come innanzi identificato prevede interventi volti alla valorizzazione e recupero, con trasformazione in albergo dotato di 10 unità abitative per una offerta ricettiva complessiva di 23 posti letto, oltre a servizi annessi quali bar, soggiorno. Si rileva inoltre H recupero di una piccola chiesa e la previsione di un punto vendita di prodotti agricoli.

Le aree esterne saranno sistemate a percorsi pedonali, parcheggi, aree a verde con piantumazione di essenze autoctone, con previsione di una piscina (mt. 26x14).

Gli atti della variante di destinazione d'uso del fabbricato edilizio rurale in struttura ricettiva alberghiera sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non

risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta attestazione del Segretario Generale in data 28.11.1006 n. 27747 di prot.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. con nota n. 3129 del 29.01.2005;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 13273 del 2/11/2006: parere favorevole a destinazione ricettiva Albergo.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso edilizio rurale come innanzi individuato e le relative aree di pertinenza (terreni) ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore Distinguibile C, laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti, art. 2, punto 1.3 Titolo 2° N.T.A.

L'intervento di recupero nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico - ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela dell'A.T.E. di riferimento "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale, considerata la specificità dell'intervento proposto (cambio di destinazione d'uso e recupero di edilizia rurale).

Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti, il complesso rurale e le aree di pertinenza ricadono in area di pertinenza del bene "distinto" dolina, individuata come emergenza morfologica, art. 3.06.1 delle NTA/PUTT/P, come da documentazione in atti, disciplinata dal punto 3.06.4 - laddove le prescrizioni di base per l'area di pertinenza del bene prevedono la tutela integrale; in proposito si prescrive al fine del rispetto della citata normativa di riferimento, che la piscina non sia realizzata, i parcheggi e i percorsi pedonali previsti siano realizzati senza alterazione dell'attuale andamento orografico e con utilizzo di materiale, ad esempio, in ghiaia, matton-prato, evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti.

Atteso quanto sopra, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali, come innanzi individuati e con le prescrizioni ad essi riferite, a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 1 DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 art. 4 e art. 7; ciò sia sotto il profilo urbanistico che amministrativo in quanto la variante è proposta nel rispetto delle finalità che la citata L.R. n. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale del complesso edilizio rurale, masseria La Notte, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva alberghiera di cui alla delibera di C.C. n. 69 del 23/12/2005 del Comune di Conversano.

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

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

"Dal presente provvedimento non deriva onere a carico del Bilancio Regionale".

L'Assessore all'Assetto del Territorio 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 all'Assetto del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento, dal Dirigente d'ufficio f.f. e dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni e le prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale dell'edificio rurale masseria La Notte, da destinare a struttura ricettiva Albergo nei termini dell'art. 1 del DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11/99 artt 4 e art. 7 adottato dal Comune di CONVERSANO con delibera di C.C. n. 69 del 23/12/2005, in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio rurale interessato;
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di CONVERSANO del presente provvedimento;
- Di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U. (da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
