



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 26/09/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 agosto 2007, n. 1361

Conversano (Ba) - Legge regionale n. 20/98. Turismo Rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva della masseria "Spinelli". Ditta: Genco Giuseppe. Delibera di C.C. n. 16 del 21/03/2007.

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. 16 del 21.03.07, in uno agli atti di progetto, su richiesta della ditta Genco Giuseppe, il progetto di recupero, del complesso edilizio rurale masseria Spinelli ubicata in c.da Foggiali in agro di Conversano sulla S.P. Castellana?Turi, in catasto al fg. 109, pila 88, da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L. n.217/83 e succ. mod. ed integrazioni e dell'art 4 della L.R. n. 11/99.

Il complesso edilizio rurale costituente la masseria Spinelli, come innanzi individuata, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della L.n. 1089 dell' 01.06.39 in quanto risalente in epoca “remota” come si rileva dalla relazione tecnica-illustrativa in atti (art. 1, 2° co. L.r. n. 20/98)

Sotto il profilo urbanistico la masseria Spinelli e le aree di pertinenza in questione, ricadono in zona Omogenea El agricola (zona di rispetto ambientale: masserie, chiese rurali), del PRG vigente.

Gli interventi di recupero funzionale del complesso rurale riguardano un corpo di fabbrica centrale, stalle, corte esterna e viale di accesso indicati con i numeri 1, 2, 3, 4, nella tav. 2 - planimetria generale di rilievo.

Gli interventi per il recupero della masseria consistono nel consolidamento statico, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e realizzazione di tramezzi; è prevista la realizzazione di un vano tecnico interrato da destinare a impianto di sollevamento

Le aree esterne saranno sistemate con pavimentazione in basole in pietra calcarea, con muretti a secco e messa a dimora di essenze arboree tipiche del luogo; sono previste aree attrezzate a parcheggio, verde e piscina.

La destinazione d'uso prevista nello specifico è del tipo Albergo, attesa la previsione di sette unità abitative (art. 4 comma 1, e art. 7 comma 1° L.R. n. 11/99).

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 ed avverso gli stessi, non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta attestazione del Direttore Area AA.GG. del 11.06.2007.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. della Puglia con prescrizioni, nota n. 5160 del 17.08.2006;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 7657 del 10/07/2007 parere favorevole.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso edilizio rurale (immobili) come innanzi individuato, costituente la masseria Spinelli, e le aree esterne 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. Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti si rileva la presenza nel contesto territoriale di riferimento del "ciglio di scarpata"; in merito alla tutela dello stesso, si prescrive che le opere di sistemazione e previsione esterne, innanzi descritte, siano realizzate senza interferire con lo stesso ciglio nel rispetto delle specifiche prescrizioni di base previste dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

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" attesa la finalità dell'intervento edilizio teso alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale, il tutto in funzione della destinazione d'uso a struttura ricettiva del complesso edilizio rurale di che trattasi.

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 alla L. n. 217 art. 6 del 17/05/83 e succ. mod., ora art. 1 comma 3 DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 artt. 4, 1° co. e 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 Spinelli come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva alberghiera di cui alla delibera di C.C. n. 16 del 21/03/2007.

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 prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale dell' edificio rurale, masseria Spinelli, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva Albergo nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 ora art. 1 co. 3 del DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11/99 artt. 4, 1° co. e art. 7 adottato dal Comune di CONVERSANO con delibera di C.C. n. 21 del 21/03/2007, 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 SUR)

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola