



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 09/01/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2008, n. 2269

Ceglie Messapica (Br) - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Progetto di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso del complesso rurale Masseria Beneficio. Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 08.11.2005. Ditta: Russo Mirella.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente f.f. di Ufficio e dal Dirigente di Servizio, 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 Ceglie Messapica in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - comma 5 ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 08/11/05 su richiesta della ditta Russo Mirella il progetto di recupero del complesso rurale Masseria Beneficio sito in agro di Ceglie Messapica a circa 2 km dal centro abitato, in c.da Beneficio, cui si accede da idonea viabilità pubblica (strada vicinale Montagnolo); il tutto ricadente nell'ambito delle aree di proprietà della ditta richiedente al Fg 124 - p.lle 5 da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni e della L R. n.11/99.

Il complesso rurale come innanzi individuato con le relative aree di pertinenza ricade in area tipizzata dal PdF vigente “zona produttiva b per attività primarie di tipo A”, è composto da un corpo principale, con lamie e trulli e distaccato da quest'ultimo da altro corpo di fabbrica con un trullo e lamia.

La destinazione d'uso prevista è del tipo “Albergo”, art. 4 comma 1 L.R. n. 11/99, attesa la previsione di 7 unità abitative, dotate di servizi interni, per una ricettività complessiva di 14 posti letto, oltre a servizi generali quali: reception, direzione, blocco servizi, sala ristorante.

Gli interventi edilizi sono finalizzati al restauro conservativo e alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso rurale, mediante la realizzazione di aree a verde attrezzato, parcheggio e viabilità interne; in proposito, al fine di conservare la peculiarità rurale dei luoghi, si prescrive che nella sistemazione delle aree esterne dovrà evitarsi l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti, i sentieri pedonali dovranno essere realizzati in ghiaia o in basole in pietra calcarea o terra battuta, dovranno ripristinarsi i muretti a secco ove presenti.

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 Certificazione del Segretario Generale in data 5.04.2006.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia: parere favorevole in data 15.09.2004 prot. n. 18020;
- Assessorato Regionale al Turismo: con nota n. 8103 del 18/06/2008 esprime parere favorevole;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 6017 del 3/08/2005.

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 distinguibile "C" laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Per l'A.T.E. interessato, il progetto di recupero nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela dell'A.T.E. di riferimento "C" (art. 2.02 N.T.A./PUTT/Paesaggio) così come nel complesso integrati dalle prescrizioni innanzi riportate e riferite alla sistemazione delle aree esterne come innanzi specificato.

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

In ragione di quanto sopra rappresentato si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto di variante di cui alla delibera di C.C. n.28 del 8.11.2005 limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso rurale come innanzi individuato, quale recupero funzionale in struttura ricettiva Albergo e ciò con riferimento all'ambito di applicazione della l.r. n. 20/98.

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 CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

"La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale"

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 da parte del Responsabile del Procedimento, del dirigente di Ufficio f.f. e del Dirigente di Servizio;

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 Beneficio in ditta Russo Mirella, come in narrativa individuata, da destinare a struttura ricettiva Albergo nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 e art. 7 della L.R. n. 11/99, adottato dal Comune di Ceglie Messapica con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del

8/11/2005, in variante al Pdf vigente limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso rurale;

- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di Ceglie Messapica del presente provvedimento;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
