



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2008, n. 2300

Taranto - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Progetto di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso del complesso rurale Masseria Coltella. Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 16.01.2006. Ditta La Meridiana.

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 Taranto in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - comma 5 ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 16/01/06 su richiesta della ditta La Meridiana srl il progetto di recupero del complesso rurale Masseria Colella risalente al 18° sec. circa, come si rileva dalla Relazione Tecnica, in loc. Talsano, lungo via San Donato, composto da tre corpi di fabbrica: edificio A) composto da piano terra, primo e secondo piano; edifici B) e C) disposti su un unico livello. Il tutto insistente su un lotto in catasto al Fg 313 - p.lle nn. 66, 68, 65, 62, 63, 64, 69, 67, 256, 230, e fg. 289 p.lle nn. 8, 194, 195, 232, 321, 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 con le relative aree di pertinenza ricade in area tipizzata dal PRG vigente a “Preesistenza Edilizia Residenziale della fascia costiera ed altre preesistenti iniziative edilizie non regolamentate D11”, “Zona di verde Agricolo di tipo A” e “Zona di verde Agricolo di tipo B”.

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuato, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della L. n. 1089/39 per essere stato realizzato da oltre cinquantenni (art. 1, 2° comma l.r. 20/98).

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

Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero funzionale del complesso rurale, e come si rileva dagli atti tecnici di progetto, prevedono i seguenti interventi volti alla valorizzazione e recupero:

-) edificio A: al piano terra sono previsti reception, bar, sala conferenze, una camera da letto con servizi; al primo piano sono previste cinque camere da letto con servizi; al sec. piano quattro camere da letto con servizi;
-) edificio B: destinato a sala ristorante, sala tv, cucine, deposito;

-) edificio C: sono previste cinque camere da letto con servizi, locale tecnico.

Le aree di pertinenza della struttura saranno destinate a verde e parcheggio; per lo stesso parcheggio dovrà evitarsi l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti, con utilizzo quindi di mattoni prato, o terra battuta o basole in pietra calcarea.

Il progetto prevede inoltre, in parte delle aree di pertinenza di cui alle p.lle 62, 63, 64, 65, 67, 69, 230, 256, attrezzature alberghiere di transito come disciplinate dalla Zona Omogenea C9.5 del PRG vigente; le stesse non sono valutabili in questa sede, in quanto in contrasto con le finalità e le disposizioni della L.R. n. 20/98 e come tali sono da escludersi dalle previsioni progettuali.

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

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 19.04.2006.

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 20.12.2005 prot. n. 11751
- Assessorato Regionale al Turismo: con nota n. 8104 del 18/06/2008 parere favorevole.

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 Normale "E" laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico. Ad ogni buon fine il progetto 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 "E" (art. 2.1.5 N.T.A./PUTT/Paesaggio) così come integrati dalle prescrizioni innanzi riportate e riferite alla sistemazione delle aree esterne.

Tutto ciò premesso, si rileva l'ammissibilità sotto il profilo amministrativo della proposta di variante relativa al cambio di destinazione d'uso della Masseria Colella, 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-Albergo in quanto persegue le finalità della citata L.R. n. 20/98.

In ragione di quanto sopra rappresentato si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto di variante al PRG del Comune di Taranto di cui alla delibera di C.C. n. 8 del 16.01.2006 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, (riguardanti la eliminazione della previsione di aree destinate a "strutture alberghiere di transito" e la sistemazione delle aree esterne), il progetto relativo al cambio di destinazione d'uso della Masseria Colella in ditta La Meridiana srl, 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 TARANTO con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 16/01/2006, in variante al PRG vigente limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio rurale;
- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di TARANTO del presente provvedimento.
- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. e sulla G.U. (da parte del S.U.R.)

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