



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 58 del 19/04/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 marzo 2011, n. 546

BARI - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva di un complesso rurale Masseria Caffariello. Ditta F. CAPITANEO Delibera di C.C. n. 7 del 26.01.2010.

Assente l'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile della P.O., confermata dal Dirigente d'ufficio e dal Dirigente di Servizio, riferisce quanto segue l'Ass.Godelli:

“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 BARI, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato, su richiesta della ditta CapitanEO F., con delibera di Consiglio Comunale n.7 del 26.01.2010 in uno agli atti di progetto composti da 7 elaborati (contenuti nella stessa delibera) il progetto di recupero del complesso edilizio rurale indicato come Masseria Caffariello, in agro di Bari in loc. San Paolo/Stanic, in catasto al fg. 14 p.lle n. 122, 123, 124, 268, 392, cui si accede dalla strada prov. Modugno Palese, da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art.6 co.2 della L. n.217/83 e succ. mod. ed integrazioni, art.1 comma 3 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 cinquant'anni (art.1, 2° co. L.r. n.20/98); nello specifico il primo nucleo edilizio risale al 1600 come si rileva nella Relazione Tecnico descrittiva in atti.

Sotto il profilo urbanistico il complesso rurale e le aree di pertinenza in questione, ricadono in zona tipizzata dal PRG vigente a “verde pubblico - verde urbano” e nel PUTT/Paesaggio, gli immobili sono riconosciuti come Beni Architettonici Extraurbani, disciplinati dall'art.3.16 delle N.T.A.

L'intervento di recupero funzionale del complesso rurale (composto da un corpo di fabbrica principale su due piani, racchiuso da un primo cortile a semicerchio, nell'ambito del quale erano state ricavate le mangiatoie per i cavalli, e da altro cortile all'interno nel quale sono racchiuse la residenza e le attività agricole) prevede essenzialmente opere edilizie finalizzate al restauro filologico ed al risanamento conservativo, adattamenti funzionali distributivi interni per le finalità turistico ricettive del complesso rurale, senza alterare significativamente lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio.

La ristrutturazione del complesso rurale prevede al piano terra n.4 unità abitative, la sala ristorante, cucina e servizi vari; al primo piano n.3 unità abitative. Per le aree esterne costituenti il cortile si prevede una pavimentazione con chianche in pietra locale con disegno di tipo tradizionale.

Gli atti tecnici della variante del cambio destinazione d'uso della Masseria Caffariello in struttura

ricettiva, Albergo, (costituiti dai seguenti elaborati: relazione tecnica descrittiva e fotografica, inquadramento territoriale, piante stato di fatto, piante di progetto, prospetti stato di fatto e di progetto, sezioni stato di fatto e di progetto), 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 Direttore della Ripartizione Urbanistica del 08.11.2010

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. della Puglia con nota n.24827 del 09.01.2003;
- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici con nota n.15461 del 17.07.2003;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 7414 del 21/12/2010: parere favorevole con tipologia "Albergo" art.4 co.1 l.r. n.11/99;

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso rurale (immobili) come innanzi individuato e le relative aree di pertinenza (terreni), ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore Rilevante B laddove sussistano condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistente (art.2.01: definizioni), i cui indirizzi di tutela (art.2.02) prevedono, per il profilo di riferimento dell'intervento in questione, la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; inoltre in rapporto agli Ambiti Territoriali Distinti la masseria è indicata dal Piano Paesaggistico come segnalazione architettonica e segnalazione archeologica.

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 "B" e considerata la specificità dell'intervento proposto (cambio di destinazione d'uso e recupero di edilizia rurale) si condivide la proposta dal punto di vista paesaggistico a condizione che nella sistemazione esterna riguardante la realizzazione dei parcheggi non si usino materiali impermeabilizzanti.

Ciò stante, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante urbanistica limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali come innanzi individuati a struttura ricettiva "Albergo" nei termini di cui alla L. n. 217 art.6 del 17/05/83 e succ. mod. ed integrazioni e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 art. 4 comma 1°; quanto sopra 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 rurale come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva Albergo di cui alla delibera di C.C. n. 7 del 26/01/2010 e subordinatamente alla condizione innanzi richiamata.

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

"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 relatore 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 relatore;
VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O.,
dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni e motivazioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale della Masseria Caffariello come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva Albergo nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 e della L.R. n. 11/99 art 4, co.1° approvato dal Comune di BARI con delibera di C.C. n. 7 del 26./01/2010, in variante al PRG vigente, ai sensi della L.R. n.20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso rurale interessato;
- Di rilasciare il parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/p subordinatamente alla condizione in narrativa richiamata;
- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di BARI 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
