



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 20 del 08/02/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 gennaio 2012, n. 100

MARTINA FRANCA - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva di immobile rurale Masseria Maggi, in loc. Caliandro. Ditta Paolo Pavone. Delibera di C.C. n. 62 del 22.09.2005.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore, confermata dal Dirigente d'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 rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di Martina Franca, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato, su richiesta della ditta Paolo Pavone, con delibera di Consiglio Comunale n.62 del 22.09.2005 il progetto di recupero del complesso edilizio rurale denominato masseria Maggi, individuato in loc. Caliandro, via Madonna dell'Arco, in agro di Martina Franca, insistente sul fg.65 p.lle 11, 12, 16, 506, 538, 539, da destinare a struttura turistico-ricettiva del tipo “residenza turistico- alberghiera” nei termini di cui all'art.6 della L. n.217/83 e succ. mod. ed integrazioni e degli artt 4 e 7 .della L.R. n.11/99.

In merito al progetto di recupero degli immobili rurali di cui innanzi, si rileva nel parere espresso dal Servizio Turismo dell'Assessorato Regionale al Turismo con la nota n. 5166 del 22.8.2011 lo stralcio dal progetto originario di cui alla delibera C.C. n. 62/2005 della previsione del c.d. centro congressi ubicato al fg. 61 p.lla 56, per mancanza dei requisiti di legge, a conferma del precedente parere dello stesso Servizio reso con nota prot. n.36/3858/TUR del 26.04.2006

Il complesso edilizio rurale oggetto di recupero, come si rileva dalla tav.3a: planimetria generale stato di fatto, è costituito da:

- un corpo di fabbrica principale A (masseria);
 - in adiacenza è posto un gruppo di trulli già destinati a pagliai e casa del fattore corpo B;
 - in continuità, altro gruppo di trulli con annessa lamia, utilizzati come stalle e parte come residenza corpo D;
 - in adiacenza è posta una costruzione in pietra con copertura a falda unica inclinata adibito a ricovero animali corpo E;
 - distaccati dal contesto principale della masseria, vi sono ulteriori tre trulli isolati, indicati con lett. C,G,F;
- Sul prospetto principale si trovano le aie, a forma rettangolare e rotonda, che svolgevano la funzione di punto di ritrovo dei residenti.

Gli immobili di cui innanzi, in quanto realizzati da oltre cinquanta anni, sono suscettibili di essere assoggettati alle procedure di cui all'art.1 co.2 della L.R. n.20/98.

Sotto il profilo urbanistico le aree su cui insiste il complesso di fabbricati rurali trulli e denominato masseria Maggi ricadono in zona agricola del PRG vigente .

L'intervento di recupero, come si rileva nella relazione tecnica, prevede per il fabbricato A al p. terra n. 3 unità abitative con servizi, al p. piano n. 3 unità abitative con relativi servizi; per il fabbricato B al p. terra un monolocale più due unità abitative; per il fabbricato C un monolocale; per il fabbricato D una unità residenziale composta da soggiorno, letto ,cucina; per il fabbricato E un monolocale.

Il tutto per complessivi n. 24 posti letto. I fabbricati F e G di modeste dimensioni saranno destinati a deposito.

La sistemazione esterna delle aree prevede il mantenimento integrale dello stato dei luoghi, con la realizzazione di camminamenti, recupero delle aie per il ritrovo dei residenti.

I lavori di restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo avverranno con l'impiego di materiali tipici della tradizione locale, preservando comunque i prospetti esterni originari.

La destinazione d'uso prevista è del tipo "residenza turistico - alberghiera", in quanto la struttura ricettiva, artt. 4 comma 4, e 7 della l.r. n. 11/99 prevede di 12 unità abitative/camere maggiore della quantità minima di sette unità .

Gli atti della variante di destinazione d'uso del fabbricato edilizio rurale masseria Maggi, sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed avverso gli stessi, non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta dichiarazione in data 23.08.2006 del Segretario Generale Comunale.

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 prot. n.11807 del 16.07.2001;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. del 22. 08.2011 parere favorevole con prescrizioni a destinazione d'uso "residenza turistico - alberghiera";
- Relazione paesaggistica comunale positiva in data 23.03.2005.

Atteso quanto sopra, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici come innanzi individuati 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, 4°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.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso edilizio rurale (immobili) ,come innanzi individuato, costituente la masseria Maggi e le aree esterne di pertinenza (terreni), ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore rilevante B, laddove sussistono condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti, che nel caso che ci occupa è costituito dal complesso rurale, tipico della valle d'Itria, quale è la masseria Maggi.

Ciò posto 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" attesa la finalità dell'intervento edilizio per la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; il tutto in funzione della destinazione d'uso a struttura ricettiva del complesso edilizio architettonico suburbano di cui trattasi.

In proposito attese le finalità di recupero e valorizzazione di un bene paesaggistico, quale è la masseria Maggi, e in relazione alle modalità di intervento che non modificano il complesso rurale nella sua attuale fisionomia conservandone i caratteri originari , si ritiene di poter rilasciare, in merito alla variante urbanistica sottesa alla delibera C.C. n. 62/2005, il parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle N.T.A. del putt/p, fermo restando la richiesta da parte del proponente del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 e ciò prima dell'attuazione dello stesso intervento.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale del complesso rurale denominato masseria Maggi, come innanzi individuato, limitatamente al

cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva albergo, di cui alle delibera di C.C. n. 62 del 22/09/2005, e subordinatamente al rispetto dei pareri e/o nulla osta resi nel procedimento ed innanzi richiamati nonché il rilascio del parere paesaggistico favorevole ex art.5.03 delle N.T.A. del PUTT/p .

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 alla Qualità 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 alla Qualità del Territorio;
VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Funzionario Istruttore, del Dirigente d'ufficio e del Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni e con la prescrizione in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale del complesso di edifici, denominato masseria Maggi, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva “turistico -alberghiera” 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 (co. 4°) e 7, approvato dal Comune di MARTINA FRANCA con delibera di C.C. n.62 del 22.09.2005 in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. n.20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio interessato e subordinatamente al rispetto dei pareri e/o nulla osta resi nel procedimento ed in relazione richiamati .

- Di rilasciare il il parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle N.T.A. del putt/p, fermo restando da parte del proponente di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 e ciò prima dell'attuazione dello stesso intervento.

- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di MARTINA FRANCA 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 Il Presidente della Giunta
Teresa Scaringi Dott.Nichi Vendola