



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 140 del 16/11/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 ottobre 2005, n. 1407

Maglie (Le) L.R. 20/98. Turismo rurale. Variante urbanistica per cambio destinazione d'uso in struttura ricettiva immobile rurale "Casino Corti Droso". D. C.C. 18 del 16/02/05. Ditta: Tamburino Frisari Giulio.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O.P. di Lecce e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

La legge regionale 22/07/98, n. 20, recante norme sul "Turismo Rurale", considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di Maglie (LE), in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 comma 5 della citata L.R. 20/98, ha approvato con delibera di C.C. n. 18 del 16.02.05, su richiesta della ditta TAMBURINO FRISARI Giulio, il progetto di recupero del complesso edilizio rurale denominato "Casino Corti Droso" ubicato in agro di Maglie, in contrada omonima, lungo la S.P. n. 361, con annesse aree di pertinenza, nel catasto urbano al fg. 22, p.lla 6 e subalterni e nel catasto dei terreni al fg. 22 p.lla 159 da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L. n.217/83 e successive m. ed im e della L.R. n. 11/99.

I relativi atti sono stati assunti al protocollo del Settore Urbanistico Regionale al n.ro 24448 del 05.04.05.

Il complesso di edifici rurali come innanzi individuato, con le relative aree di pertinenza ricade in zona tipizzata agricola H nel vigente P.d.F. ed in zona tipizzata agricola E I nel PRG adottato ed in corso di approvazione del Comune di Maglie.

Il complesso edilizio di cui trattasi è costituito da tre corpi di fabbrica adiacenti realizzati in tempi diversi per epoca di costruzione e; specificatamente, è costituito da:

- un corpo di fabbrica a due piani composto da n.ro nove vani al P.T. destinati originariamente a deposito con presenza di una chiesetta rurale sull'angolo sud - est e di n.ro sei vani al primo piano destinati originariamente ad uso abitativo; le strutture verticali sono in conci di pietra leccese mentre le strutture verticali sono realizzate a volta;
- un corpo di fabbrica avente una superficie di circa mq. 1200 che si sviluppa su un unico livello con

grandi vani con copertura a volta a spigolo destinato principalmente ad uso frantoio;

- un corpo di fabbrica costituito da un edificio su un piano di circa mq. 130 con coperture in ferro destinato a deposito.

La tipologia costruttiva e le caratteristiche architettoniche del primo corpo di fabbrica sono tipiche dei fabbricati ottocenteschi anche se non può escludersi la preesistenza di strutture edilizie antecedenti a tale epoca.

L'ampliamento dei due ulteriori corpi di fabbrica, pur realizzato anticamente, risulta successivo alla seconda metà dell'ottocento.

L'intervento di recupero e di ristrutturazione del complesso rurale di cui trattasi, al fine di adeguarlo alla destinazione richiesta per attività turistico - ricettiva, consiste nei seguenti interventi:

- a) ristrutturazione del primo corpo di fabbrica al fine di realizzare una camera singola e cinque camere doppie al piano terra ed una unità abitativa al primo piano;
- b) ristrutturazione del secondo corpo di fabbrica al fine di realizzare una reception, un bar, sale ristorante con annessi cucina e servizi e sale convegni; si specifica che una sala ristorante ed una sala soggiorno sono ricavate mediante realizzazione di locali ammezzati;
- c) trasformazione del terzo corpo di fabbrica in un porticato con copertura a falda inclinata;
- d) demolizione di un locale deposito posto sul retrospetto del primo corpo di fabbrica e realizzazione di un ampio porticato;
- e) realizzazione di una piscina;
- f) realizzazione di un maneggio;
- g) realizzazione su piano interrato di una centrale idrica ed una centrale termica;
- h) realizzazione di impianti al servizio della struttura ricettiva (impianto idrico - fognante, impianto di condizionamento, impianto elettrico etc.)

La destinazione d'uso prevista è del tipo alberghiero, nei termini di cui alla citata L.R. n. 11/99, art. 4. 1° comma e 7.

Gli atti della variante di destinazione d'uso dell'edificio rurale di cui ci si occupa sono stati pubblicati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia ed avverso agli stessi, non risultano prodotte osservazioni né opposizioni, giusta attestazione del Segretario Comunale in data 22.03.05.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli:

- Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 31.01.05 con verbale n. 14/05, a condizione che il porticato posto sul lato nord sia realizzato con una profondità massima di mt. 2,50 e che il piano ammezzato non sia adibito a ristorante in quanto l'altezza minima non è conforme a quanto stabilito dall'art. 40 del R.E.C. allegato al P.d.F. vigente;
- Soprintendenza dei Beni Ambientali A.A.A.S. della Puglia con nota n. 2812 del 01.02.05;
- Ass. Regionale al Turismo, con nota n. 36/2678/TUR del 11.05.05

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio, le aree e gli immobili interessati dall'intervento di recupero ricadono in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "B" (ancorché il responsabile dell'U.T.C. indichi che l'intervento ricada in un ATE classificato "C") e ricadono in un' area definita "oasi di protezione"; gli immobili interessati dall'intervento non sono compresi tra i beni architettonici extraurbani elencati dal PUTT/P.

Lo stesso intervento, nel suo insieme, in quanto indirizzato al recupero ed alla ristrutturazione di vecchi fabbricati rurali meritevoli di tutela in quanto elementi caratteristici del sistema della stratificazione storico - insediativa del paesaggio agricolo salentino, risulta di massima in linea con gli obiettivi di salvaguardia, conservazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale del sito nel rispetto degli indirizzi e delle direttive di tutela indicate dal PUTT/ in relazione all'ambito esteso di riferimento.

In ragione di quanto sopra riferito, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante -limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio rurale, come innanzi individuato - a struttura ricettiva alberghiera, nei termini di cui alla L. n. 217/83, art. 6 e s.m. ed i. e della L.R. n. 11 dell'11.02.99, art. 4, 1° comma ed art. 7, sia sotto il profilo amministrativo che sotto il profilo urbanistico, nel rispetto delle finalità che la stessa L.R. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tuttavia, al fine di conservare l'integrità dell'aspetto esteriore degli immobili oggetto dell'intervento nonché la morfologia ed i caratteri d'uso delle aree circostanti la masseria " Casino Corti Droso", nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di base per gli elementi strutturanti il sito interessato dai lavori, si prescrive quanto in appresso:

- siano salvaguardate le caratteristiche architettoniche degli immobili interessati ed, inoltre, nei lavori di recupero e ristrutturazione siano utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali ovvero con esse perfettamente compatibili;
- al fine di mantenere immutata la volumetria esistente ed assicurare la conservazione dei prospetti originari sia conservata inalterata la sagoma del terzo corpo di fabbrica attualmente utilizzato come deposito mantenendo l'attuale copertura piana ed, analogamente, non sia realizzato l'ampio porticato con copertura a falda posta sul retrospetto del primo corpo di fabbrica ma sia mantenuto l'esistente locale deposito da utilizzare come disimpegno per le camere identificate negli elaborati progettuali con i n.ri 5 e 6; la realizzazione dei locali ammezzati non dovrà comportare l'apertura di nuove aperture sui prospetti originari;
- al fine di contenere le trasformazioni indotte dall'intervento sull'A.T.E. di riferimento classificato "B", il maneggio sia realizzato con terra battuta e/o con tufina e le relative opere di recinzione siano realizzate in legno;
- la realizzazione della piscina sia subordinata ad apposita successiva verifica del relativo impatto paesaggistico da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica che espliciti il rispetto delle direttive di tutela e delle prescrizioni di base del PUTT/P, atteso che l'intervento ricade in un ATE classificato "B" ed all'interno di una oasi di protezione.

Ciò posto, si rileva l'ammissibilità della proposta progettuale di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio rurale denominato "Casino Corti Droso" come innanzi individuato "a struttura ricettiva alberghiera del medesimo, nei termini di cui all'art. 6 della L. n. 217/83 e ss.mmm.ii. ed all'art. 4, 1° comma, ed art. 7 della L.R. n. 11 dell'11.02.99 sia sotto il profilo urbanistico che amministrativo in quanto proposto 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 dell'edificio rurale denominato "Casino Corti Droso" di cui alla delibera di C.C. del Comune di Maglie n. 18 del 16.02.05 limitatamente al cambio di destinazione d'uso e con le prescrizioni sopra indicate, in variante al P.d.F. vigente ed al PRG adottato. Per quanto attiene l'autorizzazione paesaggistica n. 4 del 16.03.05 rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. si ritiene che debba essere rilasciata nuova autorizzazione paesaggistica a seguito del presente provvedimento ed in adeguamento alle succitate prescrizioni

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI'COME PUNTUALMENTE DEFINITE DELL'ARTA COMMA 4 - LETT. d) DELLA L.R. 7/97

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

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 Prof.ssa Arch. Angela Barbanente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento, dal Responsabile dell'U.O.P. di Lecce e dal Dirigente di Settore;

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 alla ristrutturazione e recupero funzionale del complesso edilizio rurale denominato "Casino Corti Droso", da destinare a struttura ricettiva alberghiera, nei termini di cui all'art. 6 della L. n. 217/83 e art. 4, 1° comma ed art. 7 della L.R. n. 11 dell'11.02.99, adottato dal Consiglio Comunale di Maglie (LE) con delibera n. 18 del 16.02.05, in variante al P.d.F. vigente ed al PRG adottato, ai sensi della L.R. n. 20/98 e di esprimere parere paesaggistico favorevole con le prescrizioni esposte in narrativa e ciò ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Maglie (LE) del presente provvedimento unitamente ad una copia degli elaborati progettuali;
- Di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U. (quest'ultima a cura del Settore Urbanistico Regionale);
- Di disporre che la ditta richiedente debba munirsi, prima dell'inizio dei lavori, di autorizzazione paesaggistica nei modi e nei termini di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
