



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 114 del 10/08/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2007, n. 1107

Tuglie (Le) – Legge regionale n. 20/98. Turismo Rurale. Variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva di un immobile rurale. Delibera di C.C. n. 7 del 27/02/2007. Ditta: Ravenna Chiara.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., prof.ssa arch. Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce e confermata dai 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, per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico rurale. L'Amministrazione Comunale di Tuglie (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.7 del 27.02.2007, su richiesta della ditta RAVENNA Chiara, il progetto di recupero di parte di un edificio rurale denominato "Masseria Carignani" ubicato in agro di Tuglie, in contrada omonima ed identificato nel N.C.E.U. al fg. n. 15, p.lla 5 con annesse aree di pertinenza in catasto identificate al fg. n. 15 p.lie 4 19 al fine di realizzare una struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art.6 della L. n.217/83 e ss.mm.ii. e dell' art. 3 della L.R. n. 11/99. L' edificio rurale, come innanzi individuato, con le relative aree di pertinenza, nel vigente strumento urbanistico generale vigente del Comune di Tuglie (LE) ricade in zona tipizzata E2 Agricola. L' intervento di che trattasi riguarda un porzione di un complesso rurale denominato " Masseria Carignani". Tale immobile ha una vetustà superiore a 50 anni ma non risulta sottoposto a tutela nè dalla L.S. n. 1089 del 01.06.1939 né dal PUTT/P. Il complesso masseriale in questione è realizzato secondo la classica tipologia " a corte" tipica delle Masserie salentine le quali si sviluppano intorno ad un piazzale centrale su cui prospettano i diversi locali un tempo necessari allo svolgimento delle attività agricole di cui la masseria costituiva il fulcro. Il fabbricato nel suo complesso è realizzato su due piani di cui il primo destinato a residenza padronale. La documentazione in atti ha citato testimonianze storiche sull' esistenza di fabbricati in loco risalenti al '500 anche se il nome della masseria sembra risalire al '700 come possesso del barone neretino Giuseppe Antonio Carignani". Il fabbricato, di linee sobrie e lineari, è realizzato con pietra locale (tufo e pietra leccese), presenta membrature disomogenee sia nei materiali che nelle caratteristiche architettoniche, il che documenta quasi certamente interventi succedutesi nel tempo. Le coperture dei locali sono realizzate, quasi esclusivamente, a volta; si ritrovano volte a stella, a botte, a padiglione. Sono da rilevare nel complesso elementi caratteristici e meritevoli di tutela relativamente alla masseria in essere legati non solo alla quasi assoluta conservazione della tipica struttura a corte ma anche in alcuni elementi architettonici e decorativi del complesso stesso quali la scala di accesso al primo piano in pietra leccese, il salone affrescato al primo piano, i torrini presenti sul prospetto ovest dell' edificio.

L'intervento di recupero della porzione della "Masseria Carignani" consiste nei seguenti interventi:

a) recupero e risanamento del fabbricato in questione con rifacimento dell'intonaco delle facciate, rasatura dei paramenti e restauro delle cornici ed altri elementi decorativi con integrazione delle lacune, etc;

b) recupero della struttura in termini funzionali al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva

c) realizzazione di una strada di accesso dalla S.P. in modo da evitare l'accesso dal cortile che risulta in comproprietà, realizzazione di parcheggi, di aree a verde e di un parco attrezzato.

Ad interventi eseguiti, il fabbricato rurale, recuperato a struttura ricettiva alberghiera, risulterà così articolato:

1) al piano terra saranno realizzate numero dieci unità abitative, un locale caffetteria un ristorante; tutte le unità abitative verranno dotate di servizio igienico ed angolo cottura;

2) al primo piano saranno realizzate n.ro 6 camere doppie, un locale colazione, un locale per attività ricreative, un salotto.

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

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 dal 29.12.06 al 28.01.07 ed, avverso gli stessi, non risultano prodotte osservazioni né opposizioni, giusta attestazione del Responsabile del Settore Tecnico Comunale in data 28.02.2007

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

parere favorevole del responsabile dell'UTC in data 09.02.07

parere favorevole della Commissione edilizia comunale n. 35 del 14.12.2007

parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza BPSAE di Lecce con nota n. 223 del 29.01.2007;

parere favorevole con prescrizioni del Settore Turismo dell'Assessorato al Turismo con nota n.5738 del 12.06.07.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio, l'immobile interessato dall'intervento di recupero ricade in Ambito Territoriale Esteso classificato "E" dal PUTT/P e, pertanto, non occorre per il caso in specie il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P. Occorre rilevare comunque che l'intervento, come proposto, attiene alla conservazione di un complesso edilizio (masseria) caratteristico della campagna salentina ed avente caratteristiche di pregio sotto il profilo storico/architettonico, mantiene praticamente inalterato il contesto in cui l'edificio si inserisce ed innesca corretti processi di recupero e di riutilizzo del complesso in essere. Tuttavia, al fine di preservare le caratteristiche architettoniche e l'integrità dell'aspetto esteriore della parte di Masseria Carignani interessata dal presente intervento di interesse storico architettonico come prima evidenziato, si prescrive quanto segue:

- a) gli infissi dovranno essere in legno e tinteggiati con i colori tradizionali;
- b) i lastrici solari dovranno essere realizzati con copertura in pietra leccese;
- c) le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra locale;
- d) il viale di accesso ed il parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile (esempio, mattoni prato);
- e) dovranno essere utilizzate per le aree a verde essenze caratteristiche del patrimonio botanico vegetazionale.

In ragione di quanto sopra riferito e nel rispetto delle prescrizioni succitate, 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.

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto di variante di cui alla delibera di C.C. del Comune di Tuglie (LE) n. 7 del 27.02.2007 limitatamente al cambio di destinazione d'uso di una parte della "Masseria Carignani" e con le prescrizioni innanzi riferite, per il recupero funzionale in struttura ricettiva alberghiera del medesimo, nei termini di cui all'art.6 della L. n.217/83 e art.4. 10 comma ed art.7 della L.R. n. 11 dell' 11.02.99.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall' art. 4 comma 4 - lettera d) della L.R. n. 7/97.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N.28101 e s. m. ed i.

"Dal presente provvedimento 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 Prof.ssa Arch. Angela Barbanente;
- VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. di Lecce e dal Dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di approvare, per le considerazioni e le prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale di una parte del complesso edilizio denominato "Masseria Carignani" ", da destinare a struttura ricettiva alberghiera, nei termini di cui all'art.6 della L. n.217/83 e art.4, I comma, ed art.7 della L.R. n. 11 dell' 11.02.99, approvato dal Consiglio Comunale di Tuglie (LE) con delibera n. 7 del 27.02.2007 in variante al P.R.G. vigente, ai sensi della L.R. n.20/98; Di demandare al competente

Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Tuglie (LE) del presente provvedimento;

Di disporre la pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U. (quest'ultima a cura del Settore Urbanistico Regionale).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola