



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2007, n. 1108

Squinzano (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. 43 del 24/10/2006. Ditta: Papa Giuseppe.

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 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, per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico rurale. L'Amministrazione Comunale di Squinzano (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.43 del 24.10.2006, su richiesta della ditta PAPA Giuseppe, il progetto di recupero di un edificio rurale in seguito denominato "villino Manca" ubicato in agro di Squinzano, in contrada "Cava" ed identificato nel N.C.E.U. al fg. n. 20 , p.lla 121/2 con annesse aree di pertinenza in catasto identificate al fg. n. 20 p.lle 105, 107, 108, 109, 119, 122, 139,195, 204 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 della L.R. n.1 1/99. L' edificio rurale, come innanzi individuato, con le relative aree di pertinenza, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Squinzano (LE) ricade in zona tipizzata E3 Zone agricole di interesse ambientale (Parco intercomunale Serre di Sant' Elia) per la quale è prevista la costituzione di un parco intercomunale al cui regolamento di gestione viene demandata la normativa di attuazione specifica e, nelle more, non è consentita alcuna forma di edificazione; in tale zona le norme tecniche di attuazione, tra l' altro, prescrivono che "gli interventi in tali zone devono essere indirizzati alla tutela dei valori paesaggistici e dell' ambiente naturale, mediante il rispetto dei caratteri morfologici, delle vegetazioni e delle sistemazioni tradizionali e degli altri elementi naturalistici, E' pertanto vietata qualsiasi nuova costruzione o trasformazione a scopo edilizio" L' intervento di che trattasi riguarda un fabbricato di campagna denominato "villino" costituente una tipologia costruttiva tipica della campagna salentina realizzata in genere tra la fine dell' ottocento ed i primi del novecento, adibita ad abitazione padronale ed utilizzata sia come casa per vacanza sia per centro di gestione di attività agricole. Il "villino Manca" è situato circa 800 mt. dal centro abitato di Squinzano ed è realizzato con struttura portante in muratura; esso è costituito da due corpi adiacenti di cui il primo di maggior pregio storico architettonico è realizzato su due piani, mentre il secondo corpo, di aggiunta più recente e di scarso o nullo valore architettonico, consta di un unico vano utilizzato al momento per ricovero di attrezzi agricoli. Il prospetto principale del primo corpo è caratterizzato da forme simmetriche con presenza di caratteristici elementi decorativi in pietra locale (balcone, comici e lesene) tipici delle tradizioni costruttive del posto mentre il prospetto posteriore è caratterizzato dalla presenza di quattro arcate che reggono un balcone. I prospetti laterali risultano, invece, estremamente lineari e privi di elementi decorativi. L'intervento di recupero del villino di

cui trattasi consiste nei seguenti interventi:

a) il recupero in termini architettonici e strutturali del fabbricato rurale interessato già da fenomeni di degrado conseguenti all' abbandono che hanno già comportato interventi di manutenzione straordinaria (iniezioni cementizie e rifacimento delle coperture del piano primo);

b) recupero in termini funzionali al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva costituita da sette unità abitative e relativi servizi variando la disposizione interna e mantenendo inalterati i volumi e la sagoma de villino;

c) sistemazione di spazi esterni contigui all' immobile e realizzazione di due aree di parcheggio.

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

1) al piano terra saranno realizzate quattro unità abitative, un locale per bar soggiorno e la reception,; tutte le unità abitative verranno dotate di servizio igienico ed angolo cottura;

2) al primo piano saranno realizzate tre unità abitative , uno spazio comune di servizio ed un ripostiglio; tutte le unità abitative verranno dotate di servizio igienico ed angolo cottura.

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 del Settore urbanistico comunale datato 02.10.2006; parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza BPSAE di Lecce con nota n. 11420/B del 12.01.2006; parere favorevole della AUSL di Lecce con nota del 29.09.2005; parere favorevole con prescrizioni del Settore Turismo dell' Assessorato al Turismo con nota n. 2789 del 15.03.2007.. Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio, l' immobile interessato dall'intervento di recupero ricade in Ambito Territoriale Esteso riclassificato "C" dal PUG vigente rispetto alla originaria classificazione "E" prevista dal PUTT/P ed è compreso tra gli elementi strutturanti il territorio relativi al sistema della stratificazione storica dell' organizzazione insediativa come individuati dall' art. 3.04, punto 1.08, delle NTA del PUTT/P pur non risultando individuato nelle tavole e/o negli elenchi allegati al PUTT/P relative ai beni architettonici extraurbani.

L' intervento proposto non incide sull' esistente assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico né sull' esistente assetto botanico vegetazionale, ma riguarda un elemento strutturante del sistema della stratificazione storica dell' organizzazione insediativa come sopra evidenziato per cui deve essere valutato il rispetto degli indirizzi e delle direttive di tutela imposte dal PUTT/P ai sensi dell' art. 3.05, punto 4, in relazione, anche, all' ATE di intervento classificato "(I)".

Sotto tale profilo si rileva che l' intervento come proposto, attinendo la conservazione di un tipico fabbricato rurale caratteristico della campagna salentina e di un certo pregio architettonico, mantenendo praticamente inalterato il contesto in cui l' edificio si inserisce ed innescando corretti processi di

recupero e di riutilizzo, persegue, nel suo complesso, gli obiettivi di salvaguardia, conservazione e valorizzazione paesaggistico ambientale stabiliti dal PUT/P e rispetta gli indirizzi e le direttive di tutela dell'ambito esteso di riferimento di tipo "C", considerato, anche, che il secondo corpo di fabbrica viene riqualficato dall' intervento progettuale in questione. Pertanto, si ritiene di esprimere parere favorevole anche sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell' art. 5.03 delle NTA del PUTT/P

Tuttavia, al fine di preservare le caratteristiche architettoniche e l'integrità dell'aspetto esteriore del villino Manca, di rispettare le tradizioni costruttive locali dei fabbricati di campagna e di conservare la morfologia ed i caratteri d'uso delle aree circostanti, da tutelare ricadendo l' intervento all' interno di un parco intercomunale, 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) dovranno essere preservati integralmente gli esistenti elementi decorativi presenti sul primo corpo di fabbrica mentre i nuovi elementi decorativi da realizzare sul del secondo corpo dovranno essere realizzati in pietra del tipo di quella utilizzata nel primo corpo di fabbrica;
- d) le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra locale;
- e) dovrà essere eliminato il parcheggio adiacente al fabbricato realizzando un unico parcheggio lungo il viale di accesso;
- f) il viale di accesso ed il parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile (esempio, mattoni prato);

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 deli' 11.02.99, art 4.1° comma ed art.7, sia sotto il profilo amministrativo che sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, 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 ai P.U.G. di cui alla delibera di C.C. del Comune di Squinzano (LE) n.43 del 24.10.2006 limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio rurale denominato "villino Manca" 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.4.1° comma ed art.7 della L.R. n.11 deli' 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.28/O1 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 dell' edificio rurale denominato " villino Manca", 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, approvato dal Consiglio Comunale di Squinzano (LE) con delibera n.43 del 24.10.2006 in variante al P.U.G. vigente, ai sensi della L.R. n.20/98; Di esprimere parere favorevole sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell' art.5.03 delle NTA del PUTT/P all' approvazione del progetto stesso in variante al PUG vigente per le considerazioni e con le prescrizioni in narrativa riportate, fermo restando 1' obbligo da parte del richiedente di dotarsi prima dell' inizio dei lavori dell' autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle NTA del PUT/P ricadendo 1' intervento in un ATE classificato "C"; Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Squinzano (LE) del presente provvedimento; Di disporre la pubblicazione dello stesso sui 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