



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 151 del 24/10/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 ottobre 2007, n. 1536

Tricase (Le) – L.R. 20/98 – Turismo Rurale. Variante urbanistica per cambio destinazione d'uso in struttura ricettiva di un immobile rurale. Delibera C.C. n.65 del 28/11/2006. Ditta Panico Carmine.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., prof.ssa 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 Tricase (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. 65 del 28.11.2006, su richiesta della ditta PANICO Carmine, il progetto di recupero di un edificio rurale in seguito denominato "Masseria Nuccio" ubicato in agro di Tricase, in località "Madonna di Fatima" (in prossimità della strada vicinale S. Nicola) ed identificato nei N.C.E.U. al fg. n. 20, p.lla 121/2 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. 11/99. L'edificio rurale, come innanzi individuato, con le relative aree di pertinenza, nel vigente strumento urbanistico generale del Comune di Tricase (LE) ricade in zona tipizzata agricola. L'intervento di che trattasi riguarda un complesso rurale denominato "Masseria Nuccio" complesso edilizio caratteristico della campagna salentina, realizzato tra la fine dell'ottocento ed i primi del novecento. Il complesso di che trattasi rispecchia le caratteristiche tipiche delle masserie "a corte" sviluppandosi intorno ad un cortile centrale di circa mq. 260,00 su cui prospettano i diversi locali aventi originariamente funzioni sia abitative sia produttive (stalle, depositi, etc.), anche se la documentazione in atti non evidenzia la presenza di particolari valori architettonici della struttura edilizia in questione. L'intervento di recupero della masseria di cui trattasi consiste nel recupero in termini funzionali di una estesa parte della Masseria Nuccio al fine di realizzare una struttura ricettiva costituita da sei camere con servizi igienici mediante la costruzione di tamponature interne senza interventi di carattere strutturale essendo il complesso conservato in buone condizioni statiche e, quindi, variando la disposizione interna e la destinazione d'uso dei locali ma mantenendo inalterati i volumi e la sagoma della Masseria stessa. Ad interventi eseguiti, il fabbricato rurale, per la porzione recuperata per struttura ricettiva, sarà articolato in n.ro sei camere per complessivi 12 posti letto, una cucina, un locale per reception e locali deposito. La destinazione d'uso prevista è del tipo ricettivo, nei termini di cui alla citata L.R. n. 11/99, art. 46 (esercizio di affittacamere).

Gli atti della variante di destinazione d'uso dell'edificio rurale in questione sono stati pubblicati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia dal 19.12.06 al 18.01.07 ed, avverso gli stessi, nei trenta giorni successivi alla scadenza non risultano prodotte osservazioni né opposizioni, giusta attestazione del Responsabile del Settore Assetto del Territorio in data 28.02.2007

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere favorevole del responsabile del Settore urbanistico comunale datato 24.11.2006;
- parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza BPSAE di Lecce con nota n. 10412 del 13.11.2006;
- parere favorevole con prescrizioni del Settore Turismo dell' Assessorato al Turismo con nota n. 5136 del 29.05.2007.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio, l' immobile interessato dall'intervento di recupero ricade in Ambito Territoriale Esteso classificato "C" 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 "C"

Inoltre, in base alla documentazione fotografica in atti, si rileva che l'intervento ricade in un' area annessa ad un bosco non presente nella cartografica del PUTT/P e, pertanto, deve essere valutato il rispetto delle relative prescrizioni di base. Sotto tale profilo si rileva che l'intervento come proposto, innescando corretti processi di recupero e di riutilizzo di un complesso rurale tipico della campagna salentina, persegue, nel suo complesso, gli obiettivi di salvaguardia, conservazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale stabiliti dal PUTT/P e rispetta gli indirizzi e le direttive di tutela dell'ambito esteso di riferimento di tipo "C" nonché le prescrizioni del PUTT/P che consentono, nell' area annessa al bosco, il recupero e la ristrutturazione di manufatti edilizi anche con cambio di destinazione d'uso. 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 tipologiche e l'integrità dell'aspetto esteriore della Masseria Nuccio, 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 nell' area annessa ad un bosco, 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 le murature esterne in pietrame a secco;
- d) le pavimentazioni esterne ed, in particolare, la pavimentazione del cortile interno dovranno essere realizzate in pietra locale;
- e) nell' area annessa al bosco sono vietati gli interventi non consentiti dall' art. 3.10 delle NTA del PUTT/P.

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 (esercizio di affittacamere) 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. 46, 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 Regionale l'approvazione del progetto di variante di cui alla delibera di C.C. del Comune di Tricase (LE) n. 65 del 19.04.2006 limitatamente al cambio di destinazione d'uso di parte del complesso rurale denominato "Masseria Nuccio" come indicato negli elaborati di progetto e con le prescrizioni innanzi riferite, per il recupero funzionale in struttura ricettiva, nei termini di cui all'art.6 della L. n. 217/83 e art. 46 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.28/01 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 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 " Masseria Nuccio", da destinare a struttura ricettiva (esercizio di affittacamere), nei termini di cui all'art.6 della L. n. 217/83 e art.46 della L.R. n. 11 dell' 11 .02.99, approvato dal Consiglio Comunale di Tricase (LE) con delibera n.65 del 28.11.2006 in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.d.F.), 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 P.d.F. vigente per le considerazioni e con le prescrizioni in narrativa riportate, fermo restando l' 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 l' intervento in un ATE classificato "C";

Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Tricase (LE) del presente provvedimento;

Di disporre la pubblicazione dello stesso sul B.U.R.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola