

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 giugno 2018, n. 1074

Comune di Otranto. Proposta progettuale per il recupero e valorizzazione di area archeologica e costruzione di struttura ricettiva alla via Delle Torri - Adozione in variante al vigente P.R.G. e approvazione nuova bozza di permuta. Non approvazione e rinvio.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

“””Il Comune di Otranto dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1617 del 20/05/1998, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 29/07/2016 avente ad oggetto *“Proposta progettuale per il recupero e valorizzazione di area archeologica e costruzioni di struttura ricettiva alla via delle Torri - Adozione in variante al vigente P.R.G. e approvazione nuova bozza di permuta”*, ha approvato una variante allo strumento urbanistico vigente.

Con nota protocollo n.4645 del 14/03/17 il Comune di Otranto ha trasmesso la suddetta Deliberazione unitamente alla seguente documentazione:

- Rende noto di deposito degli atti datato 20/10/2016
- Certificazione pubblicazione Albo Pretorio on-line n.1955/2016 Certificazione di pubblicazione e di non pervenute opposizioni e/o osservazioni datato 14/03/2017
- Copia dei quotidiani su cui è stato pubblicato l'avvenuto deposito dell'avviso di pubblicazione degli atti relativi alla variante;
- Copia avviso di pubblicazione all'Albo Pretorio
- Copia del Decreto di vincolo archeologico del 10/03/1978
- Relazione consuntiva tavolo tecnico
- Copia nota prot. n.2383 del 25/02/2014 della Soprintendenza per i Beni archeologici della Puglia-Taranto
- Copia della nota del 2/03/2016 del Commissario ad Acta
- Elaborati tecnici: Relazione Tecnica e 16 tavole

Contenuti della proposta di variante

La variante proposta riguarda un'area in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà della Ditta "Costruzioni Edili Geom. Ingrosso e F.lli snc".

La proprietà pubblica è censita al Catasto del Comune di Otranto al foglio 39 particelle 470, 468, 361 mentre la proprietà privata al foglio 39, particella n.400. La superficie catastale della proprietà privata è di 788,00 mq, di quella pubblica è di 841,00 mq, per un totale di 1.629,00 mq.

Le aree di proprietà pubblica, per quanto si desume dalla D.C.C. n.38/2016, sono inserite nel Piano delle Alienazioni 2016/2018 di cui all'art.58 del D.L.112/2008 convertito con modificazioni nella legge 133/2008, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Otranto n.28 del 24/05/2016.

L'area è destinata dal vigente P.R.G. a "Zona Archeologica" ed il progetto proposto, in variante allo strumento urbanistico, è finalizzato alla riqualificazione dell'area attraverso due interventi:

- *“il recupero ed il restauro connesso alla rivalutazione storico-artistica degli insediamenti esistenti, da portarsi “a vista” al fine di rendere fruibile al pubblico questo importante pezzo della storia di Otranto;*
- *la realizzazione di un edificio da adibire a struttura ricettiva”.*

L'intervento riqualifica l'area archeologica allo stato abbandonata e, con la realizzazione dell'edificio *“completa urbanisticamente la zona adottando un modello edilizio che si inquadra nel contesto generale, con una tipologia caratterizzata dai colori chiari e dalle linee semplici, compatibili con il più generale contesto locale”.* L'intervento prevede un edificio con tipologia a pilotis, con un piano interrato adibito a parco archeologico, un piano seminterrato destinato ad autorimessa, sala meeting e locale commerciale (hook shopping), un piano

rialzato e primo piano destinati ad attività ricettiva oltre al piano terrazza destinato a locale commerciale (bar ristorante).

Il progetto prevede il posizionamento dei plinti di fondazione dei pilotis tra gli scavi archeologici.

La volumetria sviluppata dal progetto è di 5.175,98 mc da cui deriva un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,20 mc/mq.

La superficie destinata a parcheggi è pari a 530 mq.

Per la definizione degli standard ai sensi dell'art. 5 del D.M.1444/68, dalla superficie lorda totale di 1.330,62 mq è stata calcolata la superficie minima per standard di 1.064,50 mq.

Il progetto prevede la cessione gratuita al Comune di 1.638,93 mq.

La Deliberazione del Consiglio Comunale, oltre al progetto in variante, approva anche una proposta di permuta secondo cui, a fronte della cessione da parte del Comune di Otranto di alcune parti di particelle interessate dal progetto, la ditta Ingrosso cederebbe al Comune stesso l'intero piano interrato completo di percorsi, cartellonistica ed impianto d'illuminazione oltre che il locale ad uso commerciale (book shopping) al piano seminterrato.

La D.C.C. n.38 del 29/07/2016 risulta regolarmente pubblicata e, così come si evince dalla documentazione trasmessa, nei termini non risultano pervenute osservazioni.

A. ASPETTI PAESAGGISTICI

Con nota prot. n. 3415 del 24/04/2018 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha trasmesso il Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015, che si riporta testualmente di seguito: "...omissis

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rileva quanto segue:

Struttura Idro - geomorfologica:

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di variante è interessata dai seguenti beni paesaggistici della suddetta struttura:
 - *"territori costieri"* sottoposti agli indirizzi dell'art. 43, alle direttive dell'art. 44 e alle prescrizioni dell'art. 45 delle NTA del PPTR;
 - *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche"* sottoposti agli indirizzi dell'art. 43, alle direttive dell'art. 44 e alle prescrizioni dell'art. 46 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di PUE non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura ecosistemica e ambientale

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di variante è interessata dal bene paesaggistico *"Immobili e aree di notevole interesse pubblico"* della suddetta struttura sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 e alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di variante è interessata dall'ulteriore contesto paesaggistico denominato *"Città consolidata"* sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA)

Premesso che ai sensi dell'art 96.2 delle NTA del PPTR, per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali, è necessario valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda d'ambito di riferimento;

- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale "Salento delle Serre" e in particolare nella figura "Le serre orientali".

Il valore paesaggistico-ambientale dell'**ambito territoriale** in esame è rilevabile nella presenza di numerosi elementi territoriali di rilevante importanza con specifico riferimento alla fascia costiera che mostra un'estrema variabilità morfologica, conseguente alle numerose e differenziate tipologie di costa. Tutto ciò accompagnato dalla presenza di alcuni centri storici che si attestano su taluni tratti costieri e di componenti ambientali e naturalistiche che soprattutto nella parte meridionale della costa adriatica, più impervia, mantengono ancora un carattere di naturalità di rilevante valore paesaggistico.

Con riferimento al **contesto** in cui ricade l'area oggetto della variante, le aree si attestano in prossimità del centro antico di Otranto e sono caratterizzate dalla presenza di un assetto urbanistico consolidato di significativo valore storico-architettonico.

Tutto ciò premesso si rappresenta che con riferimento alla **variante proposta**, pur interessando un'area posta in un contesto urbanizzato, edificato secondo un assetto urbanistico ed edilizio consolidato posto a ridosso del centro storico di Otranto, essa prevede interventi, sia pure con opportune opere di mitigazione degli impatti relativamente alla zona archeologica interessata, di nuova edificazione che vanno a saturare tali aree incrementando il consumo di suolo.

Premesso quanto sopra, come già preannunciato nella citata nota regionale n. 2624 del 29.03.2018, si rappresenta che la suddetta variante risulta essere non coerente ed in contrasto con:

- gli **obiettivi generali e specifici** di qualità del paesaggio finalizzati a:
 - Garantire l'equilibrio geomorfologico dei bacini idrografici;
 - Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri;
 - Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata.
 - Valorizzare il patrimonio identitario culturale insediativo;
 - Promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo.
- gli **indirizzi** di cui **all'art. 43**, laddove dispongono che limitare e ridurre le trasformazioni e l'artificializzazione della fascia costiera;
- le **direttive** di cui **all'art. 44** laddove dispongono di contrastare il processo di formazione di nuova edificazione;
- le **prescrizioni** di cui **agli artt. 45 e 46** delle NTA del PPTR laddove dispongono che non sono ammissibili interventi che comportano la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali; trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- le **prescrizioni** di cui **all'art. 79** delle NTA del PPTR del Bene Paesaggistico "*Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" e in particolare con:
 - **la normativa d'uso della sezione C2** della scheda d'ambito 5.11 "Salento delle Serre" avente, ai sensi dell'art 79.1.1.1 delle NTA del PPTR, valore di prescrizione e finalizzata a:
 - tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei sistemi insediativi storici e il riconoscimento delle invarianti morfotipologiche urbane e territoriali;
 - valorizzare le relazioni tra costa e interno anche attraverso nuove forme di accoglienza turistica;
 - le disposizioni contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 lett. a) e c) (art. 79.1.2).

(CONCLUSIONE)

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 96.1.C delle NTA del PPTR per la proposta di variante in oggetto si ritiene di **non poter esprimere parere favorevole** poiché la stessa contrasta con gli obiettivi generali e specifici di qualità del paesaggio, gli indirizzi di cui all'art. 43, le direttive di cui all'art. 44 e le prescrizioni di cui agli artt. 45, 46 e 79 delle NTA del PPTR con sopra riportato".

B. ASPETTI URBANISTICI

Preliminarmente si evidenzia che l'approvazione di un progetto non determina, ai sensi dell'art. n. 16 della L.R. n. 56/80, variante al PRG. Di contro la variante alla destinazione di zona è propedeutica alla presentazione del progetto da parte dei privati.

Anche a voler considerare la semplice approvazione della variante puntuale normativa e di zonizzazione dell'area di riferimento, come normata dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G., la Deliberazione del Consiglio Comunale avrebbe dovuto contenere la nuova destinazione urbanistica e le nuove disposizioni normative specifiche per l'area d'intervento.

All'uopo si riportano le disposizioni normative vigenti del P.R.G. per l'area interessata:

*"ART. *34- ZONE ARCHEOLOGICHE (modificato) Le aree, distinte con apposita campitura sulle tavole di P.R.G. n. 5, 6, 7, oltre quelle altre evidenziate nella Carta del Rischio, allegata alla osservazione prodotta dal C.N.R. e che dovrà essere sempre consultata, sono destinate alla ricerca, allo studio e alla conservazione di particolari testimonianze storico archeologiche. Pertanto in tali aree è vietata qualunque forma di edificazione, salvo quanto ritenuto indispensabile alla conservazione o alla esposizione del patrimonio archeologico. Per ogni intervento sono richieste la autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza Archeologica della Puglia (Taranto), e il parere favorevole ai progetti della stessa Soprintendenza (Art. 2). Le aree comprese nelle zone archeologiche possono essere acquisite all'uso pubblico, con progetti predisposti dalla Amministrazione Comunale, ed aggiungersi così alla dotazione di verde attrezzato".*

Detto articolo non risulta variato e quindi permane il divieto di qualunque forma di edificazione, se non per quanto ritenuto indispensabile alla conservazione o alla esposizione del patrimonio archeologico.

Non risulta inoltre allegato il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 ai fini della verifica di compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche dell'area.

(CONCLUSIONI)

Si ritiene, per le motivazioni su esposte, che la Delibera di CC. N. 38/2016 di adozione della *"Proposta progettuale per il recupero e valorizzazione di area archeologica e costruzioni di struttura ricettiva alla via delle Torri - Adozione in variante al vigente P.R.G. e approvazione nuova bozza di permuta"*, presentata dalla ditta *"Costruzioni Edili Geom. V. Ingrosso e f.lli snc"* non possa essere approvata in quanto:

1. non conferente con le disposizioni dell'art. 16 della L.R. n. 56/80;
2. non individua una nuova zonizzazione con le relative norme dell'area interessata.

C. ASPETTI AMBIENTALI

In relazione agli aspetti ambientali si evidenzia che dalla documentazione trasmessa, non risulta attivata la procedura di VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. 44/2012.

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 16 comma 8 della L.R. 56/1980, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie ai punti A e B, qui in toto condivise, si propone alla Giunta la non approvazione ed il rinvio della proposta di variante al PRG di Otranto, adottata con D.C.C, n.38 del 29/07/2016 ""

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001 e ss.mm.ii.:

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, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI NON RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR sulla Variante al PRG adottata dal Comune di Otranto con D.C.C, n.38/2016;
- **DI RINVIARE**, ai sensi dell'art. 16 comma 8 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune di Otranto con Del. di C.C. n. 36/2016;
- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Otranto;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO