



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 56 del 23/04/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 marzo 2013, n. 561

Comune: OTRANTO (LE). L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto di ristrutturazione della Masseria Muzza da destinare a struttura ricettiva alberghiera. Ditta: Gest Resort srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce e confermata dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

La legge Regionale n. 20 del 22.07.98 recante norme sul "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata al recupero e alla fruizione dei beni situati in aree rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale. L'Amministrazione Comunale di Otranto (LE), in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha adottato, in variante al vigente P.R.G., con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 23.11.2011, su richiesta della Ditta Gest Resort srl, il progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio denominato "Masseria Muzza" in una struttura turistico-ricettiva del tipo "albergo" di cui alla L.R. n. 11/99. Il fabbricato in oggetto è, quindi, da destinare a struttura turistico-ricettiva nei termini di cui all'art. 6 della Legge n. 217/83 ss.mm.ii..

Con nota comunale protocollo n. 2028 del 05.03.2012 acquisita al protocollo regionale n. 2521 del 09.03.2012, il Comune di Otranto ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- DCC n. 54 del 23.11.2011
- Tavola 1 Stato di fatto (Planimetria generale di rilievo - Stralcio cartografico - Stralcio catastale - Piano delle coperture)
- Tavola 2 Stato di fatto Pianta piano terra fabbricati
- Tavola 3 Stato di fatto Prospetti e sezioni fabbricati
- Tavola 4 Progetto Planimetria generale progetto
- Tavola 5 Progetto Pianta piano terra fabbricati progetto
- Tavola 6 Progetto Pianta piano interrato area meeting-spa
- Tavola 7 Progetto Pianta piano interrato camere- area personale
- Tavola 8 Progetto Prospetti e sezioni di progetto
- Tavola 9 Progetto Prospetti e sezioni di progetto
- Relazione tecnica
- Relazione paesaggistica
- Relazione geologico-tecnica-idrogeologica
- Certificazione del 05.03.2012 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Otranto di attestazione relativa alla pubblicazione della Deliberazione C.C. n. 54/11 e relativi atti per 30 gg

consecutivi e della inesistenza di opposizioni e/o osservazioni avverso la medesima deliberazione.

Con nota protocollo n. 3557 del 05.04.2012 la Responsabile della Posizione Organizzativa Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“Dall’esame degli atti trasmessi, si rilevano, tuttavia, alcune problematiche che impediscono, allo stato, una valutazione esaustiva, per i profili di competenza, da parte dello scrivente Ufficio, come di seguito rappresentato.

Preliminarmente, si rileva che il progetto proposto fa riferimento ad una precedente proposta presentata in data 18.02.2008 prot. n. 1764 che prevedeva la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera e, rispetto alla quale, la proposta in oggetto apparirebbe assumere valore di modifica. Tuttavia è necessario chiarire tale circostanza, in quanto, agli atti dello scrivente Servizio, non sembrano essere presenti documentazioni in merito al progetto del 2008.

Con riferimento, poi, al progetto in esame, è necessario che sia puntualmente verificata, ai fini del perfezionamento della procedura di variante di cui alla LR n. 20/98, la conformità della struttura ricettiva proposta (albergo) con le disposizioni normative della LR n. 11/99 sia intermini dimensionali sia in termini funzionali.

E’ ulteriormente necessario che sia graficamente rappresentato il reperimento delle aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68 e dei parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n. 122/89, con l’indicazione dei relativi dimensionamenti.

Peraltro la documentazione presentata non appare essere esaustiva in merito al rapporto dell’intervento con gli indirizzi e le direttive di tutela nonché con le eventuali prescrizioni di base del P.U.T.T./P., aspetto, questo da indagare anche con specifici approfondimenti cartografici, ad una scala di rappresentazione più ravvicinata rispetto a quella delle Tavole tematiche dello stesso P.U.T.T./P. (già trasmesse), redatte, come è noto, in scala 1:25.000. Ciò appare importante, in quanto, da approfondimenti d’ufficio, si è potuto rilevare che l’area d’intervento:

- ricade interamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004 smi;
- ricade interamente in ATE “B” del PUTT/P, per il quale valgono le disposizioni di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- ricade interamente nell’”oasi di protezione - Laghi Alimini-Frassanito”, sottoposta a tutela dall’art. 3.13 delle NTA del PUTT/P;
- è parzialmente interessata (a ovest) dalle disposizioni di cui all’art. 142 del DLgs n. 42/2004 in quanto “area contermina a laghi”;
- ricade interamente nel “Biotopo - zona costiera da S. Andrea a Otranto - Alimini grande, Laghi Alimini”, sottoposto alle disposizioni dell’art. 3.11 delle NTA del PUTT/P;
- è parzialmente interessata (a ovest) dall’area di pertinenza e dall’area annessa di un “ciglio di scarpata”così come individuato nella nuova Carta Idrogeomorfologica dell’Autorità di Bacino della Puglia, per le quali valgono le disposizioni dell’art. 3.09 delle NTA del PUTT/P.
- il complesso masserizio è “segnalazione architettonica” inclusa negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, e in quanto tale sottoposta alle disposizioni dell’art. 3.16 delle NTA del PUTT/P.

Ciò premesso, è necessario che sia puntualmente verificata la compatibilità degli interventi previsti (che non appaiono essere solo finalizzati a “modifiche interne tese esclusivamente ad incrementare il numero di posti letto disponibili”, attesa la previsione di un centro benessere interrato con relative piscine e scavi di una significativa consistenza) con le specifiche disposizioni sopra elencate delle NTA del PUTT/P nonché con quelle del DLgs n. 42/2004 smi.

Si ricorda, che il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica è atto conseguente alla procedura in oggetto che prevede, da parte dello scrivente Servizio, anche l’espressione del parere paesaggistico di cui all’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P di competenza della Giunta Regionale. Peraltro si ritiene di ricordare

che la L.R. n. 20/98, consente (art. 1 comma 3) "l'eventuale ampliamento, da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati", dove il termine "eventuale" deve essere inteso con i limiti conseguenti alla presenza di disposizioni vincolistiche, comprese quelle paesaggistiche sopra richiamate, nell'area d'intervento.

Infine, al fine di consentire ulteriormente le valutazioni di competenza dello scrivente Servizio, si richiede la seguente documentazione necessaria per la definizione dell'istanza, così come previsto dalla L.R. n. 20/98:

- copia del nulla osta dell'Assessorato Regionale al Turismo;
- il preventivo nulla-osta della Soprintendenza BBCC per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, e, per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico,
- altri pareri e/o nulla osta, preventivamente acquisiti e ritenuti essenziali (Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L.R. 64/74 ed art. 89 del DPR n. 380/2001; ASL; Vigili del Fuoco; Autorità di Bacino; Provincia; ecc.)."

Con nota protocollo comunale n. 10510 del 23.10.2012 acquisita al protocollo regionale n. 11910 del 24.10.2012 il Comune di Otranto (LE) trasmetteva i seguenti atti integrativi:

- Relazione integrativa - Precisazioni a riscontro della nota 3557 della Regione Puglia
- Tavola 4a Verifica standard urbanistici
- Relazione parere dell'UTC del 28.10.2011
- Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 19.05.2009 rilasciata ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P
- Parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione della ASL di Maglie nota prot. n. 97583 del 28.07.2011
- Copia parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F di Lecce, giusta nota prot. n. 15553 del 10.08.2011
- Copia decreto del 06.08.2009 prot. n. 13563 con il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce ha annullato l'autorizzazione paesaggistica n. 54/2009
- Copia ordinanza n. 31/2010 del 13.01.2010 del TAR di Lecce con il quale lo stesso assegnava alla Soprintendenza medesima n. 60 giorni per il riesame della pratica edilizia in questione
- Copia del decreto del 25.02.2010 prto. N. 3573 con il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce, riesaminato il progetto di che trattasi così come disposto dal TAR di Lecce con l'ordinanza n. 31/2010, ha ancora una volta annullato l'autorizzazione paesaggistica n. 54 del 19.05.2009 rilasciata dal Comune di Otranto
- Copia sentenza n. 45/2011 del 01.12.2010 del TAR Lecce con la quale viene annullato il nuovo decreto prot. n. 3573 del 25.02.2010 con il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce, riesaminato il progetto di che trattasi così come disposto dal TAR di Lecce con l'ordinanza n. 31/2010, ha ancora una volta annullato l'autorizzazione paesaggistica n. 54 del 19.05.2009 rilasciata dal Comune di Otranto
- Copia della sentenza del Consiglio di Stato n. 04744/2011 del 05.07.2011 con la quale è stato rigettato il ricorso proposto dall'Avvocatura Generale dello Stato avverso la sentenza n. 45/2011 del TAR Lecce, con la quale è stato annullato il decreto del 25.02.2010 prot. n. 3573 della Soprintendenza
- Copia nota prot. n. 2142 del 05.04.2012 di parere favorevole dell'Ufficio Sviluppo del Turismo della Regione Puglia
- Copia nota prot. n. 17207 del 21.09.2012 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce di parere favorevole ai sensi dell'art. 1, comma 4 della L.R. n. 20 del 22.07.1998.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto, è localizzato, in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona E1 - agricola normale, in prossimità della strada provinciale n. 241 in una zona del territorio comunale di Otranto compresa tra il Lago Alimini piccolo e il mare.

I terreni che compongono il complesso hanno una superficie complessiva di 20.000 mq dei quali 1700

mq coperti da fabbricati rurali e sono censiti in catasto al foglio n. 21 particelle nn. 14, 36, 131, 50, 52, 3, 4, 5, 129, 44, 136, 125, 126, 12, 47, 127.

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuati, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico della Legge n. 1089 dell'01.06.39 per essere stato realizzato da oltre cinquant'anni (art. 1, comma 2 della L.R. n. 20/98).

Il complesso è costituito da una serie di fabbricati realizzati in epoche successive a partire dal 1700 fino ai primi anni del 1900. Si tratta di volumi lineari in pietra naturale squadrata con coperture a solaio o a volta articolati intorno a spazi interni delimitati da recinzioni in pietre a secco. Attualmente le strutture sono in stato di abbandono.

La proposta progettuale in oggetto si pone in variante al progetto presentato in data 18.02.2008 prot. 1764 modificando la tipologia da "residence turistico-alberghiero" ad "albergo". Il progetto, teso a mantenere inalterate le superfici e i volumi esistenti al piano di campagna, prevede una riorganizzazione degli spazi interni della masseria da adibire ad albergo al fine di ottenere 76 posti letto articolati in 38 camere doppie, di cui alcune attrezzabili a suites. Nella parte interrata, proposta in ampliamento alla struttura esistente, viene localizzato il centro benessere, comprensivo di ulteriori vani e piscina, e una sala convegni di 200 posti a sedere, oltre che una piscina esterna.

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di parcheggi e la sistemazione dei percorsi esistenti. Non sono rintracciabili, negli atti trasmessi i parametri e gli indici di progetto.

Gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva "albergo" sono stati affissi all'Albo Pretorio del Comune di Otranto e pubblicati per 30 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi, nei 30 gg successivi, non è pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, ricadendo l'area interessata dall'intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004 smi, il Comune di Otranto ha ottenuto con nota prot. n. 17207 del 21.09.2012, il parere favorevole ai sensi dell'art. 1, comma 4 della L.R. n. 20 del 22.07.1998 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce, che testualmente dichiara:

“...rilevato che l'intervento in oggetto prevede il recupero dell'architettura rurale esistente, mantenendo inalterati i prospetti e le sagome originaria, senza comportare significativa modifica delle caratteristiche costruttive della stessa, ritiene di poter esprimere parere favorevole alla esecuzione delle opere in progetto alle seguenti specifiche condizioni:

- le superfici esterne siano trattate a scialbo di calce, secondo le tecniche tradizionali;
- le pavimentazioni esterne e delle aree a parcheggio siano realizzate con materiale drenante;
- siano ripristinati i muri a secco parzialmente crollati con tecniche tradizionali...”

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia che l'area:

- ricade interamente in ATE "B" del PUTT/P, per il quale valgono le disposizioni di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- ricade interamente nell'"oasi di protezione - Laghi Alimini-Frassanito", sottoposta a tutela dall'art. 3.13 delle NTA del PUTT/P;
- è parzialmente interessata (a ovest) dalle disposizioni di cui all'art. 142 del DLgs n. 42/2004 in quanto "area contermina a laghi";
- ricade interamente nel "Biotopo - zona costiera da S. Andrea a Otranto - Alimini grande, Laghi Alimini", sottoposto alle disposizioni dell'art. 3.11 delle NTA del PUTT/P;
- è parzialmente interessata (a ovest) dall'area di pertinenza e dall'area annessa di un "ciglio di scarpata"così come individuato nella nuova Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia, per le quali valgono le disposizioni dell'art. 3.09 delle NTA del PUTT/P.

- il complesso masserizio è “segnalazione architettonica” inclusa negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, e in quanto tale sottoposta alle disposizioni dell’art. 3.16 delle NTA del PUTT/P;
- è interessata dalla presenza di “beni diffusi del paesaggio agrario”, con specifico riferimento a muretti a secco e alberature in forma isolata e a gruppi di ulivo, che rappresentano beni interessati dall’attuazione del progetto e per i quali valgono le disposizioni di tutela previsti dall’art. 3.14 delle NTA del PUTT/P.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro consistenza e configurazione, risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica degli ambiti di riferimento comportando interferenze con le prescrizioni di base sopra richiamate e con gli indirizzi di tutela previsti per l’ambito esteso interessato nonchè con l’assetto paesaggistico del contesto, risultando incompatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie degli ATE “B”, fissati dalle NTA del PUTT/P.

Sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, pur avendo rilevato la valenza paesaggistica del contesto di riferimento come sopra rappresentato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole da un punto di vista paesaggistico nei limiti e nei termini del rispetto delle seguenti prescrizioni e indirizzi:

- siano stralciate tutte le opere comportanti escavazioni con riferimento ai parcheggi sotterranei e relativa rampa di accesso, alle piscine esterne poste ad ovest dei fabbricati, nonché al complesso degli ambienti interrati previsti al di sotto dei fabbricati esistenti, in quanto tali trasformazioni contrastano con le prescrizioni di base degli artt. 3.09 (punto 4.2), 3.11 (punto 4.1), 3.13 (punto 3.13.1), 3.16 (punto 4.1) poiché le stesse implicano l’alterazione sostanziale della morfologia dei luoghi; a tal fine sia esclusivamente garantito il recupero dei fabbricati esistenti nell’attuale assetto planovolumetrico senza alcun ulteriore incremento volumetrico;
- sia prevista una localizzazione alternativa delle aree a standard che non coincida con le formazioni vegetazionali e arbustive esistenti, che devono essere salvaguardate ai sensi dell’art. 3.14, privilegiando per tali aree parti della zona d’intervento libere dalle suddette formazioni;
- i movimenti di materia siano ridotti al minimo necessario, (sbancamenti, sterri, riporti) garantendo la tutela e il mantenimento dell’attuale assetto geomorfologico d’insieme e conservando al contempo l’assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d’intervento;
- siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco e in generale i beni “diffusi nel paesaggio agrario” comprese le alberature isolate e a gruppi esistenti, aventi notevole significato paesaggistico, sottoposti a tutela dall’art. 3.14 delle NTA del PUTT/P attraverso il loro mantenimento e/o ricostituzione mediante l’utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le eventuali nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali;
- le pavimentazioni carrabili o pedonali e i parcheggi, siano realizzati esclusivamente con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
- non sia consentita l’eliminazione delle essenze vegetali esistenti, assicurando la conservazione e l’integrazione dei complessi vegetazionali naturali nonchè la conservazione delle alberature esistenti;
- non si effettuino modificazioni dei luoghi al fine di evitare turbamento alla fauna selvatica;
- con riferimento alla viabilità di accesso all’area e a quella interna al lotto d’intervento, È consentita la sola manutenzione della viabilità esistente;
- la vegetazione di nuovo impianto, da localizzare lungo il perimetro dell’area d’intervento e a ridosso delle opere previste, sia realizzata con essenze arboree e/o arbustive autoctone similari a quelle esistenti nel contesto di riferimento, al fine sia di ridurre l’impatto visivo delle opere da realizzare sia di garantire un’adeguata integrazione dell’intervento nell’ambito rurale in cui ricade e lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono;
- nel recupero degli edifici e per le finiture esterne degli stessi si utilizzino tipologie costruttive della tradizione storica nonchè materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei limitrofi luoghi

rurali.

Atteso quanto sopra per gli aspetti paesaggistici, e dal punto di vista urbanistico, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso rurale come innanzi individuato e con le prescrizioni ad esso riferite, a struttura ricettiva "albergo" nei termini di cui all'art. 6 della Legge n. 217 del 17.05.1983 e ss.mm.ii., e della L.R. n. 11 dell'11.02.1999; ciò in quanto la variante è proposta nel rispetto delle finalità che la citata L.R. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero e alla trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Muzza", con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla DCC n. 54 del 23.11.2011 del Comune di Otranto e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta in ordine al sistema vincolistico gravante sulle aree in questione.

Si ritiene, altresì, di proporre alla Giunta il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A del PUTT/P, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni sopra richiamate.

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. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01 e s.m.i..

"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 base 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;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento, dal responsabile della PO Urbanistica e Paesaggio di Lecce, dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di approvare, per le considerazioni e prescrizioni in narrativa esplicitate, il progetto relativo alla ristrutturazione e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Muzza", con prescrizioni, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva "albergo" nei termini di cui all'art. 6 della Legge n. 217/83 e della L.R. n. 11/99 art. 4 ed art. 7, adottato dal Comune di Otranto con DCC n. 54 del 23.11.2011, in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali interessati.

- di rilasciare ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, fermo restando l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004 ss.mm.ii;

- di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di Otranto del presente provvedimento;

- di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale Regionale e sulla G.U. (da parte del SUR)

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola

---