



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 30/07/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2013, n. 1301

OTRANTO (LE). L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto di ristrutturazione della Masseria Muzza da destinare a struttura ricettiva alberghiera. Riesame della DGR n. 561 del 28.03.2013. Ditta: Gest Resort srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dalla 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.

Con DGR n. 561/2013, pubblicata sul BURP n. 56 del 23.04.2013, la Giunta Regionale ha approvato il

progetto relativo al recupero e alla trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Muzza" ai sensi della L.R. n. 20/98 con le seguenti prescrizioni:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. le eventuali nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali;
6. le pavimentazioni carrabili o pedonali e i parcheggi, siano realizzati esclusivamente con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
7. non sia consentita l'eliminazione delle essenze vegetali esistenti, assicurando la conservazione e l'integrazione dei complessi vegetazionali naturali nonché la conservazione delle alberature esistenti;
8. non si effettuino modificazioni dei luoghi al fine di evitare turbamento alla fauna selvatica;
9. con riferimento alla viabilità di accesso all'area e a quella interna al lotto d'intervento, è consentita la sola manutenzione della viabilità esistente;
10. 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;
11. nel recupero degli edifici e per le finiture esterne degli stessi si utilizzino tipologie costruttive della tradizione storica nonché materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei limitrofi luoghi rurali.

Con nota protocollo n. 3014 del 11.04.2013 il Servizio Urbanistica regionale ha notificato al Comune di Otranto la suddetta Deliberazione di Giunta Regionale.

Con nota protocollo n. 3907 del 22.04.2013, acquisita al protocollo n. 5169 del 24.04.2013 del Servizio Urbanistica regionale, il Comune di Otranto, trasmetteva "Istanza riesame progetto" presentata dalla sig.ra Marisa Bleva in qualità di legale rappresentante della società Gest Resort, con relativa relazione tecnica contenente osservazioni finalizzate al suddetto riesame del progetto in oggetto.

Con nota protocollo n. 6288 del 30.05.2013 il Servizio Urbanistica regionale invitava il Comune di Otranto a voler operare l'istruttoria tecnica di competenza al fine di consentire il riesame del progetto in questione.

Con nota protocollo n. 5460 del 06.06.2013 acquisita al protocollo n. 6733 del 11.06.2013 del Servizio Urbanistica regionale, il Comune di Otranto, nel ribadire sostanzialmente quanto deliberato dal Consiglio Comunale in merito all'intervento in questione ha rappresentato le valutazioni di competenza in ordine

all'Istanza di riesame presentata dai proponenti, riferendo quanto di seguito testualmente riportato, con specifico riferimento al paragrafo "3. Relazione integrativa prodotta dal soggetto proponente":

“Con riferimento alla nota trasmessa dal soggetto proponente, e a firma dell'Ing. Cataldo Russo, in osservazione alla Delibera Regionale di approvazione del progetto, questo ufficio, preso atto delle considerazioni riportate, evidenzia che nel merito del rapporto dell'intervento con gli indirizzi e le direttive di tutela nonché con le eventuali prescrizioni di base del PUTT/P, è già stato oggetto di rilascio di autorizzazione paesaggistica, anche ai sensi dell'art. 5.01 del PUTT/P, con provvedimento n. 54 del 19.05.2009, la cui validità è stata confermata dalle sentenze n. 45/2011 del TAR Lecce e n. 4744/2011 del Consiglio di Stato.

Tuttavia, in questa sede si pongono all'attenzione le seguenti precisazioni e suggerimenti:

- con riferimento al ciglio di scarpata, ovvero l'art. 3.09 punto 4.2 citato nella Delibera, si richiama la relazione geologica a firma del dott. Candido, già in atti e acquisita al Consiglio Comunale in sede di adozione del progetto in epigrafe, relativa proprio a questo specifico aspetto, laddove, tuttavia si ribadisce l'imprescindibile necessità del ripristino dei muretti a secco di perimetrazione dell'area con l'utilizzo delle medesime tecniche costruttive e caratteristiche tipologiche delle murature.

- Con riferimento all'Oasi di protezione, preso atto che l'intervento è inserito in un'area già antropizzata e modificata dall'uomo, che le opere di scavo previste avvengono in porzioni totalmente libere da vegetazione, che, rapportate alla scala di intervento, le aree interessate dall'Oasi di Protezione stessa hanno notevole estensione, si ritiene di ribadire quanto già affermato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, suggerendo ulteriori interventi di mitigazione, ovvero:

- Che le coperture previste e relative alle parti interrato denominate SPA-Area Convegni, siano del tipo a "tetto verde", ovvero ricoperte di terra da coltivo con implementazione di vegetazione arbustiva di tipo autoctono;

- Che siano incrementate le aree piantumate con alberi ad alto fusto utilizzando esclusivamente essenze mediterranee.

Questi suggerimenti, a nostro parere, consentiranno di migliorare il rapporto con le specie volatili della zona, incrementando il verde idoneo allo stanziamento delle specie.

- Con riferimento alla tutela dei beni architettonici del paesaggio, essendo la Masseria Muzza segnalata sulle tavole del PUTT/P, oltre a richiamare quanto già evidenziato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, si ribadisce che il bene deve essere visto nella sua complessità e nella sua definizione completa, essendo costituito da corpi di fabbrica «storici» (gli ambienti a volta) e corpi di fabbrica «aggiunti», ovvero i volumi in eternit e la casa colonica risalente agli anni '70, così come delimitati dalla recinzione più esterna dell'area, ormai totalmente antropizzata. Nello specifico, per quanto concerne l'art. 3.16 punto 4.1 si evidenzia che l'intervento è stato ritenuto conforme a quanto stabilito dall'art. 3.16 del PUTT/P in sede di Autorizzazione Paesaggistica. Inoltre, si richiama quanto stabilito dalla sentenza n. 45/2011 del TAR di Lecce in relazione al caso in oggetto, "E' vero che il PUTT, con riferimento ai beni archeologici vieta le escavazioni ed estrazione dei materiali e l'aratura profonda maggiore di 50 cm nell'area "direttamente impegnata dal bene", ma è anche vero che l'area impegnata da un bene architettonico è ben diversa da quella impegnata da un bene archeologico e non può estendersi a tutto il "sito" ma deve essere circoscritta al solo spazio occupato dal bene architettonico. Gli interventi in discussione, dato che non investono direttamente la masseria oggetto della tutela paesaggistica, devono ritenersi ammessi in virtù di quanto sopra specificato. In conclusione, risulta illegittimo l'annullamento effettuato dalla Soprintendenza che si basa sostanzialmente sul fatto che "nell'area in questione vige un divieto di escavazione ed estrazione di materiali e l'aratura profonda maggiore di 50 cm." In relazione al disposto della L.R. n. 20/98 che prevede "l'eventuale ampliamento da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati", secondo la stessa sentenza n. 45/2011, "l'apparente contraddittorietà tra le due normative (PUTT e L.R. 20/98) deve essere ricomposta nel senso che il richiamo contenuto all'art. 3.16, agli indirizzi di tutela del 3.15, deve essere inteso, così come rilevato dalla difesa della ricorrente, nei limiti propri della necessaria inerenza del vincolo allo

specifico oggetto di tutela e cioè alla masseria.” Peraltro è evidente che l’area di pertinenza di un bene archeologico è cosa ben diversa dall’area di pertinenza di una masseria e le prescrizioni di base rilevate dal PUTT/P non possono essere estese tout court all’intera area.

Ed i corpi di fabbrica del complesso vengono ristrutturati, anzi restaurati, e mantenuti nella loro integrità originaria, senza incremento di volumetrie rispetto a quanto già legittimamente esistente o compromissione dell’assetto paesaggistico ed architettonico degli stessi.

Inoltre, sempre richiamando l’autorizzazione paesaggistica già rilasciata, si osserva, poi, che all’art. 3.15.4 punto 4.1 (prescrizioni di base dell’area di pertinenza del bene archeologico), (testualmente) “sono autorizzabili (al comma b paragrafo 1) il mantenimento e ristrutturazione dei manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti”; pertanto, le attività connesse con il reperto archeologico (ovvero la masseria), non sono vietate, soprattutto se realizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti (leggi sempre la masseria). Ed invero, appare evidente, che i vani interrati previsti dal progetto di ristrutturazione della masseria non compromettono il bene architettonico, ma anzi lo valorizzano e ne favoriscono il recupero dallo stato di abbandono in cui attualmente versa in virtù di una proposta progettuale tesa verso un turismo di qualità”.

- Con riferimento al biotopo ovvero l’art. 3.11 punto 4.1, come rilevabile dalle tavole tematiche del PUTT/P e riportato nella relazione paesaggistica per il rilascio dell’Autorizzazione di cui all’art. 5.01 del PUTT/P, l’area è inclusa nel Biotopo n. 1 e “come si evince dagli stralci del PUTT allegati alla relazione e da una valutazione dello stato di fatto, con riferimento alle previsioni degli ATD, gli elementi strutturanti il biotopo “zona costiera da S. Andrea ad Otranto”, all’interno del quale è collocata l’area d’intervento risultano i seguenti:

- Duna costiera Alimini Grande: Pino d’Aleppo e macchia (distante circa 2000 m)
- Laghi Alimini: Specie rilevanti botaniche e faunistiche (distante circa 4-500 m)
- Oasi di Frassanito: Biotipi riconosciuti (distante circa 6000 m)
- Bosco di Pozzello: Quercia Spinosa (distante circa 3750 m)
- Paludi di Traugnano: Periploca greca (distante circa 2500 m)
- Costa S. Andrea-Specchiulla: Specie rilevanti botaniche e faunistiche (distante circa 7500 m)

L’area d’intervento e quella ad essa adiacente si presentano prive di emergenze di cui alla segnalazione del Biotopo, risultando aree antropizzate appartenenti ad un complesso masserizio, con presenza di alcuni alberi di alto fusto, pini e cupressacee, piantumati all’epoca della riforma fondiaria e tutelati dal progetto proposto che ha localizzato gli interventi in modo da non interessare alcuna alberatura esistente. Si prescrive comunque che l’intervento preveda la sistemazione a verde di ampie aree anche con piantumazione di cespugli e piante tipiche della macchia mediterranea.”“

Tutto ciò premesso:

Il Servizio Urbanistica, a seguito dell’esame delle precisazioni comunali sopra richiamate, nell’accogliere l’istanza di riesame della DGR n. 561/2013, pubblicata sul BURP n. 56 del 23.04.2013, ritiene di evidenziare quanto di seguito riportato:

A) Rispetto alla prescrizione regionale n. 1 (di cui si chiede di fatto la soppressione dagli osservanti), che, sinteticamente, implicava lo stralcio di tutte le opere comportanti escavazioni in quanto tali trasformazioni ritenute in contrasto 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), si ritiene di prendere atto delle motivazioni addotte dal Comune di Otranto con specifico riferimento alle opere interrate previste dal progetto proposto.

Le opere di mitigazione prescritte dallo stesso Comune, come sopra riportate, implicano, pur in

presenza di volumi interrati, il sostanziale mantenimento del complesso masserizio da intendersi nella sua organicità ed unitarietà, definito non solo dalle volumetrie esistenti ma anche dalle aree di pertinenza, in senso stretto e come delimitate dalla esistente recinzione nonché della morfologia dei luoghi (realizzazione di un "tetto verde" con terreno coltivo) e il ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale e di ricostituzione del patrimonio botanico/vegetazionale (implementazione di vegetazione arbustiva di tipo autoctono, piantumazioni con alberi ad alto fusto utilizzando esclusivamente essenze mediterranee) che di fatto vanno a mascherare le opere interrate lasciando inalterate le superfici esterne del terreno, non modificandone l'assetto.

Conseguentemente si ritiene di condividere lo stralcio della prescrizione n. 1 della DGR n. 561/2013.

Tuttavia, in questa sede, si prescrive che le previste piscine, siano realizzate all'interno della recinzione esistente sfruttando, per quanto possibile, le pendenze del terreno come rappresentate nella Tavola 1 - Rilievo piano altimetrico;

B) Con il presente provvedimento, infine, si confermano tutte le restanti prescrizioni (dalla n. 2 alla n. 11) della DGR n. 561/2013.

Premesso quanto sopra, alla luce di quanto rappresentato dal Comune di Otranto nella suddetta nota come sopra testualmente riportata, e con riferimento all'istanza di riesame del progetto in oggetto, riconsiderata la proposta progettuale, si ritiene che le trasformazioni previste, integrate dalle opportune e significative opere di mitigazione e compensazione, così come prospettate e condivise dall'Amministrazione Comunale, in un contesto di significativo valore paesaggistico, possano risultare non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica degli ambiti di riferimento e risultare sostanzialmente compatibili con le prescrizioni di base sopra richiamate e con gli indirizzi e le direttive di tutela previsti per l'ATE "B", fissati dalle NTA del PUTT/P.

Sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole da un punto di vista paesaggistico con le determinazioni assunte nel presente provvedimento e le prescrizioni nei termini innanzi precisati.

Atteso quanto sopra per gli aspetti paesaggistici, e dal punto di vista urbanistico, si conferma 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 propone alla Giunta il riesame della deliberazione di G.R. n. 561 del 28 marzo 2013 relativa alla approvazione del progetto di recupero e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Muzza", con conferma delle prescrizioni modificate parzialmente nei termini innanzi prospettati ai punti A) e B), 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 la conferma del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P rilasciato con deliberazione di G.R. n. 561/2013 con prescrizioni, modificate parzialmente nei termini innanzi prospettati ai punti A) e B).

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 la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

- di confermare, per le motivazioni in narrativa esplicitate, i contenuti della deliberazione di G.R. n. 561 del 28 marzo 2013 (relativa alla approvazione del progetto di recupero e trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato “Masseria Muzza”, 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) così come modificata ad esito del parziale riesame operato ai punti A) e B) in narrativa riportati che qui, in toto condivisi, per economia espositiva devono intendersi integralmente trascritti;

- di confermare, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, il parere paesaggistico favorevole rilasciato con deliberazione G.R. n. 561/2013 con le prescrizioni ivi riportate, così come modificate ad esito del parziale riesame operato ai punti A) e B) in narrativa riportati che qui, in toto condivisi, per economia espositiva devono intendersi integralmente trascritti, fermo restando l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P;

- 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
