



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 25/02/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 gennaio 2014, n. 57

Comune: OTRANTO (LE). L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto di ristrutturazione della Masseria Cerra da destinare a struttura ricettiva alberghiera. Ditta: Pascià 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. 8 del 20.03.2012, su richiesta della Ditta Pascià srl, il progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio denominato "Masseria Cerra" 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. 6722 del 05.07.2012 acquisita al protocollo regionale n. 7613 del 17.07.2012, il Comune di Otranto ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- DCC n. 8 del 20.03.2012
- Copia avviso di pubblicazione
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso dal 20.04.2012 al 20.05.2012 all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Otranto
- Certificato di pubblicazione e di non avvenute opposizioni e reclami
- Copia parere istruttorio favorevole dal punto di vista edilizio urbanistico e paesaggistico dell'Ufficio Tecnico Comunale del 11.05.2009
- Copia verbale n. 85 del 19.10.2010 della Commissione locale per il paesaggio
- Autorizzazione paesaggistica n. 65 del 04.06.2009, rilasciata ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P
- Copia del decreto prot. n. 12783 del 27.07.2009 con il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce ha annullato l'autorizzazione paesaggistica n. 65/2009
- Copia della sentenza n. 331/10 con la quale il TAR di Lecce ha annullato il decreto della Soprintendenza n. 12783/2009
- Copia della sentenza n. 205/2012 con la quale il Consiglio di Stato respinge l'appello prodotto dal

Ministero per i Beni e le Attività Culturali a mezzo dell'Avvocatura dello Stato per la riforma della sentenza n. 331/10 del TAR di Lecce

- Parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione della ASL di Maglie nota prot. n. 88622 del 25.05.2010
- Copia del parere favorevole della Regione Puglia- Servizio Foreste di Lecce prot. n. AOO_036-0030935 del 16.12.2010
- Elaborato 1 Relazione tecnica descrittiva
- Elaborato Allegato A Relazione paesaggistica
- Relazione geomorfologica
- Relazione idrogeologica
- Elaborato 2 Stralci cartografici e urbanistici - planimetria
- Elaborato 3 Stato di fatto -piante, prospetti, sezioni
- Elaborato 4 Progetto - piante, prospetti, sezioni

Con nota protocollo n. 4662 del 20.07.2012 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 7788 del 23.07.2012, il Servizio Turismo - Ufficio Sviluppo del Turismo, ha trasmesso il proprio parere favorevole di competenza.

Con nota protocollo n. 11247 del 10.10.2012 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, ai fini di una esaustiva valutazione di competenza dello scrivente ufficio, è necessario che sia prodotto un elaborato in cui schematicamente sia rappresentata la sovrapposizione del progetto sullo stato dei luoghi, nonché prodotto opportuna documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile e del suo intorno.

Ciò appare importante poiché da quanto si evince dagli elaborati trasmessi, la proposta progettuale prevede, nell'ambito della ristrutturazione del manufatto esistente, l'ampliamento volumetrico dello stesso utilizzando alcuni spazi che, allo stato, non sembrano volumetrie. Ci si riferisce alle due stanze da letto recuperate per la struttura ricettiva, poste a sud della masseria sul lato della strada di accesso.

In merito si ricorda che la L.R. n. 20/98 prevede che “sono consentiti, immutata la volumetria fuori terra esistente e fatti salvi i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la ristrutturazione di edifici rurali, masserie,...” e che “L'eventuale ampliamento, da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati,...”.

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 PUTT/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 PUTT/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 gli indirizzi e le direttive di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- ricade parzialmente nell'area di pertinenza e in parte nell'area annessa dell'“area litoranea”, sottoposta alle disposizioni dell'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P;

- la Masseria Cerra è indicata, negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, come “segnalazione architettonica” sottoposta alle disposizioni di tutela dell’art. 3.16 delle stesse NTA.

Ciò premesso, è necessario che sia puntualmente verificata la compatibilità degli interventi previsti con le specifiche disposizioni sopra elencate delle NTA del PUTT/P nonché con quelle del DLgs n. 42/2004 smi.

Infine, ai fini del perfezionamento della procedura di variante prevista dalla L.R. n. 20/98 avviata dal Comune di Otranto per il progetto in oggetto, preso atto del nulla osta dell’Assessorato Regionale al Turismo, trasmesso con nota protocollo n. 4562 del 20.07.2012, si richiede 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, come previsto dalla citata legge regionale.”“

Con nota protocollo comunale n. 8315 del 02.09.2013 acquisita al protocollo regionale n. 8912 del 09.09.2013 il Comune di Otranto (LE) trasmetteva i seguenti atti integrativi (in duplice copia):

- Relazione integrativa - Precisazioni a riscontro alla nota 11247 della Regione Puglia
- Elaborato A Porzione sud del manufatto- pianta stato di fatto, pianta di progetto, sovrapposizione SdF e progetto, documentazione fotografica
- Elaborato B Standard urbanistici
- Elaborato C Individuazione degli ambiti distinti del PUTT/P
- Copia autorizzazione paesaggistica n. 65 del 04.06.2009, rilasciata ai sensi dell’art. 146 del DLgs n. 42/2004 e ai sensi dell’art. 5.01 delle NTA del PUTT/P
- Copia del decreto prot. n. 12783 del 27.07.2009 con il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Lecce ha annullato l’autorizzazione paesaggistica n. 65/2009
- Copia del ricorso al TAR di Lecce
- Copia della sentenza n. 331/10 con la quale il TAR di Lecce ha annullato il decreto della Soprintendenza n. 12783/2009
- Copia della sentenza n. 205/2012 con la quale il Consiglio di Stato respinge l’appello prodotto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali a mezzo dell’Avvocatura dello Stato per la riforma della sentenza n. 331/10 del TAR di Lecce
- Copia nota prot. n. 14251 del 23.08.2013 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce ha espresso parere favorevole ai sensi della L.R. n. 20/98 “Turismo rurale”.

Con nota protocollo n. 9310 del 23.09.2013 la Responsabile della Posizione Organizzativa Urbanistica e Paesaggio di Lecce del Servizio Urbanistica regionale richiedeva ulteriori chiarimenti e integrazioni in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“(…) Preso atto che i citati elaborati integrativi rappresentano gli approfondimenti e chiarimenti richiesti nella suddetta nota regionale, tuttavia, in merito agli aspetti paesaggistici occorre ricordare che con DGR 1435 del 02.08.2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia. Sebbene fino all’approvazione del PPTR continua a vigere il PUTT/P, con relative perimetrazioni, indirizzi, direttive, prescrizioni e procedure, con l’adozione del PPTR sono scattate le norme di salvaguardia previste dall’art 105 delle NTA del PPTR stesso, in virtù delle quali sugli immobili e sulle aree di cui all’art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, e/o in contrasto con le specifiche misure di salvaguardia ed utilizzazione previste per gli Ulteriori Contesti.

Gli elaborati del PPTR adottato, conformi alla versione cartacea approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, sono disponibili sul sito del PPTR al seguente indirizzo: <http://paesaggio.regione.puglia.it/index.php/area-download/il-pptr-adottato.html>.

La cartografia vettoriale del PPTR è consultabile anche attraverso il WebGIS del portale “SIT Puglia” al seguente indirizzo:

http://sit.puglia.it/portal/sit_pianificazione/Piani+Regionali/PPTR

Tali precisazioni appaiono importanti in quanto, per quanto rilevabile d'ufficio (in merito si chiede quindi un approfondimento), le aree interessate dall'intervento proposto ricadono nei "territori costieri", aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice dei Beni Culturali, così come recepiti ed elencati nell'art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR. In particolare per i "territori costieri" valgono le prescrizioni di cui all'art. 45 delle medesime NTA, rispetto alle quali occorre effettuare una verifica al fine di valutare l'eventuale contrasto delle previste opere in progetto."

Con nota protocollo comunale n. 9041 del 24.09.2013 acquisita al protocollo regionale n. 9519 del 01.10.2013 il Comune di Otranto (LE) trasmetteva (in duplice copia) l'Elaborato "Verifica Norme PPTR". Con nota protocollo n. 10500 del 25.10.2013 il Servizio Urbanistica della Regione chiedeva ulteriori chiarimenti e integrazioni come di seguito testualmente riportato:

"Con riferimento alla intercorsa corrispondenza e in ultimo alla nota protocollo n. 9041 del 24.09.2013 acquisita al protocollo regionale n. 9519 del 01.10.2013 con la quale il Comune di Otranto (LE) ha trasmesso l'Elaborato "Verifica Norme PPTR", esaminati gli atti complessivi ai fini del perfezionamento della procedura di competenza dello scrivente Servizio di cui alla L.R. n. 20/98, si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente si rileva, come già rappresentato in precedenza, che la Masseria Cerra è indicata, negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, come "segnalazione architettonica" sottoposta alle disposizioni di tutela dell'art. 3.16 delle stesse NTA. Con riferimento agli scavi previsti nella proposta progettuale per la realizzazione del centro benessere interrato, anche alla luce del sopralluogo effettuato in data 17.10.2013 dai funzionari regionali (come da verbale sottoscritto e documentazione fotografica allegata, agli atti del Servizio Urbanistica), si è potuto rilevare (come già evidenziato nella DGR n. 1301 del 09.07.2013 per un caso simile relativo al Comune di Otranto) che pur in presenza di volumi interrati le opere di mitigazione, previste in superficie, implicano, 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 in muratura nonché della morfologia dei luoghi e il ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale e di ricostituzione del patrimonio botanico/vegetazionale che di fatto vanno a mascherare le opere interrate lasciando inalterate le superfici esterne del terreno, non modificandone l'assetto.

Tuttavia, come evidenziato anche negli atti progettuali, l'area d'intervento, con specifico riferimento alla porzione interessata dai volumi interrati, ricade altresì nell'area di pertinenza dell'"area litoranea" sottoposta alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P. Atteso che quanto rappresentato in merito nell'Allegato A - Relazione paesaggistica, non appare sufficientemente esaustivo ai fini della verifica di compatibilità di tali opere con le suddette prescrizioni di base, si invita codesto Ufficio a voler approfondire l'istruttoria tecnica di competenza in merito a tali aspetti, al fine di consentire a questo Servizio il perfezionamento della procedura di competenza ai sensi della L.R. n. 20/98."

Con nota protocollo n. 12057 del 17.12.2013, acquisita al protocollo regionale n. 12504 del 30.12.2013, il Comune di Otranto precisato quanto di seguito testualmente riportato:

"(...) Con specifico riferimento alla porzione di intervento relativo ai soli volumi interrati, si è accertato che gli stessi non ricadono nell'area di pertinenza dell'area litoranea, ma nell'area annessa della stessa, nella quale è consentita tra l'altro "l'integrazione di manufatti legittimamente esistenti, destinati alle attività del tempo libero e del turismo, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% purchè finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi" (art. 3.07, punto 3.07.4, punto 4.2, lettera c, punto 3 del PUTT/P).

Per quanto sopra e atteso che il previsto intervento a piano interrato non fuoriesce dal piano di campagna e lo stesso non altera significativamente lo stato dei luoghi, è parere di questo Ufficio che lo

stesso intervento è compatibile con le prescrizioni di base del PUTT/P per quanto riguarda l'area litoranea”“.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona E3 - agricola di salvaguardia paesistica, a nord dell'abitato di Otranto e raggiungibile dalla strada comunale Negro-Morrone.

Negli elaborati non è dato rilevare l'epoca di costruzione della masseria che presumibilmente risale al 1500, oltre che la superficie complessiva dei terreni che compongono il complesso masserizio. Questi sono censiti in catasto al foglio n. 36 particelle nn. 17, 18, 19.

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 un unico corpo di fabbrica realizzato in epoche diverse con alcuni vani coperti con sistemi a volte, destinati ad abitazione e altri destinati ad annessi rustici. Dalla documentazione trasmessa si rileva che attualmente la struttura in parte è stata ristrutturata e in parte è in stato di abbandono.

Il progetto prevede una soluzione di struttura alberghiera con camere indipendenti e servizi centralizzati, e nello specifico:

- all'interno della struttura, distribuite in diversi livelli (con piani intermedi) sono previste complessivamente 10 camere per un numero complessivo di 17 posti letto;
- i servizi per gli ospiti (reception-bar, servizi igienici, spaio benessere, depositi, spogliatoi ecc.) sono collocati in uno spazio totalmente interrato ricavato al di sotto del cortile adiacente alla masseria;
- all'interno del cortile è presente un manufatto destinato a deposito e spazi esterni con pergolati da destinare alla colazione nel periodo estivo;
- il cortile adiacente è organizzato con percorsi di fruizione e verde;
- sono state reperite le aree a standard e le strade di accesso alla masseria, per le quali si prevede l'uso di erba con grigliati salva prato;
- l'area destinata a parcheggi è caratterizzata da piantumazioni arbustive;
- le recinzioni dei terreni di pertinenza della masseria saranno realizzati in muretti a secco anche mediante il recupero di quelli già esistenti.

Gli indici e parametri di progetto desumibili dagli atti trasmessi sono:

- superficie lorda di pavimento degli edifici 389,66 mq
- aree a standard 315 mq
- superficie parcheggi 160 mq
- superficie per verde e attrezzature collettive 155 mq
- volume 1423 mc

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 stata prodotta 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. 14251 del 23.08.2013, il parere positivo con raccomandazioni 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.

In particolare nella suddetta nota si evidenzia, tra l'altro, quanto segue:

“Ciò premesso si avanzano forti perplessità sulla prevista realizzazione delle ampie strutture interrato, in quanto le funzioni da insediare nel sottosuolo sono estranee a quelle storicamente e tradizionalmente proprie delle Masserie salentine e propongono una tipologia di offerta turistica da considerare preferibilmente nel caso di recupero di manufatti già dotati di spazi interrati da recuperare e valorizzare. Inoltre la realizzazione di tali ambienti comporterebbe lo sbancamento del piano roccioso affiorante che circonda l'edificio e che rappresenta uno dei caratteri salienti del contesto storico a carattere rurale in cui è sorto e si è poi sviluppato il complesso architettonico della Masseria Cerra.”

In data 17.10.2013 i funzionari regionali (come da verbale sottoscritto e documentazione fotografica allegata, agli atti del Servizio Urbanistica) hanno effettuato un sopralluogo nell'area d'intervento al fine di verificare lo stato dei luoghi non chiaramente deducibili dagli atti progettuali trasmessi in quanto privi di documentazione fotografica. Da tale sopralluogo è emerso (come testualmente riportato nel suddetto verbale) in particolare che:

“- il lotto interessato insiste su un terreno di pertinenza della masseria che ha un'estensione più ampia rispetto a quanto rappresentato negli atti progettuali trasmessi;

- il corpo masserizio in parte risulta ristrutturato e abitato, e in parte in stato di abbandono.

- la parte del lotto interessata dalla proposta progettuale attiene ad un porzione della suddetta Masseria (quella posta a sud -parte in stato di abbandono), con riferimento anche ad una parte del volume, al cortile antistante e ad uno spazio adiacente recintato con muretti a secco in parte crollati.

Dal sopralluogo emerge che i lavori previsti dal progetto, con specifico riferimento agli scavi previsti, insistono sul sopra richiamato cortile e spazio adiacente recintato con tracce di muretti a secco. Il terreno interessato dai suddetti scavi è incolto, non rocciosi ma caratterizzati, a questa data, dalla presenza di vegetazione infestante e diffusa che in parte ha coperto le strutture esistenti. Non si rileva, quindi, la presenza di roccia affiorante.”

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, come già rappresentato, e non condividendo quanto rappresentato dal Comune di Otranto nella nota protocollo n. 12057 del 17.12.2013, acquisita al protocollo regionale n. 12504 del 30.12.2013 sopra testualmente riportata, si evidenzia che l'area:

- 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 gli indirizzi e le direttive di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;

- ricade parzialmente nell'area di pertinenza e in parte nell'area annessa dell'“area litoranea”, sottoposta alle disposizioni dell'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P;

- la Masseria Cerra è indicata, negli elenchi allegati alle NTA del PUTT/P, come “segnalazione architettonica” sottoposta alle disposizioni di tutela dell'art. 3.16 delle stesse NTA.

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato e così come rappresentato nell'Elaborato integrativo trasmesso, denominato “Verifica Norme PPTR”, si rileva che:

- l'area d'intervento è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del DLgs n. 42/2004 (art. 38 comma 2.1 delle NTA del PPTR), e più precisamente dalla presenza della:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Otranto. Decreto del 20.09.1975 (G.U. n. 276 del 17/10/1975), motivato come segue:

““La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre gli innumerevoli ritrovamenti preistorici, la stessa è ricca di una flora tipica erbacea ed arborea, tra cui primeggiano la quercia coccifera e vallonea (pressoché estinta in tutto il rimanente bacino mediterraneo ad eccezione dell'opposta sponda epirota), sì da costituire un quadro naturale di eccezionale bellezza nonché una vera e propria oasi di

verde per le bellissime pinete costiere che si snodano tra i laghi e il mare, il tutto cosparso di punti di vista e belvedere dai quali si gode la vista di stupendi panorami (tratto da D.M. 20-09-1975, G.U. n. 276 del 17-10-1975).”

La previsione pur tuttavia non contrasta con alcuna disposizione normativa del PPTR avente carattere di prescrizione di cui all'art. 79 e pertanto con le misure di salvaguardia di cui al art. 105 comma 1 delle NTA del PPTR;

- l'area d'intervento è interessata da "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR) con specifico riferimento a "Territori costieri" senza contrastare con alcuna disposizione normativa del PPTR avente carattere di prescrizione di cui all'art. 45 e pertanto con le misure di salvaguardia di cui all'art. 105 comma 1 delle NTA del PPTR;

- l'area d'intervento risulta interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico (art. 38 comma 3 delle NTA del PPTR) quale "aree soggette a vincolo idrogeologico", senza contrastare con le misure di salvaguardia di cui all'art 105 comma 2 delle NTA del PPTR. Peraltro il Comune di Otranto ha acquisito per il progetto in oggetto il parere favorevole della Regione Puglia- Servizio Foreste di Lecce prot. n. AOO_036-0030935 del 16.12.2010.

Inoltre l'area d'intervento è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico (art. 38 comma 3 delle NTA del PPTR) quale "paesaggi rurali" (art. 76 comma 4 lettera b), senza contrastare con le misure di salvaguardia e utilizzazione previste dall'art. 83 lettera e pertanto con le misure di salvaguardia di cui al art 105 comma 2 delle NTA del PPTR.

Premesso quanto sopra, e anche alla luce del citato sopralluogo effettuato dai funzionari regionali in data 17.10.2013, si rileva che le trasformazioni proposte, pur insistendo in un contesto rurale in prossimità della linea di costa, di rilevante valore paesaggistico, con riferimento specifico alla loro consistenza e configurazione, sostanzialmente non risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento in quanto prevedono opere che non comportano significative interferenze con le prescrizioni di base sopra richiamate, con gli indirizzi e le direttive proprie degli ATE "B", fissati dalle NTA del PUTT/P. Peraltro la sistemazione finale dell'area oggetto di scavo per la realizzazione dei volumi interrati comporterà la ricomposizione sostanziale della configurazione originaria e l'integrazione con la stessa struttura masserizia.

Sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, rilevata la valenza paesaggistica del contesto rurale 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:

- preliminarmente si fanno proprie le raccomandazioni con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce ha espresso parere favorevole (nota prot. n. 14251 del 23.08.2013) ai sensi della L.R. n. 20/98 "Turismo rurale", che qui si intendono integralmente riportate. In merito alla presunta esistenza di un banco roccioso e roccia affiorante che, per quanto riportato nella suddetta nota, interesserebbe la superficie oggetto degli scavi secondo progetto, si ritiene di dissentire a seguito di sopralluogo effettuato dai funzionari regionali come da verbale sottoscritto e documentazione fotografica allegata agli atti del Servizio Urbanistica regionale;

- nei terreni di pertinenza della masseria che sono più ampi rispetto a quelli prospettati negli elaborati progettuali e comunque ricompresi nell'area d'intervento, sia prevista una sistemazione a verde mirata alla piantumazione delle aree con formazioni vegetazionali arboree/arbustive autoctone consone con i caratteri paesaggistici e naturalistici dei luoghi che non compromettano l'evoluzione naturale delle formazioni vegetazionali naturali ivi presenti, che escludano l'incremento della superficie impermeabile, la fruibilità motorizzata, qualsiasi opera edilizia e/o trasformazione che comporti nuovi volumi e/o escavazioni oltre che la realizzazione di nuovi tracciati viari;

- gli scavi previsti per la realizzazione del piano interrato, siano mitigati da un adeguato progetto di sistemazione ambientale delle superfici al fine di garantire la tutela e il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare e ricomporre al contempo l'assetto idrogeologico e

vegetazionale complessivo delle aree oggetto d'intervento;

- siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco, aventi notevole significato paesaggistico, sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P attraverso il loro ripristino, laddove diruti, mediante l'utilizzo di materiali lapidei locali e di tecniche tradizionali;
- le nuove recinzioni siano realizzate con materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali in continuità con i muretti a secco esistenti senza compromettere la fruibilità visiva della costa;
- le pavimentazioni carrabili o pedonali e i parcheggi, come previsti negli elaborati progettuali, siano realizzati esclusivamente con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.) assicurando l'incremento della superficie permeabile;
- non sia consentita l'eliminazione delle essenze vegetali eventualmente esistenti, assicurando l'evoluzione dei complessi vegetazionali naturali;
- 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/costiero 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 nonché materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei limitrofi luoghi rurali evitando l'inserimento di materiali dissonanti.

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 Cerra", con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla DCC n. 8 del 20.03.2012 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 al recupero e alla trasformazione in struttura ricettiva alberghiera dell'immobile denominato "Masseria Cerra", 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. 8 del 20.03.2012, 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 le prescrizioni richiamate in narrativa e che qui devono intendersi per economia espositiva integralmente trascritte, fermo restando l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004 ss.mm.ii. e 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
