



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 gennaio 2014, n. 58

Comune: OTRANTO (LE). L.R. n. 20/98. Turismo rurale. Progetto di ristrutturazione e riconversione in struttura turistico-ricettiva della Masseria Autigne. Ditta: Germani Negro.

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. 7 del 20.03.2012, su richiesta della Ditta Germani Negro, il progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio denominato "Masseria Autigne" 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. 6841 del 09.07.2012 acquisita al protocollo regionale n. 7594 del 17.07.2012, il Comune di Otranto ha trasmesso la seguente documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto:

- DCC n. 7 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale del 04.01.2011
- Copia verbale n. 05 del 04.01.2011 della Commissione locale per il paesaggio
- Copia nota prot. n. 8360 del 11.05.2011 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce con la quale è stato espresso parere favorevole
- Autorizzazione paesaggistica n. 165 del 08.11.2011 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. 161489 del 04.11.2011
- Copia parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.FF di Lecce prot. n. 2454 del 16.02.2012
- Copia titolo di proprietà

- Allegato A Relazione tecnica descrittiva
- Allegato B Relazione paesaggistica
- Allegato C Rendering dell'intervento
- Studio geologico e geomorfologico
- Tavola 1.1 Inquadramento territoriale - corografia con localizzazione dell'intervento
- Tavola 1.2 Inquadramento territoriale - stralcio PRG con localizzazione dell'intervento - stralcio foglio di mappa catastale
- Tavola 1.3 Inquadramento territoriale - stralcio aerofotogrammetrico con localizzazione dell'intervento
- Tavola 2.1 Stato di fatto - planimetria generale
- Tavola 2.2.1 Stato di fatto blocco 1 - pianta piano terra
- Tavola 2.2.2 Stato di fatto blocco 1 - pianta piano copertura
- Tavola 2.2.3 Stato di fatto blocco 1 - prospetti
- Tavola 2.2.4 Stato di fatto blocco 1 - sezioni
- Tavola 2.3.1 Stato di fatto blocco 2 - pianta piano terra
- Tavola 2.3.2 Stato di fatto blocco 2 - pianta piano copertura
- Tavola 2.3.3 Stato di fatto blocco 2 - sezioni
- Tavola 2.3.4 Stato di fatto blocco 2 - prospetti
- Tavola 2.4.1 Stato di fatto blocco 3 - pianta piano terra
- Tavola 2.4.2 Stato di fatto blocco 3 - pianta piano copertura
- Tavola 2.4.3 Stato di fatto blocco 3 - prospetti e sezioni
- Tavola 2.5.1 Stato di fatto blocco 4 - pianta piano terra
- Tavola 2.5.2 Stato di fatto blocco 4 - pianta coperture
- Tavola 2.5.3 Stato di fatto blocco 4 - prospetti e sezioni
- Tavola 3.1 Progetto - planimetria generale
- Tavola 3.2.1 Progetto blocco 1 - pianta piano terra
- Tavola 3.2.2 Progetto blocco 1 - pianta piano copertura
- Tavola 3.2.3 Progetto blocco 1 - prospetti
- Tavola 3.2.4 Progetto blocco 1 - sezioni
- Tavola 3.3.1 Progetto blocco 2 - pianta piano terra
- Tavola 3.3.2 Progetto blocco 2 - pianta piano primo
- Tavola 3.3.3 Progetto blocco 2 - pianta piano copertura
- Tavola 3.3.4 Progetto blocco 2 - pianta livello -1
- Tavola 3.3.5 Progetto blocco 2 - prospetti
- Tavola 3.3.6 Progetto blocco 2 - sezioni
- Tavola 3.4.1 Progetto blocco 3 - pianta piano terra - ristorante
- Tavola 3.4.2 Progetto blocco 3 - pianta livello -1
- Tavola 3.4.3 Progetto blocco 3 - pianta piano copertura
- Tavola 3.4.4 Progetto blocco 3 - sezioni
- Tavola 3.4.5 Progetto blocco 3 - prospetti
- Tavola 3.4.6 Progetto blocco 3 - area esterna - pergolato
- Tavola 3.5.1 Progetto blocco 4 - pianta piano terra
- Tavola 3.5.2 Progetto blocco 4 - pianta livello -1
- Tavola 3.5.3 Progetto blocco 4 - pianta piano copertura
- Tavola 3.5.4 Progetto blocco 4 - sezioni e prospetti
- Tavola 3.6.1 Progetto blocco 5 - piscina esterna - pianta
- Tavola 3.6.2 Progetto blocco 5 - piscina esterna - sezioni

Con nota protocollo n. 11246 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 occorre rilevare che esistono alcune discrepanze tra quanto rappresentato nella Relazione Paesaggistica e quanto rilevabile d’ufficio in merito agli aspetti paesaggistici. Infatti la documentazione presentata non appare esaustiva in merito al rapporto dell’intervento con gli indirizzi e le direttive di tutela nonché con alcune 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 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;
- dalle tavole tematiche del PUTT/P emerge che l’area interessata ricade interamente nella “zona di ripopolamento e cattura - Porto Badisco” sottoposta alle prescrizioni di base dell’art. 3.13 delle NTA del PUTT/P. Tuttavia, da accertamenti d’ufficio si è potuto verificare che la medesima zona faunistica, con il vigente Piano Faunistico Provinciale della Provincia di Lecce 2009-2014 è stata ridimensionata nei suoi areali escludendo il lotto d’intervento occupato dalla Masseria Autigne;
- sempre da approfondimenti d’ufficio, si è rilevato che nel lotto d’intervento è individuata un’area a “bosco/macchia”, affiancata, ad ovest, al corpo di fabbrica della masseria e che quindi il manufatto edilizio (e le aree scoperte del lotto interessate dall’intervento) ricade nell’area annessa di tale area boscata la quale, pur non cartografata dal P.U.T.T./P. è sottoposta a tutela dal Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. e in quanto tale soggetta alle prescrizioni di base di cui all’articolo 3.10 delle N.T.A. stesse del P.U.T.T./P.. Essa è cartografata nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera “g” Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), validata in data 18 novembre 2010 dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e dal Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia nell’ambito dell’accordo di copianificazione per l’approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. La stessa area occupata dal “bosco/macchia” è interessata da opere di trasformazione.

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.

Inoltre è 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.

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. 4822 del 30.07.2012, 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. 8880 del 19.09.2013 acquisita al protocollo regionale n. 9520 del 01.10.2013 il Comune di Otranto (LE) trasmetteva i seguenti atti integrativi (in duplice copia):

- Allegato A1 Relazione tecnica integrativa;
- Tavola 1.4 Inquadramento territoriale - Stralcio su ortofoto - Stralcio del Piano Faunistico Provinciale - Stralcio su ortofoto;
- Tavola 1.5 Calcolo e graficizzazione del reperimento delle aree a standard di cui al DM n. 1444/68 e parcheggi pertinenziali L 122/89;

- Copia parere istruttorio favorevole dal punto di vista edilizio urbanistico dell'Ufficio Tecnico Comunale del 04.01.2011;
- Copia verbale n. 05 del 04.01.2011 della Commissione Locale per il paesaggio;
- Copia nota prot. n. 8360 del 11.05.2011 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce con la quale è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004;
- Autorizzazione paesaggistica n. 165 del 08.11.2011 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. 161489 del 04.11.2011;
- Copia parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F di Lecce, giusta nota prot. n. 2454 del 16.02.2012;
- Copia nota prot. n. 4830 del 19.03.2013 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;
- Copia nota prot. n. 4822 del 30.07.2012 di parere favorevole dell'Ufficio Sviluppo del Turismo della Regione Puglia;
- Copia nota prot. n. 29633 del 31.07.2013 con la quale la Regione - Ufficio Sismico e Geologico ha parere favorevole ai sensi del DPR n. 380/01 art. 89.

Come sopra rilevato, per il progetto in oggetto il Comune di Otranto ha acquisito due pareri della Soprintendenza BB.AA.PP e in particolare la nota protocollo n. 8360 dell'11.05.2011 e la nota protocollo n. 4830 del 19.03.2013, ricadendo l'area interessata dall'intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 del DLgs n. 42/2004 smi.

A tal proposito, con nota protocollo n. 10361 del 23.10.2013 lo scrivente Servizio ha richiesto chiarimenti come nel seguito testualmente riportato:

“In merito si rileva che la prima nota attiene all'espressione di un “parere favorevole” con condizioni, ai sensi dell'art. 146 del D.lvo 42/2004 mentre con la seconda, nell'esaminare il progetto ai sensi della L.R. 20/1998, la Soprintendenza “ritiene opportuno” proporre alcune raccomandazioni/indicazioni nella stesura definitiva della proposta progettuale in questione.

Ciò premesso, si evidenzia che il progetto esaminato dallo scrivente Servizio ai sensi della L.R. n. 20/98, rappresenta la versione approvata in sede di Consiglio Comunale con DCC n. 7 del 20.03.2012 sulla scorta del parere di cui alla prima valutazione di codesta Soprintendenza ed ovviamente non può contenere gli adeguamenti alle raccomandazioni indicate successivamente. Detti adeguamenti progettuali sono riferibili alla opportunità manifestata nella nota protocollo n. 4830 del 19.03.2013, laddove (testualmente) la Soprintendenza ritiene opportuno “non siano addossati al nucleo storico della Masseria (blocco 1) i nuovi corpi edilizi (blocco 2 e blocco 3) e che sia colta l'occasione, mediante la prevista demolizione dei capannoni di recente costruzione posti in aderenza, per valorizzarne pienamente le sue peculiarità architettoniche restituendo la completa leggibilità plani volumetrica del manufatto e la visibilità di tutti i suoi prospetti...”

Appare superfluo evidenziare che quanto richiesto, qualora recepito, potenzialmente potrebbe modificare in modo sostanziale le scelte progettuali proposte, con eventuali spostamenti/traslazioni di volumetrie rispetto alla versione portata all'attenzione dello scrivente Servizio dal Consiglio comunale.

Tutto ciò evidenziato, preliminarmente si chiede alla Soprintendenza, nello spirito di collaborazione tra gli uffici, quale sia la differenza e/o il peso da attribuire alle due sopra citate note e, conseguentemente, al progettista la stesura definitiva del progetto a seguito di eventuale recepimento delle indicazioni/raccomandazioni sopra richiamate.”

Con nota protocollo n. 11456 del 02.12.2013 acquisita al protocollo regionale n. 12046 del 10.12.2013, il Comune di Otranto ha trasmesso due copie della Relazione Tecnica Integrativa e due copie della Tavola n. 1 “Progetto - planimetria generale - individuazione delle finiture superficiali dei prospetti in

base alla disposizione planimetrica dei blocchi di fabbrica". In merito si rileva che in detta Tavola sono state prospettate soluzioni progettuali attinenti esclusivamente alle finiture esterne degli edifici senza modificare l'impianto planimetrico e la consistenza volumetrica della struttura edilizia esistente.

Con nota protocollo n. 1019 del 23.01.2014 acquisita al protocollo regionale n. 681 del 23.01.2014, la Soprintendenza BB.AA.PP. a seguito della nota regionale di cui sopra e degli elaborati progettuali integrativi trasmessi dal Comune di Otranto, come innanzi richiamati e contenenti soluzioni progettuali relative alle finiture esterne degli edifici nella attuale consistenza planovolumetrica, precisa quanto di seguito testualmente riportato:

"...questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ferme restando le indicazioni relative alle aperture, alla viabilità poderali, ai percorsi e alle recinzioni in pietra a secco di cui alla sopracitata nota prot. n. 4830 del 19.03.2013, ritiene che la soluzione progettuale proposta sia idonea a perseguire la finalità di leggibilità del nucleo storico della Masseria e delle sue peculiarità architettoniche rispetto agli altri corpi di fabbrica: si raccomanda di effettuare le previste "indagini- campione" sulle finiture esistenti nelle zone meno rimaneggiate nel tempo per individuare la successione stratigrafica storica, la natura dei materiali costitutivi e il relativo stato di conservazione al fine di valutare l'opportunità o meno di procedere con eventuali asportazioni che, qualora eseguite, non dovranno danneggiare i paramenti lapidei sottostanti. Si coglie infine l'occasione per suggerire di valutare la possibilità di sottolineatura del passaggio architettonico tra il nucleo storico della Masseria e i fabbricati di recente costruzione anche attraverso la realizzazione in questi ultimi, per l'intera altezza del prospetto, di "scuretti" in sottosquadro (eventualmente da utilizzare anche per alloggiamento di pluviali) salvo che ciò non determini situazioni di ristagno o di inadeguato deflusso delle acque meteoriche che possano arrecare danno ai manufatti nel tempo."

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona E1 - agricola produttiva normale, a sud dell'abitato di Otranto lungo la strada vicinale che prende nome dalla stessa Masseria Autigne e conduce a Uggiano La Chiesa in prossimità del Capo d'Otranto.

I terreni che compongono l'area hanno una superficie complessiva di 50.860 mq e sono censiti in catasto al foglio n. 54 particelle nn. 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 35, 47.

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).

La Masseria è costituita da una serie di fabbricati realizzati in epoche successive a partire dal XVIII-XIX secolo. Il nucleo storico della masseria è costituito da un corpo di fabbrica a forma di "L" ad unico piano ed intorno a questo sono sorti nel tempo ulteriori fabbricati destinati ad usi agricoli. Attualmente il nucleo storico è in discreto stato di conservazione in quanto oggetto di recupero e ristrutturazione, mentre i tre capannoni, se pur utilizzati, appaiono, al contrario, in mediocre stato di conservazione..

Il progetto, nello specifico, prevede:

- lavori di manutenzione straordinaria del nucleo storico della masseria (blocco 1) con mantenimento della sagoma, della superficie coperta, della volumetria;
- realizzazione, all'interno della sagoma del capannone agricolo più grande (attualmente utilizzato come fienile), di un fabbricato (blocco 2) collocato su due livelli fuori terra destinati ad accoglienza e a camere, e su un livello interrato da destinare a sala riunioni, sala colazione e centro benessere che si estenderà anche in parte sotto la corte centrale della masseria;
- realizzazione, all'interno della sagoma del capannone agricolo minore (attualmente utilizzato come deposito di attrezzi agricoli), di un fabbricato (blocco 3) collocato su un livello fuori terra destinato a sala ristorante e un livello interrato per i servizi per il pubblico, locali di deposito, spogliatoi e servizi per i dipendenti;
- demolizione e ricostruzione del deposito esistente (adibito a fienile) per la realizzazione di un

fabbricato (blocco 4) da destinare a sei suites duplex, strutturate su due livelli sfruttando la differenza di quota tra il prospetto est e quello ovest dell'edificio esistente.

Tutti i corpi di fabbrica, ad esclusione del blocco 1, sono collegati da un sistema di passaggi interrati, e gli spazi esterni (recintati con muretti a secco a completamento di quelli esistenti) sono riprogettati con l'obiettivo di creare una percorrenza ad anello a senso unico tra gli accessi e i parcheggi in dotazione alla struttura. Sono state reperite le aree a standard da cedere al Comune di cui al DM n. 1444/68 e previste aree di soggiorno all'aperto con percorsi pedonali. Nella parte esterna degradante verso sud-est del lotto d'intervento è stata collocata una piscina all'aperto che tende a sfruttare le pendenze del terreno.

La riorganizzazione degli spazi interni della masseria da adibire ad albergo comporta, in totale, il reperimento di 69 posti letto articolati in 4 appartamenti, camere e suites.

Gli indici e parametri di progetto sono:

- superficie del lotto d'intervento 50.860 mq
- superficie coperta di progetto 1883,58 mq
(uguale alla superficie coperta esistente)
- volume di progetto 8955,25 mc
< volumetria esistente (9478,65 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 ai rapporti dell'intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, come già rappresentato, si evidenzia che:

- l'area 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;
- l'area d'intervento 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, 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.
- dalle tavole tematiche del PUTT/P emerge che l'area interessata ricade interamente nella "zona di ripopolamento e cattura - Porto Badisco" sottoposta alle prescrizioni di base dell'art. 3.13 delle NTA del PUTT/P. Tuttavia, come già evidenziato nella nota regionale protocollo n. 11246 del 10.10.2012, da accertamenti d'ufficio, come confermato negli atti integrativi pervenuti, si è potuto verificare che la medesima zona faunistica, con il vigente Piano Faunistico Provinciale della Provincia di Lecce 2009-2014 è stata ridimensionata nei suoi areali escludendo il lotto d'intervento occupato dalla Masseria Autigne. Tale circostanza è stata rappresentata nell'elaborato integrativo trasmesso Tavola 1.4;
- con la citata nota regionale si evidenziava che da approfondimenti d'ufficio, nel lotto d'intervento era individuata un'area a "bosco/macchia", affiancata, ad ovest, al corpo di fabbrica della masseria e che quindi il manufatto edilizio (e le aree scoperte del lotto interessate dall'intervento) ricadevano nell'area annessa di tale area boscata la quale, pur non cartografata dal PUTT/P era sottoposta a tutela dal Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. e in quanto tale soggetta alle prescrizioni di base di cui all'articolo 3.10 delle NTA stesse del PUTT/P. Essa risultava cartografata nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera "g" Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), validata in data 18 novembre 2010 dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e dal Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia nell'ambito dell'accordo di copianificazione per l'approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

In merito, tuttavia, occorre evidenziare, che dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) (adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e la DGR n. 2022 del 29.10.2013), e così come rappresentato nell'Allegato A1 Relazione tecnica integrativa e negli elaborati integrativi trasmessi, si rileva che:

- l'area d'intervento è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice (art. 37 comma 1 delle NTA del PPTR);
- l'area d'intervento non è interessata da "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice (art. 37 comma 2 delle NTA del PPTR);
- l'area d'intervento risulta direttamente interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico denominato "Coni visuali" per il quale valgono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Conseguentemente, con riferimento alla suddetta area boscata, si prende atto che la stessa è stata esclusa dalle perimetrazioni del PPTR adottato.

Premesso quanto sopra, preliminarmente occorre precisare che, alla luce delle perimetrazioni di cui al PPTR adottato e in considerazione del Piano Faunistico Venatorio della Provincia di Lecce 2009-2014, nell'area d'intervento non sono più riscontrabili in termini di applicazione delle normative vincolistiche e di tutela, come sopra rappresentato, alcune componenti paesaggistiche a suo tempo rilevate, quali "la zona di ripopolamento e cattura" e il "bosco". Tuttavia, dall'esame degli elaborati progettuali pervenuti con le citate note comunali, si rileva che la proposta progettuale in variante allo strumento urbanistico vigente, ha comunque tenuto in considerazione l'esistenza delle formazioni vegetazionali (identificate a suo tempo come "bosco") prevedendo norme di tutela delle stesse anche con l'individuazione di una fascia di rispetto pari a 100 metri. Conseguentemente alcune scelte di trasformazione ricadenti in particolare in tale fascia, allo stato, risultano comunque compatibili con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 delle NTA del PUTT/P. Trattandosi comunque di un contesto rurale di rilevante valore paesaggistico, come peraltro rappresentato negli stessi atti tecnico-progettuali trasmessi, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro consistenza e configurazione, non risultano sostanzialmente pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica degli ambiti di riferimento risultando compatibili 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, rilevata la valenza paesaggistica del contesto rurale di riferimento come sopra rappresentato, preso atto delle prescrizioni e raccomandazioni e relative motivazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Lecce come sopra richiamate, 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:

- sia garantita la salvaguardia e l'integrazione dei complessi vegetazionali presenti nell'area d'intervento escludendo la rimozione della vegetazione arborea e arbustiva esistente e prevedendo al contempo interventi volti al ripristino/recupero di situazioni degradate che non compromettano le specie spontanee e, per quanto possibile, garantiscano il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
- 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 oltre che lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono;
- i percorsi carrabili e pedonali, gli spazi di sosta e i parcheggi interni all'area d'intervento siano realizzati senza opere di impermeabilizzazione dei suoli, correttamente inseriti nel paesaggio e non comportanti escavazioni e modifiche della morfologia dei luoghi;
- le recinzioni siano realizzate con muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;

- 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;
- la prevista piscina, localizzata in una parte del lotto che degrada in pendenza verso sud- est, sia realizzata in materiali naturali escludendo escavazioni che possano compromettere il mantenimento della morfologia dei luoghi, mirando, al contrario all'utilizzo della pendenza del terreno;
- 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;
- sia assicurato il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, con particolare riferimento ai coni visuali e ai luoghi panoramici;
- non sia consentita l'installazione di segnaletica e cartellonistica tale da compromettere l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- la modificazione dello stato dei luoghi non comprometta l'integrità dei peculiari valori paesaggistici delle aree comprese nel cono visuale.

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 alla ristrutturazione e riconversione in struttura turistico-ricettiva della Masseria Autigne, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla DCC n. 7 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 NTA 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, dalla 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 riconversione in struttura turistico-ricettiva della Masseria Autigne, 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. 7 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;
- 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
