



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 125 del 10/09/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 agosto 2014, n. 1718

Comune di Gagliano del Capo (LE). L.R. n. 20/1998. Progetto di ristrutturazione e restauro per il recupero della Masseria Lama in località Lama a destinazione turismo rurale. Ditta: Società GLOBAL 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 Gagliano del Capo (LE), in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha adottato, in variante al vigente PdF, con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 07.03.2013, su richiesta della Società "Global snc di Margherita Colaci e Guglielmo Giordano", il progetto di ristrutturazione, restauro e cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio denominato "Masseria Lama" 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. 3883 del 29.04.2013, acquisita al protocollo regionale n. 6034 del 20.05.2013, il Comune di Gagliano del Capo ha trasmesso la documentazione scritto- grafica relativa alla proposta di progetto di ristrutturazione e restauro per il recupero della Masseria Lama, costituita dai seguenti elaborati in duplice copia:

- DCC n. 4 del 07.03.2013
- Tav. 1 Stralci
- Tav. 2 Piano Urbanistico Territoriale Tematico /Paesaggio
- ATE e ATD
- Tav. 3 Planimetria generale
- Tav. 3A Planimetria generale con spostamento campi sportivi
- Tav. 4.a Pianta piano seminterrato di rilievo
- Tav. 4.b Pianta piano terra di rilievo
- Tav. 4.c Pianta piano primo di rilievo
- Tav. 4.d Pianta piano coperture di rilievo
- Tav. 5.a Prospetti di rilievo
- Tav. 5.b Sezioni di rilievo
- Tav. 5.c Sezioni di rilievo

- Tav. 6.a Pianta piano seminterrato di progetto
- Tav. 6.b Pianta piano terra di progetto
- Tav. 6.c Pianta piano primo di progetto
- Tav. 6.d Pianta piano coperture di progetto
- Tav. 7.a Prospetti di progetto
- Tav. 7.b Sezioni di progetto
- Tav. 7.c Sezioni di progetto
- Tav. 8.a Pianta fabbricato rurale di rilievo
- Tav. 8.b Pianta fabbricato rurale di progetto
- Tav. 9.a Campo di calcetto - particolari costruttivi
- Tav. 9.b Campo da tennis - particolari costruttivi
- Tav. 9.c Campo di bocce - particolari costruttivi
- Tav. 10 Piscine - piante, sezioni e particolari
- Tav. 10.a Piscine - sistemazione esterna e locale primo soccorso
- Allegato 1 Relazione tecnica
- Allegato 2 Relazione Paesaggistica e compatibilità con il PUTT/P
- Allegato 3 Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio - ATE e ATD
- Allegato A Relazione tecnica
- Allegato B Relazione Paesaggistica e compatibilità con il PUTT/P
- Allegato C Documentazione fotografica

Con nota protocollo n. 6319 del 31.05.2013 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, alcuni aspetti che impediscono, allo stato, una valutazione esaustiva, per i profili di competenza, da parte dello scrivente Servizio, 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 sia rappresentata la sovrapposizione del progetto proposto su ortofoto aggiornata dello stato dei luoghi.

Ciò appare necessario poiché da quanto si evince dagli elaborati trasmessi, la proposta progettuale prevede, nell’ambito della ristrutturazione del manufatto esistente, lo spostamento della zona sportiva (originariamente prevista di fronte al complesso masserizio) in un ambito che, per quanto rilevabile d’ufficio, è occupato da habitat tipici della roccia affiorante in ATE di tipo “C”, che rappresenta un contesto significativo da un punto di vista paesaggistico di cui prevedere la tutela. A tal fine sarebbe opportuno, qualora si verificassero (come sembra essere) interferenze significative con le citate componenti paesaggistiche, prevedere soluzioni alternative per la localizzazione di tali attrezzature sportive, atteso che l’area di variante è di ampie dimensioni e presenta anche zone prive di particolarità paesaggistiche. A tal fine, sarebbe opportuno che la proposta progettuale sia integrata con un elaborato che preveda una documentata progettazione delle aree libere da volumi e attrezzature con specifico riferimento alle zone da destinare a verde.

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.

Dall’esame della documentazione presentata, per quanto attiene alle tutele poste in essere dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggistico si rappresenta che l’area d’intervento:

- ricade interamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004 smi;
- ricade interamente in parte (a nord) in un ATE “C” e in parte (a sud) in un ATE “D” del PUTT/P per i quali valgono gli indirizzi e le direttive di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- la Masseria Lama è segnalata nella Carta dei Beni Culturali della Regione Puglia.

Infine, ai fini del perfezionamento della procedura di variante prevista dalla L.R. n. 20/98 avviata dal Comune di Gagliano del Capo per il progetto in oggetto, occorre che sia acquisito il nulla osta dell'Assessorato Regionale al Turismo, e il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, ricordando che la citata legge regionale recita testualmente che:

“Deve essere, in ogni caso, acquisito il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, e, per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico, il preventivo nulla-osta previsto dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni.”

Con nota del 08.06.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 7077 del 20.06.2013, il soggetto proponente dichiarava, testualmente che “...si è arrivati alla determinazione di rinunciare alla realizzazione della “zona delle attrezzature sportive” con puntuale ed esclusivo riferimento alla realizzazione del campo da calcio, da tennis e di bocce e di localizzare solamente la zona a parcheggio così come previsto dalla legge 122/89 e le aree necessarie per ottemperare, inoltre, al reperimento delle aree a standard di cui al DM n. 1444/68.”

Con nota protocollo n. 7074 del 06.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9219 del 19.09.2013, il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva per conoscenza copia degli atti integrativi necessari per l'acquisizione del parere del Servizio Turismo della Regione, costituiti dai seguenti elaborati:

- autorizzazione paesaggistica n. 7 del 16.01.2012;
- attestazione del Segretario Comunale datata 17.07.2013;
- nota del Responsabile del Settore Tecnico e Gestione del Territorio datata 10.07.2013 prot. n. 6038;
- nota del soggetto proponente datata 26.08.2013;
- Tav. 3b.A Planimetria generale
- Tav. 6.a.1R Pianta piano seminterrato di progetto
- Tav. 6.b.1R Pianta piano terra di progetto
- Tav. 8.b.1 Pianta fabbricato rurale di progetto
- Allegato A.1R Relazione tecnica

Con nota protocollo n. 4137 del 24.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9377 del 25.09.2013, perveniva il parere favorevole del Servizio Turismo della Regione.

Con nota protocollo n. 7177 dell'11.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9711 del 03.10.2013 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva il Certificato di avvenuta esecutività della Deliberazione Consiliare n. 4 del 07.03.2013 a firma del Segretario Comunale.

Con nota protocollo n. 7927 dell'11.10.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9905 dell'11.10.2013 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva la Relazione paesaggistica e compatibilità con il PUTT/P e il PPTR adottato in data 06.08.2013.

Con nota protocollo n. 10649 del 31.10.2013 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:

“Nel far riferimento alla trascorsa corrispondenza in merito al progetto in oggetto, al fine di consentire allo scrivente Servizio, per quanto di competenza, di dar corso alla procedura di cui alla L.R. n. 20/98, si ritiene con la presente di evidenziare quanto segue.

Con nota comunale protocollo n. 3883 del 29.04.2013, acquisita al protocollo regionale n. 6034 del 20.05.2013, il Comune di Gagliano del Capo ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa alla proposta di progetto di ristrutturazione e restauro per il recupero della Masseria Lama. Tra gli elaborati di progetto, la Tavola 3 Planimetria generale prevedeva, in particolare, la localizzazione delle

attrezzature sportive e dei parcheggi di fronte alla Masseria, al di là della strada, mentre la Tavola 3A Planimetria generale, riportava una diversa localizzazione delle stesse attrezzature e parcheggi, all'interno del lotto d'intervento a nord della Masseria. Tale ultima sistemazione riveniva da quanto deliberato dal Consiglio Comunale con DCC n. 4 del 07.03.2013. Inoltre si rileva che il parere favorevole della Soprintendenza BB.AA.PP. per le province di Lecce, Brindisi e Taranto attiene a tale ultima proposta progettuale che a sua volta aveva già ottenuto l'autorizzazione paesaggistica n. 7 del 2012.

Con nota protocollo n. 6319 del 31.05.2013 lo scrivente Servizio chiedeva chiarimenti e integrazioni come nel seguito testualmente riportato:

Preliminarmente, ai fini di una esaustiva valutazione di competenza dello scrivente ufficio, è necessario che sia prodotto un elaborato in cui sia rappresentata la sovrapposizione del progetto proposto su ortofoto aggiornata dello stato dei luoghi.

Ciò appare necessario poiché da quanto si evince dagli elaborati trasmessi, la proposta progettuale prevede, nell'ambito della ristrutturazione del manufatto esistente, lo spostamento della zona sportiva (originariamente prevista di fronte al complesso masserizio) in un ambito che, per quanto rilevabile d'ufficio, è occupato da habitat tipici della roccia affiorante in ATE di tipo "C", che rappresenta un contesto significativo da un punto di vista paesaggistico di cui prevedere la tutela. A tal fine sarebbe opportuno, qualora si verificassero (come sembra essere) interferenze significative con le citate componenti paesaggistiche, prevedere soluzioni alternative per la localizzazione di tali attrezzature sportive, atteso che l'area di variante è di ampie dimensioni e presenta anche zone prive di particolarità paesaggistiche. A tal fine, sarebbe opportuno che la proposta progettuale sia integrata con un elaborato che preveda una documentata progettazione delle aree libere da volumi e attrezzature con specifico riferimento alle zone da destinare a verde.

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.

Dall'esame della documentazione presentata, per quanto attiene alle tutele poste in essere dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggistico si rappresenta che l'area d'intervento:

- ricade interamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004 smi;
- ricade interamente in parte (a nord) in un ATE "C" e in parte (a sud) in un ATE "D" del PUTT/P per i quali valgono gli indirizzi e le direttive di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- la Masseria Lama è segnalata nella Carta dei Beni Culturali della Regione Puglia.

Infine, ai fini del perfezionamento della procedura di variante prevista dalla L.R. n. 20/98 avviata dal Comune di Gagliano del Capo per il progetto in oggetto, occorre che sia acquisito il nulla osta dell'Assessorato Regionale al Turismo, e il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, ricordando che la citata legge regionale recita testualmente che:

“Deve essere, in ogni caso, acquisito il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, e, per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico, il preventivo nulla-osta previsto dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni.”

Con nota del 08.06.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 7077 del 20.06.2013, il soggetto proponente dichiarava, testualmente che “...si è arrivati alla determinazione di rinunciare alla realizzazione della “zona delle attrezzature sportive” con puntuale ed esclusivo riferimento alla realizzazione del campo da calcio, da tennis e di bocce e di localizzare solamente la zona a parcheggio così come previsto dalla legge 122/89 e le aree necessarie per ottemperare, inoltre, al reperimento delle aree a standard di cui al DM n. 1444/68.”

Con nota protocollo n. 7074 del 06.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9219 del 19.09.2013, il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva per conoscenza copia degli atti integrativi necessari per l'acquisizione del parere del Servizio Turismo della Regione. Negli elaborati

progettuali la Tavola 3b.A Planimetria generale, ripropone una ulteriore diversa soluzione sulla localizzazione della “zona delle attrezzature sportive” e dei parcheggi, disposti in prossimità del corpo di fabbrica della Masseria all’interno del lotto.

Con nota protocollo n. 4137 del 24.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9377 del 25.09.2013, perveniva il parere favorevole del Servizio Turismo della Regione.

Con nota protocollo n. 7927 dell’11.10.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9905 dell’11.10.2013 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva la Relazione di compatibilità della proposta di variante con il PPTR adottato in data 06.08.2013. In tale Relazione vi è riportata la sovrapposizione della proposta progettuale su ortofoto che non contempla la localizzazione delle attrezzature sportive e parcheggi e che prevede un lotto d’intervento inferiore rispetto agli elaborati progettuali trasmessi in precedenza.

Tutto ciò premesso, evidenziate le sopra richiamate discrepanze, si ritiene di chiedere a codesto Comune quanto segue.

Preliminarmente occorre che sia chiarita l’esistenza dell’eventuale previsione delle attrezzature sportive e la loro esatta collocazione, oppure se la versione definitiva della proposta di variante non ritiene di prevedere in particolare le suddette attrezzature, anche alla luce delle dichiarazioni trasmesse dal soggetto proponente come sopra richiamate. A tal fine è necessario che gli elaborati progettuali siano conformati, in stesura definitiva, a tale scelta anche con la perimetrazione esatta del lotto d’intervento che nella Relazione di compatibilità con il PPTR sembra essere inferiore rispetto a quella prevista all’inizio della procedura in oggetto.

Conseguentemente occorre, altresì, che il parere della Soprintendenza BB.AA.PP. per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, sia espresso sulla proposta progettuale definitiva al fine di concludere l’iter iniziato.”“

Con nota protocollo n. 2887 del 30.04.2014 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 3548 del 02.05.2014 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva i seguenti elaborati integrativi/sostitutivi della proposta progettuale:

- Tav. 3b.C Planimetria generale - definitiva
- Relazione tecnica
- Stralci
- Documentazione fotografica
- Relazione paesaggistica e compatibilità con il PUTT/P e il PPTR

Con nota protocollo n. 3812 del 15.05.2014 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:

“Si fa riferimento alla nota comunale n. 2887 del 30.04.2014 acquisita al protocollo regionale n. 3548 del 02.05.2014 con la quale il Comune di Gagliano del Capo ha trasmesso la documentazione integrativa sulla nuova localizzazione della struttura sportiva relativa alla proposta progettuale in oggetto, specificando che la nuova Tavola 3b.c sostituisce le precedenti Tavole nn. 3 e 3a.

Pur prendendo atto delle modifiche definitive apportate alla variante di cui sopra, continuano a permanere alcune perplessità che ancora oggi, risultando carente la documentazione inviata, non consentono allo scrivente Servizio, per quanto di competenza, di dar corso alla procedura di cui alla L.R. n. 20/98, come di seguito evidenziato.

Si ricorda che con nota comunale protocollo n. 3883 del 29.04.2013, acquisita al protocollo regionale n. 6034 del 20.05.2013, il Comune di Gagliano del Capo ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa alla proposta di progetto di ristrutturazione e restauro per il recupero della Masseria Lama. Tra gli elaborati di progetto, la Tavola 3 Planimetria generale prevedeva, in particolare, la localizzazione delle attrezzature sportive e dei parcheggi di fronte alla Masseria, al di là della strada,

mentre la Tavola 3A Planimetria generale, riportava una diversa localizzazione delle stesse attrezzature e parcheggi, all'interno del lotto d'intervento a nord della Masseria. Tale ultima sistemazione riveniva da quanto deliberato dal Consiglio Comunale con DCC n. 4 del 07.03.2013. Inoltre si rileva che il parere favorevole della Soprintendenza BB.AA.PP. per le province di Lecce, Brindisi e Taranto attiene a tale ultima proposta progettuale che a sua volta aveva già ottenuto l'autorizzazione paesaggistica n. 7 del 2012.

Con nota protocollo n. 6319 del 31.05.2013 lo scrivente Servizio chiedeva chiarimenti e integrazioni come nel seguito testualmente riportato:

“Preliminarmente, ai fini di una esaustiva valutazione di competenza dello scrivente ufficio, è necessario che sia prodotto un elaborato in cui sia rappresentata la sovrapposizione del progetto proposto su ortofoto aggiornata dello stato dei luoghi.

Ciò appare necessario poiché da quanto si evince dagli elaborati trasmessi, la proposta progettuale prevede, nell'ambito della ristrutturazione del manufatto esistente, lo spostamento della zona sportiva (originariamente prevista di fronte al complesso masserizio) in un ambito che, per quanto rilevabile d'ufficio, è occupato da habitat tipici della roccia affiorante in ATE di tipo “C”, che rappresenta un contesto significativo da un punto di vista paesaggistico di cui prevedere la tutela. A tal fine sarebbe opportuno, qualora si verificassero (come sembra essere) interferenze significative con le citate componenti paesaggistiche, prevedere soluzioni alternative per la localizzazione di tali attrezzature sportive, atteso che l'area di variante è di ampie dimensioni e presenta anche zone prive di particolarità paesaggistiche. A tal fine, sarebbe opportuno che la proposta progettuale sia integrata con un elaborato che preveda una documentata progettazione delle aree libere da volumi e attrezzature con specifico riferimento alle zone da destinare a verde.

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.

Dall'esame della documentazione presentata, per quanto attiene alle tutele poste in essere dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggistico si rappresenta che l'area d'intervento:

- ricade interamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004 smi;
- ricade interamente in parte (a nord) in un ATE “C” e in parte (a sud) in un ATE “D” del PUTT/P per i quali valgono gli indirizzi e le direttive di tutela di cui agli artt. 2.02 e 3.05 delle NTA del PUTT/P;
- la Masseria Lama è segnalata nella Carta dei Beni Culturali della Regione Puglia.

Infine, ai fini del perfezionamento della procedura di variante prevista dalla L.R. n. 20/98 avviata dal Comune di Gagliano del Capo per il progetto in oggetto, occorre che sia acquisito il nulla osta dell'Assessorato Regionale al Turismo, e il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, ricordando che la citata legge regionale recita testualmente che:

“Deve essere, in ogni caso, acquisito il preventivo nulla- osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, e, per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico, il preventivo nulla- osta previsto dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni.”“

Con nota del 08.06.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 7077 del 20.06.2013, il soggetto proponente dichiarava, testualmente che “...si è arrivati alla determinazione di rinunciare alla realizzazione della “zona delle attrezzature sportive” con puntuale ed esclusivo riferimento alla realizzazione del campo da calcio, da tennis e di bocce e di localizzare solamente la zona a parcheggio così come previsto dalla legge 122/89 e le aree necessarie per ottemperare, inoltre, al reperimento delle aree a standard di cui al DM n. 1444/68.”“

Con nota protocollo n. 7074 del 06.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9219 del 19.09.2013, il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva per conoscenza copia degli atti integrativi necessari per l'acquisizione del parere del Servizio Turismo della Regione. Negli elaborati

progettuali la Tavola 3b.A Planimetria generale, ripropone una ulteriore diversa soluzione sulla localizzazione della “zona delle attrezzature sportive” e dei parcheggi, disposti in prossimità del corpo di fabbrica della Masseria all’interno del lotto.

Con nota protocollo n. 4137 del 24.09.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9377 del 25.09.2013, perveniva il parere favorevole del Servizio Turismo della Regione.

Con nota protocollo n. 7927 dell’11.10.2013 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 9905 dell’11.10.2013 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva la Relazione di compatibilità della proposta di variante con il PPTR adottato in data 06.08.2013. In tale Relazione vi è riportata la sovrapposizione della proposta progettuale su ortofoto che non contempla la localizzazione delle attrezzature sportive e parcheggi e che prevede un lotto d’intervento inferiore rispetto agli elaborati progettuali trasmessi in precedenza.

Tutto ciò premesso, evidenziate le sopra richiamate discrepanze, si ritiene di chiedere a codesto Comune quanto segue.

Preliminarmente occorre che sia chiarita l’esistenza dell’eventuale previsione delle attrezzature sportive e la loro esatta collocazione, oppure se la versione definitiva della proposta di variante non ritiene di prevedere in particolare le suddette attrezzature, anche alla luce delle dichiarazioni trasmesse dal soggetto proponente come sopra richiamate. A tal fine è necessario che gli elaborati progettuali siano conformati, in stesura definitiva, a tale scelta anche con la perimetrazione esatta del lotto d’intervento che nella Relazione di compatibilità con il PPTR sembra essere inferiore rispetto a quella prevista all’inizio della procedura in oggetto.

Conseguentemente occorre, altresì, che il parere della Soprintendenza BB.AA.PP. per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, sia espresso sulla proposta progettuale definitiva al fine di concludere l’iter iniziato.”“

Tutto ciò premesso, preso atto dell’ultima versione della proposta progettuale che ricolloca le strutture sportive in prossimità del corpo masserizio, localizzazione rispetto alla quale il Servizio Turismo regionale si è espresso con il sopra citato parere favorevole, si evidenzia che, agli atti dello scrivente ufficio il parere della Soprintendenza BB.AA.PP. per le province di Lecce, Brindisi e Taranto è datato 19.12.2012 ed è riferito ad una ulteriore soluzione progettuale che non attiene all’ultima prospettata. Conseguentemente, invitando codesto Comune a voler acquisire il parere definitivo della Soprintendenza, si ricorda ulteriormente che la L.R. n. 20/98 dispone l’espressione dei due seguenti pareri, come peraltro già evidenziato dallo scrivente Servizio nelle note precedenti:

“Deve essere, in ogni caso, acquisito il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, e, per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico, il preventivo nulla- osta previsto dall’art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni.”“

Con nota protocollo n. 4034 del 20.06.2014 acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica regionale n. 4785 del 23.06.2014 il Comune di Gagliano del Capo trasmetteva i seguenti atti definitivi e sostitutivi dei precedenti relativi alla proposta progettuale, elaborata in via definitiva e oggetto dell’esame e delle determinazioni di seguito riportate:

- Parere espresso dalla Soprintendenza BAP-PSAE di Lecce ai sensi dell’art. 1 comma 4 della L.R. n. 20/98, prot. 8525 del 10.06.2014
- Tav. 1 Stralci cartografici
- Tav. 3b.C Planimetria generale definitiva
- Tav. 8.b.1 Pianta fabbricato rurale di progetto
- Tav. 6.a.1R Pianta piano seminterrato di progetto
- Tav. 6.b.1R Pianta piano terra di progetto
- Allegato 1 Relazione tecnica
- Allegato 2 Relazione Paesaggistica e compatibilità con il PUTT/P e con il PPTR

### - Allegato 3 Documentazione fotografica

Sotto il profilo urbanistico l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come "zona E1 - verde agricolo produttivo, a sud dell'abitato di Gagliano del Capo lungo la strada comunale esterna Lama che prende nome dalla stessa Masseria Lama.

I terreni che compongono l'area hanno una superficie complessiva di 18.870 mq e sono censiti in catasto al Foglio n. 12 particelle nn. 340 e 339 e al Foglio n. 13 particelle nn. 72, 73, 75 e 341.

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:

- un corpo di fabbrica principale di forma quadrata con corte centrale all'interno che si sviluppa su due piani fuori terra lungo la via comunale Lama e con un piano fuori terra lungo gli altri tre lati;
- un corpo di fabbrica posto nelle vicinanze del primo, lungo il lato nord, che serviva da deposito e da ricovero per il bestiame;
- un fabbricato rurale con piccola corte distaccato dai primi del tipo "lamia";
- un piano interrato destinato a cantina.

L'intera consistenza del fabbricato occupa una superficie coperta di circa 950 mq.

Il progetto prevede il recupero dei suddetti fabbricati senza alcun incremento di volume e/o superficie.

Nello specifico il progetto prevede:

- il recupero della cantina al fine di ricavarne un deposito con dispensa al servizio della cucina per il ristorante posto al piano terra;
- nel fabbricato principale al piano terra è previsto l'ingresso, la reception, la sala ristorante, una sala bar, camere per ospiti e servizi igienici, mentre al primo piano sono previste ulteriori tre camere con accesso indipendente;
- la sistemazione esterna prevede la localizzazione dei parcheggi e di una zona destinata ad attività sportive e relative piscine.

Gli indici e parametri di progetto sono:

- superficie del lotto d'intervento 18.870 mq
- superficie coperta di progetto 910 mq
- volume di progetto 5320 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 Gagliano del Capo 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 in parte in un ATE di tipo "C valore distinguibile" e in parte in un ATE di tipo "D valore relativo" del PUTT/P.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore rilevante "D" prevedono la salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica".

- l'area d'intervento è interessata dalla presenza di "beni diffusi del paesaggio agrario", con specifico riferimento a muretti a secco, 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;
- dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriali Regionale (PPTR) (adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013), e così come rappresentato nell'Allegato 2, si rileva che:
  - l'area d'intervento è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero "immobili e aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR);
  - l'area d'intervento non è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero: "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR).
  - l'area d'intervento risulta direttamente interessata dagli Ulteriori Contesti Paesaggistici denominati "Testimonianze della stratificazione insediativa" e "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative" per i quali non valgono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui agli artt. 81 e 82 delle NTA del PPTR. L'area d'intervento risulta altresì interessata, in parte, dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico denominato "Prati e pascoli naturali" per il quale non vigono le Misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 66 delle NTA del PPTR adottato.

Premesso quanto sopra, preliminarmente occorre precisare che, alla luce delle perimetrazioni di cui al PPTR adottato, ai sensi dell'art. 105 delle NTA "Misure di Salvaguardia", "a far data dalla adozione del PPTR 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, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice". 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 previsto la sistemazione parziale del lotto d'intervento che sostanzialmente ha tenuto in considerazione, in linea generale, l'esistenza delle componenti paesaggistiche previste dal PPTR adottato con soluzioni progettuali che possono ritenersi compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi. Tale sistemazione degli spazi esterni riguarda in particolare, nell'ultima versione trasmessa dal Comune con nota protocollo n. 4034/2014, la localizzazione di due campi da tennis, campo di calcetto e bocce, nonché le aree per parcheggi e punto ristoro e pizzeria in prossimità del corpo masserizio (a modifica della soluzione progettuale approvata originariamente dal Consiglio Comunale). Trattandosi comunque di un contesto rurale di rilevante valore paesaggistico, come peraltro rappresentato negli stessi atti tecnico-progettuali trasmessi, si ritiene altresì 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 "C" e "D", 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, 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:

- riconferma dell'area oggetto d'intervento secondo la configurazione (planimetria) approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 07.03.2013;
- integrazione dei complessi vegetazionali nell'area d'intervento: a tal fine, escludendo l'eventuale rimozione della vegetazione esistente e prevedendo al contempo interventi volti al ripristino /recupero di situazioni degradate che non compromettano le specie spontanee, detta integrazione va estesa completamente al perimetro delle aree come sopra individuate, riqualificando e valorizzando dal punto di vista anche vegetazionale lo stesso intervento;
- 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, 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;
  - salvaguardia dei muretti a secco esistenti e le nuove recinzioni siano realizzate con pietrame a secco utilizzando 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;
  - le previste piscine, siano realizzate in materiali naturali escludendo escavazioni che possano compromettere il mantenimento della morfologia dei luoghi, mirando per quanto possibile, allo sfruttamento 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;
  - è vietata la rimozione della vegetazione erbacea, arborea o arbustiva naturale ivi presente nonché il dissodamento e la macinazione delle pietre nelle aree del lotto in cui affiorano;
  - le previste strutture a servizio delle attività sportive siano realizzate con tecniche e materiali compatibili con quelle tradizionali dei luoghi interessati.

Nel contempo si rileva il non contrasto dell'intervento proposto con il PPTR adottato in relazione alla specificità dell'intervento e alla luce delle prescrizioni innanzi riportate.

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 restauro per il recupero della Masseria Lama, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo" di cui alla DCC n. 4 del 07.03.2013 del Comune di Gagliano del Capo 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, rilevando nel contempo il non contrasto dello stesso intervento con la disciplina del PPTR adottato.

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 restauro per il recupero della Masseria Lama in struttura turistico-ricettiva della Masseria Lama, 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 Gagliano del Capo con DCC n. 4 del 07.03.2013, in variante al PdF 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, rilevando nel contempo il non contrasto dello stesso intervento con la disciplina del PPTR adottato, 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 Gagliano del Capo 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

---