



CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Manutenzioni ERP
Ufficio Edilizia Produttiva

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 105 DEL 06/04/2023

OGGETTO: L.R. 22/07/1998 N. 20 (COME MODIFICATA ED INTEGRATA DALLA L.R. 09/08/2019 N. 43) ;TURISMO RURALE; E ART. 36, L.R. 30/11/2019 N. 52 ;DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA LEGGE REGIONALE 22/07/1998 N. 20 E DELL;ART. 45 DEL PPTR; ; PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA MASSERIA ;PALADINI PICCOLI; DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA ; ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA.

Istruttoria su proposta dell'Ufficio istruttorio Edilizia Produttiva del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, ERP.

Premesse:

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28/04/1983, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.P. Puglia n. 23 dell'1.02.1990.

Con istanza acquisita al prot. gen. in data 28/09/2021 al n. 149016, il sig. Diego Rizzi, legale rappresentante della soc. R&D S.r.l., proprietaria di un compendio immobiliare denominato Masseria "Paladini Piccoli", sito in Lecce alla via Giacomo Monticelli e posto a nord est del centro urbano in direzione Torre Chianca al confine con il Parco di Rauccio, ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione ed ampliamento al fine della trasformazione della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217, il tutto previa procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR", in conformità del progetto redatto a firma dell'arch. Romina Porcheddu ed altri.

La documentazione presentata è stata successivamente integrata con istanze acquisite al prot. gen. in data 13/10/2022 al n. 169052, in data 14/10/2022 al n. 169953 ed in data 11/11/2022 al n. 178435.

Il compendio immobiliare, pervenuto alla società istante in forza di atto di compravendita in data 11/05/2021 per Notaio Andrea Tavassi, registrato a Lecce il 13/05/2021 al n. 11038/1T, si compone da terreni agricoli della estensione di circa mq. 65.947 e di fabbricati rurali diroccati ed in pessimo stato con relativa area scoperta di pertinenza.

Gli immobili sono censiti al N.C.T. foglio 62 part. 21,22,23,24,88,101,104,109,111,112,114 e foglio 75 part. 106; al N.C.E.U. foglio 62 part. 110 e 117 unità collabenti. Il tutto per una superficie fondiaria di mq. 65.002 ed una superficie coperta dei fabbricati di mq. 2411.

Con dichiarazione resa in data 14/10/2022 ed acquisita al prot. gen. in data pari al n. 169953 il progettista ha dichiarato che, da una ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto, non esistono planimetrie catastali degli immobili.

All'esito dell'istruttoria svolta in data 02/11/2022, con provvedimento dirigenziale del 02/11/2022 è stato disposto il rilascio del permesso di costruire in relazione all'intervento proposto fatto salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) sia fatta salva la procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20;
- 2) l'ampliamento proposto, ai sensi dell'art. 1bis L.R. n. 20/1998 (come aggiunto dall'art. 2, comma 1 della L.R. n. 43/2019), potrà essere consentito entro il valore massimo del 20% della volumetria esistente nonché entro il limite del 10% della superficie utile esistente (quale rispetto del parametro dimensionale stabilito dall'art. 84 lett. c) NTA del PRG);
- 3) siano fatte salve le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica n. 2022/0095 prot. gen. n. 111091 del 04/07/2022 rilasciata ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. e art. 90 NTA del P.P.T.R.;
- 4) in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue, prima della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile, sia rilasciata Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.P.R. n. 59/2013.

Con nota prot. 181829 del 04/11/2022 sono stati comunicati alla società istante gli adempimenti propedeutici per il rilascio del titolo edilizio, tra cui il progetto conformato al punto 2) del disposto dirigenziale.

Con istanze acquisite al prot. gen. in data 02/01/2023 al n. 225, in data 04/01/2023 al n. 1856, in data 12/01/2023 al n. 5892, in data 05/02/2023 al n. 21459, in data 14/02/2023 al n. 28121 ed in data 16/02/2023 al n. 30320, è stata presentata la documentazione utile per il rilascio del titolo edilizio ivi compreso il progetto conformato al punto 2) del disposto dirigenziale.

All'esito dell'istruttoria suppletiva svolta in data 17/02/2023, risultando il progetto conformatosi al punto 2) del disposto dirigenziale del 02/11/2022, con nuovo provvedimento dirigenziale del 17/02/2023 è stato disposto il rilascio del permesso di costruire in relazione all'intervento proposto fatto salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) sia fatta salva la procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20;
- 2) siano fatte salve le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica n. 2022/0095 prot. gen. n. 111091 del 04/07/2022 rilasciata ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. e art. 90 NTA del P.P.T.R.;
- 3) in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue, prima della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile, sia rilasciata Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.P.R. n. 59/2013.

Con ultima istanza acquisita al prot. gen. in data 06/03/2023 al n. 40338 sono state presentate alcune tavole di progetto (tav. 6, tav. 8, tav. 10) aggiornate graficamente.

Il progetto così come sin qui conformato ed aggiornato, si compone dei seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI				
Nr	Elaborato		Protocollo	Ann o
1	Allegato A	Relazione tecnica generale <i>sostitutiva</i>	30320	2023
2	Allegato 2	Relazione paesaggistica e verifica PPTR	149016	2021
3	Allegato 3	Doc. fotografica con punti di ripresa	178435	2021
4	Allegato 4	Relazione fitodepurazione	149016	2021
5	Allegato 5	Sistemazione a verde planimetria generale	149016	2021
6	Allegato 6	Relazione botanico vegetazionale	149016	2021
7	Allegato 7	Tavole illustrative paesaggistico ambientali	149016	2021
8	Allegato 9	Tabella condizioni di illuminazione e areazione dei locali <i>sostitutiva</i>	21459	2023
9	Allegato 11	Calcolo planivolumetrico <i>sostitutiva</i>	21459	2023
10	Tavola 1	Inquadramento cartografico	149016	2021
11	Tavola 2	Stato di fatto – Piante	149016	2021

12	Tavola 3	Stato di fatto - Prospetti e sezioni	149016	2021
13	Tavola 4	Planimetria generale <i>sostitutiva</i>	1856	2023
14	Tavola 5	Stato di progetto – Piante <i>sostitutiva</i>	225	2023
15	Tavola 6	Stato di progetto - Prospetti e sezioni <i>sostitutiva</i>	40338	2023
16	Tavola 7	Stato di progetto - Pianta arredata <i>sostitutiva</i>	225	2023
17	Tavola 8	Impianto fitodepurazione <i>sostitutiva</i>	40338	2023
18	Tavola 9	Stato di progetto - Piante - layout delle superfici <i>sostitutiva</i>	28121	2023
19		Percorso disabili <i>sostitutiva</i>	28121	2023
20	Tavola 10	Stato di progetto - sezione	169953	2022
21	Tavola 11	Planimetria generale - layout superfici– area a parcheggio <i>sostitutiva</i>	225	2023
22	Allegato 8	Ricostruzioni e ampliamenti	1856	2023

Descrizione della proposta presentata

Stato dei luoghi – Il complesso masserizio si compone di un nucleo centrale a due piani, dei quali quello a piano terra, composto da due vani, voltato a botte, e quello superiore caratterizzato da una volta a botte ed una a spigolo tipica salentina. In fase successiva sono stati annessi dei contrafforti e delle arcate laterali, sopra le quali vennero poi costruiti dei bagni a servizio dei locali al piano primo, per consolidare il nucleo originario cercando di contrastare le spinte laterali. Risulta successiva anche la grande scalinata che conduce al piano primo, mentre da una scala interna ricavata nella muratura, si accede al lastricato più alto.

Al piano terra, sul lato sud ovest è stato edificato un ulteriore vano in continuità con il nucleo principale. Successivamente, probabilmente nell’ottocento, ancora più a ovest, sono stati costruiti dei grandi vani voltati con un impianto a “L” utilizzati sino a poco tempo fa come stalle (sono in perfetto stato di conservazione delle grandi mangiatoie poste sui muri perimetrali o centralmente al locale). Ed ancora successivamente altri tre locali, con copertura in legno sul lato ad ovest e altri due verso sud. Nel 1962 vennero poi costruite due stalle, con solaio piano, poste ad est e a nord dell’immobile principale; una di esse è stata ricostruita sulle fondazioni di un vecchio vano esistente ad est del corpo principale.

Nella corte principale, verso est, sorgeva un altro locale, probabilmente destinato a cappella, di cui rimangono in piedi alcune porzioni di muro ed i segni delle fondazioni. Accanto ad esso vi è un forno ed un’altra recinzione a secco che racchiudeva un ricco agrumeto ormai scomparso.

All’esterno della corte, a nord-est, sorge una torre colombaia risalente alla fine del cinquecento, realizzata molto probabilmente subito dopo il nucleo più antico. Essa rappresenta uno dei rarissimi esempi di torre colombaia con torretta di avvistamento posta sulla cima.

Attualmente tutta la struttura si trova in completo stato di abbandono.

Intervento - La struttura necessita di un radicale restauro: il blocco principale necessita di interventi strutturali per mettere in sicurezza la struttura stessa (consistenti nello svuotamento delle volte, nel consolidamento e nuovo riempimento con materiale più leggero e creazione di massetto a base di calce, nonché nell’inserimento di catene in tutti i vani voltati per contrastare tutte le spinte orizzontali che possono creare cedimenti alle murature) oltre a interventi di manutenzione straordinaria, ripristino di murature, lavaggi e consolidamenti dei paramenti murari, impianti e opere di finitura.

Nel blocco ottocentesco è previsto il rifacimento del lastricato solare, la pulizia, il consolidamento, la risarcitura delle lesioni di tutte le murature, oltre le opere edilizie inerenti alla creazione di vespaio, pavimentazioni, impianti, intonaci, ecc.

Per i vani a ovest e a sud, sono previsti interventi di consolidamento delle murature e di rifacimento delle coperture in legno.

Nel progetto conformato il vano a nord-est (blocco C) verrà ricostruito in quanto lo stesso, a seguito di ulteriori rilievi effettuati è risultato preesistente; il vano sarà ricostruito secondo la sua sagoma planivolumetrica originaria.

Per i due immobili adibiti a stalle è previsto il risanamento delle coperture, la parte adibita a camere avrà una controsoffittatura a botte; entrambe saranno rivestite in alcune parti in pietra a secco per meglio armonizzarle con il complesso masserizio.

Il progetto prevede inoltre anche degli interventi di ampliamento che interesseranno il blocco camere ex stalle (corpo ad ovest con impianto a "L") nonché la nuova costruzione di un corpo di fabbrica destinato a locale deposito attiguo al corpo di fabbrica da ricostruire.

Destinazione d'uso - Il complesso masserizio sarà destinato a struttura ricettiva di tipo alberghiero ex L.R. n. 11/99 e ss.mm.ii. con verifica della dotazione di standard minimi e servizi per la classificazione a 5 stelle di cui alla D.G.R. n. 2268/2009 di recepimento del D.P.C.M. 21/10/2008. Sono complessivamente previste n. 9 camere (n. 1 classic per diversamente abili, n. 1 junior suite per diversamente abili, n. 4 junior suite, n. 3 suite) per un totale di 23 posti letto. I servizi per gli ospiti prevedono: spazio reception; spazio ristorante e prime colazioni; SPA con servizi dedicati ed una piccola piscina riscaldata; sala degustazione vini; piscina esterna con servizi. Il servizio lavanderia è esterno alla struttura.

L'area a verde verso est ospiterà un percorso vita con n. 10 stazioni ed un'area fitness caratterizzata da un pergolato aperto su tutti i lati ed un'incannucciato di ombreggiamento.

L'area a parcheggio è opportunamente filtrata dalla struttura mediante alberature e arbusti al fine di creare adeguate sistemazioni verdi di mitigazione. L'ombra dei parcheggi sarà garantita da una struttura ombreggiante in legno che sosterrà un impianto fotovoltaico a servizio della struttura. Inoltre sarà collocata all'ingresso una colonnina di ricarica per i mezzi elettrici.

Tutti gli spazi a verde saranno interessati da piantumazioni di prati, arbusti e alberi di essenze autoctone e di macchia mediterranea.

Con riferimento alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/89 e D.M. n. 236/89, la struttura ricettiva rientra, tra quelle per le quali è fatto obbligo di soddisfacimento del requisito di accessibilità per tutti i servizi e attrezzature comuni e per almeno 2 camere ogni 40 o frazione. Il progetto prevede l'accessibilità, oltre che delle aree esterne destinate alla sosta ed al verde, anche dei locali destinati a reception, bar e colazioni. Due camere sono completamente accessibili.

Il progetto è altresì corredato di autocertificazione igienico sanitaria datata 08/11/2021 ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/01 nonché dichiarazione congiunta del tecnico progettista e del richiedente dalla quale risulta che l'intervento non prevede attività da assoggettare a controllo da parte dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. n. 151/2011.

Riferimenti alle norme di P.R.G.

Con riferimento al vigente P.R.G. l'area diche trattasi è tipizzata come zona E.1 "Zone agricole produttive normali" art. 83 delle NTA mentre la parte prospiciente la via Monticelli è tipizzata come "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" art. 117 delle NTA

Il complesso masserizio, composto dai fabbricati e dalle relative aree di pertinenza, risulta appositamente contornato nelle tavole di PRG quale edificio rurale di interesse ambientale da sottoporsi ad inventario dei beni culturali per il quale, a norma del terzultimo comma dell'art. 83 delle NTA, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 84.

Regime vincolistico

L'area interessata dall'intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali). In riferimento al P.P.T.R. approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 l'immobile interessato dall'intervento è soggetto a specifici strumenti di controllo preventivo della compatibilità paesaggistica. L'intervento ha conseguito Autorizzazione Paesaggistica n. 2022/0095 prot. gen. n. 111091 del 04/07/2022 con prescrizioni, rilasciata ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. e art. 90 NTA del P.P.T.R.

L'area d'intervento ricade al di fuori della fascia di protezione del Parco Naturale Regionale Bosco e Paludi di Rauccio istituito con L.R. 23/12/2002 n.12.

Inquadramento normativo

Il progetto proposto prevede la ristrutturazione ed ampliamento della Masseria "Paladini Piccoli" al fine della trasformazione dell'immobile in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217, il tutto previa procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR".

L'art. 1 della L.R. n.20/1998 così dispone:

2. Nell'ambito di tutto il territorio regionale sono consentite, e fatte salve le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la ristrutturazione di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e, in genere, antichi manufatti censiti nel catasto agricolo urbano, rientranti nel regime giuridico della legge l° giugno 1939, 1089 o suscettibili di essere assoggettati a tale regime per essere stati eseguiti da oltre cinquant'anni, al fine della trasformazione dell'immobile in strutture ricettive di cui all'art. 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217.

3. L'eventuale ampliamento, da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati, deve assicurare la conservazione e il recupero di manufatti sotterranei preesistenti quali ipogei, trappeti, cisterne, granai, cavità naturali, etc. Il progetto è approvato con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale.

4. 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.

5. La deliberazione, da pubblicarsi nei modi di legge, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico vigente c/o adottato ed è trasmessa, in uno con gli atti progettuali, pareri e nulla-osta, agli Assessorati regionali all'urbanistica e al turismo, che esprimono, entro sessanta giorni, il proprio motivato parere. La Giunta regionale, con proprio provvedimento, approva la variante. Il Comune inserisce la relativa previsione nell'ambito del proprio piano fabbricazione e/o piano regolatore generale vigente e/o adottato.

L'art. 1 bis della L.R. n.20/98 "Ristrutturazione e ampliamenti strutturali" (aggiunto dall'art. 2, comma 1 della L.R. n. 43/2019) così dispone:

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia dei locali da adibire a turismo rurale devono consentire di conservare gli elementi architettonici tipici della zona in conformità alle previsioni della strumentazione urbanistica comunale e fatte salve le specifiche autorizzazioni paesaggistico-ambientali di cui alla normativa vigente. Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, strettamente connessi a esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali, fino a un massimo del 20 per cento della volumetria esistente, comunque nel rispetto degli indici e parametri dimensionali stabiliti dai vigenti strumenti urbanistici.

L'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR" così dispone:

1. A integrazione delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali sono consentite le attività previste dalla legge regionale 22 luglio 1998, n. 20 (Turismo rurale), senza necessità di approvazione regionale, e dall'articolo 45, commi 3 e 4 delle norme tecniche d'attuazione del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), salvo che il comune interessato non esprima la volontà di non avvalersene con delibera del consiglio comunale (la Corte Costituzionale, con sentenza n. 74/2021, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 36 limitatamente alle parole: « salvo che il comune interessato non esprima la volontà di non avvalersene con delibera del consiglio comunale »).

Dati tecnici e parametri urbanistici

Il progetto prevede un ampliamento della volumetria esistente avvalendosi delle disposizioni introdotte dall'art. 1bis della L.R. n. 20/1998, come aggiunto dall'art. 2, comma 1 della L.R. n. 43/2019.

Lo stesso è contenuto entro il valore massimo del 20% della volumetria esistente nonché entro il limite del 10% della superficie utile esistente [quale rispetto del parametro dimensionale stabilito dall'art. 84 lett. c) NTA del PRG].

Riepilogo	dati ammissibili	dati di progetto
Volume esistente mc. 5.723,76		
Superficie utile esistente mq. 1.213,58		
Ampliamento consentito [combinato disposto degli artt. 1bis L.R. n. 20/98 e ss.mm.ii. e art. 84 lett. c) NTA del PRG] 20% volumetria esistente 10% superficie utile esistente	mc. 1.144,75 mq. 121,36	mc. 425,67 < 1.144,75 mq. 104,13 < 121,36
Dotazione di parcheggi privati (art. 11 delle NTA) 1 posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 25 mq ogni 100 mq di S.U. S.U. totale struttura mq. 787,29	Superficie da destinare a posti auto privati mq. 196,82 (787,29 x 100 / 25)	Superficie di progetto mq. 397,80 (n. 30 posti auto)

Considerato che:

- In ordine al richiesto nulla osta da parte della competente Soprintendenza prescritto dall'art. 1, comma 4, L.R. n. 20/1998 nell'ambito del procedimento di variante urbanistica, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. 14802-P del 28/09/2022, acquisita al prot. gen. in data pari al n. 159188 ha rappresentato quanto appresso.
« (...) La Masseria Paladini, per quanto risultante dagli atti di quest'ufficio, allo stato attuale non si configura quale "*bene culturale*" ai sensi della Parte Seconda del *Codice*; pertanto, non sussistono i presupposti di legge perché questa Soprintendenza, nell'ambito del procedimento di cui alla L.R. n. 20/98 modificata dalla L.R. n. 43/2019 (comportante tra l'altro l'ipotesi di variante urbanistica con D.C.C. nella quale confluiscono i contributi degli enti competenti ad esprimersi) possa rilasciare, per il progetto in oggetto, provvedimento di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 del Codice, con conseguente non suscettibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1 commi 1 e 2 della predetta L.R.».
- L'intervento proposto, trattandosi di area ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali), ha conseguito il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n. 2022/0095 prot. gen. n. 111091 del 04/07/2022 con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. e art. 90 NTA del P.P.T.R.

Ritenuto che:

L'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 così come modificato dalla Legge 11/11/2014 n. 164 stabilisce che "*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione (...) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche*".

Trattandosi di procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "*Turismo Rurale*" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "*Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR*" e finalizzata alla trasformazione dell'immobile in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217, l'intervento resta subordinato al contributo straordinario in attuazione dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01, così come modificato dalla Legge 11/11/2014 n. 164, della D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 17/07/2016 e dell'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18.

Nel caso specifico, trattandosi di procedura di variante consentita e disciplinata dalla normativa regionale di settore che non implica la sussistenza dell'interesse pubblico, il contributo straordinario, che incide esclusivamente sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a norma di quanto stabilito dall'art 16 del D.P.R. n. 380/0, sarà quantificato e corrisposto preventivamente al rilascio del permesso di costruire.

Valutati gli aspetti sostanziali del presente atto si dichiara che lo stesso comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente.

Tanto premesso e considerato

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale al fine dell'adozione della variante urbanistica di che trattasi.

Il R.U.P.
geom. Riccardo Loiacono

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istruttoria che precede;

VISTA l'istanza acquisita al prot. gen. in data 28/09/2021 al n. 149016, il sig. Diego Rizzi, legale rappresentante della soc. R&D S.r.l., proprietaria di un compendio immobiliare denominato Masseria "Paladini Piccoli", sito in Lecce alla via Giacomo Monticelli e posto a nord est del centro urbano in direzione Torre Chianca al confine con il Parco di Rauccio, ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione ed ampliamento al fine della trasformazione della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217, il tutto previa procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR";

VISTA la proposta progettuale relativa all'intervento di «**ristrutturazione ed ampliamento al fine della trasformazione della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217 ai sensi della L.R. 22/07/1998 n. 20 Turismo Rurale**» sulla base del progetto a firma dell'arch. Romina Porcheddu ed altro composto dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI				
Nr	Elaborato		Protocollo	Ann o
1	Allegato A	Relazione tecnica generale <i>sostitutiva</i>	30320	2023
2	Allegato 2	Relazione paesaggistica e verifica PPTR	149016	2021
3	Allegato 3	Doc. fotografica con punti di ripresa	178435	2021
4	Allegato 4	Relazione fitodepurazione	149016	2021
5	Allegato 5	Sistemazione a verde planimetria generale	149016	2021
6	Allegato 6	Relazione botanico vegetazionale	149016	2021
7	Allegato 7	Tavole illustrative paesaggistico ambientali	149016	2021
8	Allegato 9	Tabella condizioni di illuminazione e areazione dei locali <i>sostitutiva</i>	21459	2023
9	Allegato 11	Calcolo planivolumetrico <i>sostitutiva</i>	21459	2023
10	Tavola 1	Inquadramento cartografico	149016	2021
11	Tavola 2	Stato di fatto – Piante	149016	2021
12	Tavola 3	Stato di fatto - Prospetti e sezioni	149016	2021
13	Tavola 4	Planimetria generale <i>sostitutiva</i>	1856	2023
14	Tavola 5	Stato di progetto – Piante <i>sostitutiva</i>	225	2023
15	Tavola 6	Stato di progetto - Prospetti e sezioni <i>sostitutiva</i>	40338	2023
16	Tavola 7	Stato di progetto - Pianta arredata <i>sostitutiva</i>	225	2023
17	Tavola 8	Impianto fitodepurazione <i>sostitutiva</i>	40338	2023
18	Tavola 9	Stato di progetto - Piante - layout delle superfici <i>sostitutiva</i>	28121	2023
19		Percorso disabili <i>sostitutiva</i>	28121	2023
20	Tavola 10	Stato di progetto - sezione	169953	2022
21	Tavola 11	Planimetria generale - layout superfici- area a parcheggio <i>sostitutiva</i>	225	2023
22	Allegato 8	Ricostruzioni e ampliamenti	1856	2023

VISTO l'esame istruttorio preliminare in data 02/11/2022 nonché l'esame istruttorio suppletivo in data 17/02/2023;

DATO ATTO che il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Produttiva ha descritto, nel proprio parere istruttorio, in modo analitico, i termini dell'intervento proposto dalla società R&D S.r.l. ritenendo di poterlo accogliere in quanto l'ampliamento proposto ai sensi dell'art. 1bis L.R. n. 20/1998 (come aggiunto dall'art. 2, comma 1 della L.R. n. 43/2019), è contenuto entro il valore massimo del 20% della volumetria esistente nonché entro il limite del 10% della superficie utile esistente [quale rispetto del parametro dimensionale stabilito dall'art. 84 lett. c) NTA del PRG], e fatta salva la procedura di variante urbanistica disciplinata dalla L.R. 22/07/1998 n. 20 (come modificata dalla L.R. 09/08/2019 n. 43) "Turismo Rurale" e dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR";

CONSIDERATO che l'approvazione del progetto ai sensi della L.R. n. 20 del 22/07/1998 "*Turismo Rurale*" costituisce adozione di variante al P.R.G. vigente relativamente al mutamento di destinazione d'uso della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217;

RITENUTO che il rilascio del permesso di costruire è subordinato, in attuazione dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 così come modificato dalla Legge 11/11/2014 n. 164, della D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 17/07/2016, dell'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18, al pagamento del contributo straordinario da determinarsi nonché al rispetto delle altre prescrizioni contenute nel disposto dirigenziale di accoglimento del 17/02/2023;

DATO ATTO che, per effetto di quanto disposto dall'art. 1, comma 5, L.R. 22/07/1998 n. 20, la deliberazione di adozione della variante allo strumento urbanistico sarà trasmessa, unitamente agli atti progettuali, pareri e nulla osta, alla Sezione Regionale Urbanistica chiamata ad esprimere il motivato parere di competenza ed il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R., nonché alla Sezione Regionale Turismo chiamata ad esprimere il motivato parere di competenza in linea turistica;

DATO ATTO altresì che, per effetto di quanto introdotto dall'art. 36 della L.R. 30/11/2019 n. 52 "*Disposizioni attuative della legge regionale 22/07/1998 n. 20 e dell'art. 45 del PPTR*" la variante urbanistica non necessita di approvazione regionale;

VISTI:

il P.R.G. vigente

il P.P.T.R. vigente

la L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;

la LL.RR. n.56/1980 e n. 20/2001 e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

il D. Lgs. n. 267/2000;

la L.R. n. 20 del 22/07/1998 e ss.mm.ii.;

la L.R. n. 52 del 30/11/2019 art. 36;

la L.R. n. 18 del 30/04/2019;

le D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 18/07/2016;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000;

VISTO il parere reso dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data _____:

DELIBERA

- 1) Di approvare, ai sensi e per gli effetti della L.R. 22/07/1998 n. 20 il progetto di «**ristrutturazione ed ampliamento al fine della trasformazione della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217 ai sensi della L.R. 22/07/1998 n. 20 Turismo Rurale**» sulla base del progetto a firma dell'arch. Romina Porcheddu ed altro composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente e consultabili al link
https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/MASSERIA_PALADINI_PICCOLI/
- 2) Di dare atto che l'approvazione del progetto di cui al punto 1) costituisce adozione di variante al P.R.G. vigente relativamente al mutamento di destinazione d'uso della Masseria "Paladini Piccoli" in struttura ricettiva di cui all'art. 6 della L. 17/05/1983 n. 217;
- 3) Per effetto di quanto disposto dall'art. 1, comma 5, L.R. 22/07/1998 n. 20, trasmettere la presente deliberazione, unitamente agli atti progettuali, pareri e nulla osta, alle competenti Sezioni Regionali Urbanistica e Turismo per il rilascio dei propri motivati pareri;

- 4) Di demandare al Dirigente del Settore *Pianificazione e Sviluppo del Territorio, ERP* l'espletamento dei consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alle determinazioni assunte dall'A.C. con la presente deliberazione;
- 5) Di dichiarare, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lgs. 267/2000.