



## CITTÀ DI LECCE

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 168 DEL 24/09/2024

**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 MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, MODIFICHE INTERNE, ESTERNE E ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO DELL’EDIFICIO DI ANTICA COSTRUZIONE DENOMINATO *“MASSERIA LA PORCHIERA”* DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA *“RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA”* - ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA.*

**Istruttoria su proposta dell’Ufficio istruttorio Edilizia Produttiva del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Manutenzioni 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 2/11/1989, 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 14/03/2023 al n. 47220 il sig. Marino Congedo, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. Maya S.r.l. con sede in Lecce alla via Cosimo Di Palma n. 9, ha richiesto il rilascio del permesso di costruire per la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento volumetrico e di superficie nei limiti del 20% per adeguamento igienico-sanitario da eseguire all’edificio di antica costruzione denominato *“Masseria la Porchiera”* sito in agro di Lecce sulla strada Vecchia Comunale Lecce – Cavallino da destinare a struttura ricettiva previa procedura di variante urbanistica ai sensi della L.R. n. 20/1998 come modificata dalla L.R. n. 43/2019 *“Turismo Rurale”*, il tutto in conformità del progetto redatto a firma dell’arch. Cosimo Giungato.

Con nota prot. n. 82034 dell’08/05/2023 sono stati comunicati all’interessato i seguenti motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza:

- 1) Il progetto proposto, attraverso una serie di interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dell’immobile esistente in struttura ricettiva, prevede un ampliamento della superficie e 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 che così dispone: *“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’ampliamento consentito in via generale dalla normativa regionale (sino ad un valore massimo del 20% della volumetria esistente) deve risultare pertanto anche conforme (e – quindi – ammesso) rispetto agli indici e parametri prescritti dallo strumento urbanistico che, nel caso specifico, sono quelli di cui all’art. 83 NTA, trattandosi di immobile ricadente in zona urbanistica che il P.R.G. classifica come E.1 – Zone Agricole Produttive Normali. In tal senso l’immobile d’intervento, non avendo avuto uso di abitazione (così come si evince da quanto riportato nella relazione tecnica di progetto), beneficia solo della possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione di cui al penultimo comma art. 83 NTA. Pertanto, nel caso in specie la possibilità della trasformazione dell’immobile in struttura ricettiva, previo espletamento della procedura di variante urbanistica ai sensi della L.R. n. 20/1998 come modificata dalla L.R. n. 43/2019 “*Turismo Rurale*”, non potrà essere accompagnata dall’ampliamento proposto in quanto non consentito, per l’immobile in questione, dall’art. 83 NTA del vigente PRG.

- 2) Il progetto delle sistemazioni esterne annette aree non di proprietà e, specificatamente, aree annesse alla strada provinciale n. 23 Castromediano – Cavallino e aree facenti parte della particella n. 371 del foglio n. 250.
- 3) La piscina viene localizzata (parzialmente) nella zona tipizzata come Fascia di Rispetto alla Rete Viaria in contrasto con le prescrizioni di cui all’art. 12 delle NTA del PRG vigente.
- 4) Il corpo di fabbrica esistente posto al lato sinistro del cancello di ingresso, per quanto desumibile dalla documentazione fotografica in atti, presenta una consistenza minore rispetto a quanto rappresentato nel progetto.

Con istanza prot. n. 108064 del 18/06/2023 è stato presentato progetto conformato ai motivi ostativi ritualmente comunicati prevedendo, in particolare, un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche interne, esterne e adeguamento igienico-sanitario da eseguire all’edificio di antica costruzione denominato “*Masseria La Porchiera*” sito in agro di Lecce sulla strada Vecchia Comunale Lecce – Cavallino da destinare a struttura ricettiva senza alcun ampliamento di volumetria ma solo tramite una dislocazione di porzioni di volume preesistente all’interno del lotto d’intervento mediante demolizione e ricostruzione.

Con successiva nota prot. n. 128679 del 19/07/2023, a seguito dell’acquisizione all’istruttoria del progetto conformato di cui sopra, è stata richiesta documentazione integrativa trasmessa con istanza prot. n. 136376 del 02/08/2023, prot. n. 68056 dell’11/04/2024 e prot. n. 68998 del 13/04/2024.

Il compendio immobiliare denominato “*Masseria la Porchiera*”, sito in Lecce con accesso strada Vecchia Comunale Lecce – Cavallino che si diparte dalla strada provinciale Lecce – Lizzanello, è costituito da fabbricati denominati “*Masseria la Porchiera*” distinti al N.C.E.U. al foglio 250 part. 68 subb 1-2-3 e terreni contermini censiti al N.C.T. al foglio 250 particelle 70-79-294-365-368-503 per una superficie complessiva di circa mq. 15.700.

Il tutto è pervenuto alla soc. Maya S.r.l. per:

- atto di compravendita per notaio Rocco Mancuso del 13/06/2023 rep. n. 40153 racc. n. 23824 per i fabbricati distinti al N.C.E.U. foglio 250 part. 68 subb. 1-2-3-4 (bene comune non censibile) e NCT foglio 250 part. 503 e per il terreno distinto al N.C.T. foglio 250 part. 79;
- atto di compravendita per notaio Rocco Mancuso del 23/05/2022 rep. n. 39073 racc. n. 23058 per il terreno distinto al N.C.T. foglio 250 part. 70 e 294;
- atto di compravendita per notaio Rocco Mancuso del 21/09/2023 rep. n. 40417 racc. n. 24010 per il terreno distinto al N.C.T. foglio 250 part. 365 e 368.

In ordine alla documentazione attestante lo stato legittimo dei fabbricati esistenti, trattandosi peraltro di lotto ricadente al di fuori della perimetrazione del centro abitato approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 302 del 06/02/1998 ai sensi della legge n. 285/92, dall’atto di compravendita del 13/06/2023 risulta che i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare si presentano in pessime condizioni statiche e di manutenzione, privi di impianti, infissi e intonaci, e in parte con coperture crollate; sono stati realizzati in data anteriore all’01/09/1967 e a tutt’oggi non sono state realizzate opere tali da richiedere il rilascio di concessioni a costruire o in sanatoria a norma di legge; risultano privi di agibilità. Nell’atto di compravendita, relativamente al fabbricato principale, si è fatto riferimento alla planimetria catastale depositata in catasto in data 03/12/2013.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada provinciale Lecce – Lizzanello e anche dalla strada comunale Vecchia Comunale Lecce – Cavallino che si diparte dalla provinciale anzidetta. Con riferimento al relitto stradale di proprietà comunale la soc. Maya S.r.l. in data 25/01/2023 ha avanzato richiesta di sdemanializzazione e acquisizione a tutt'oggi non ancora definita dal Settore Comunale Patrimonio.

All'esito dell'istruttoria svolta in data 15/04/2024, con provvedimento dirigenziale del 15/04/2024 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) prima del rilascio del permesso di costruire la soc. Maya S.r.l. dovrà acquisire il relitto stradale di proprietà comunale in relazione al quale in data 25/01/2023 è stata avanzata richiesta di sdemanializzazione e acquisizione a tutt'oggi non ancora definita dal Settore Comunale Patrimonio.
- 3) prima del rilascio del permesso di costruire dovrà presentarsi:
  - a. relazione specialistica della piscina conformata a quanto prescritto dall'art. 87 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 220 del 20/12/2023;
  - b. documentazione a firma di tecnico abilitato dalla quale possa chiaramente evincersi il rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 03/03/2011 n. 28 (pubblicato sulla G.U. 28/11/03/2011 n. 71) e dell'art. 26 del D.Lgs. 08/11/2021 n. 199;
  - c. documentazione attestante il rispetto degli obblighi di cui all'art. 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 19/08/2015 n. 192 come modificato dall'art. 6 del D.Lgs. 10/06/2020 n. 48) in ordine ai criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici;
  - d. dettagliata relazione tecnica redatta a firma di tecnico abilitato, contenente quanto prescritto dall'art. 3, comma 2, L.R. 03/11/2016 n. 30, come modificata dall' art. 25, comma 1, L.R. 09/08/2017 n. 36 (Norme in materia di riduzione delle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente chiuso);
- 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.

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

ELENCO ELABORATI				
Nr	Elaborato		Prot.	Anno
1		Relazione tecnico – descrittiva	68998	2024
2		Documentazione fotografica	68998	2024
3	Tavola 1 (sostitutiva)	Localizzazione – inquadramento urbanistico – planimetria generale di progetto - calcolo superfici coperte e volumi	68998	2024
4	Tavola 2	Piante prospetti e sezioni – stato di fatto	108064	2023
5	Tavola 3	Localizzazione - Piante prospetti e sezioni - stato di progetto	68056	2024
6	Tavola 4	Planovolumetrico di progetto	108064	2023
7	Tavola 5	Particolari costruttivi – dettaglio piscina e area solarium	108064	2023
8	Tavola 6	Pianta piano terra di progetto – demolizioni e ricostruzioni	108064	2023
9	Tavola 7 (integrativa)	Planimetria generale di progetto e sovrapposizione con stralcio PRG	68056	2024
10	Tavola 8 (integrativa)	Localizzazione e inquadramento urbanistico – calcolo superfici a parcheggio – calcolo consistenza volumetria corpi di fabbrica da demolire e documentazione fotografica	68056	2024

### Descrizione della proposta presentata

**Stato dei luoghi** – Trattasi di un antico edificio rurale denominato "Masseria la Porchiera", un tempo destinato a vaccheria e lavorazione tabacchi che presenta forma rettangolare con due lati corti accessibili e due lati lunghi che si affacciano su due cortili di forma trapezoidale, un posto a Nord-Est e l'altro a Sud-Ovest. Il cortile Sud-Ovest presenta, sul lato contrapposto alla facciata principale, due annessi rustici fatiscanti, con coperture crollate, posti ai due lati di un ingresso con colonne. Il lato a Nord-Est del recinto è adiacente alla traccia di un'antica carrareccia delimitata da muretti a secco.

All'interno del fabbricato principale, in cui non vi è traccia di residenza signorile, possono individuarsi quattro zone.

- La zona 1 con facciata Sud-Ovest è caratterizzata da una serie di sei aperture sul fronte esterno, definite da sei archi a tutto sesto; all'interno sono presenti due filari affiancati di sei campate di volte leccesi del tipo a spigolo a forma quadrangolare.

- La zona 2 del rettangolo, corrispondente alla facciata Nord-Est, presenta sei aperture, corrispondenti all'interno a sei campate di volte leccesi del tipo a spigolo, a forma rettangolare allungate verso il centro del centro del corpo di fabbrica.
- La zona 3 del rettangolo è costituita da una sala centrale unica coperta con voltine "alla catalana" in tufo sostenute da travi IPE in acciaio. La zona ha un'altezza che consente l'illuminazione naturale con finestratura "basilicale" posta sopra la copertura del corpo voltato a Sud-Ovest.
- La zona 4 corrispondente agli ambienti adiacenti ai due lati corti della sala centrale viene rappresentata: a Sud-Est da due vani con copertura a volta leccese di cui uno contenente la scala di accesso ai lastrici di copertura; sull'altro lato corto, a Nord- Ovest, dall'atrio scoperto all'interno del quale, sono situati due ambienti con altezza diversa, uno voltato (sulla facciata esterna) e l'altro con solaio piano. Inoltre, sempre nell'atrio, vi è un androne coperto sull'accesso da Nord-Ovest, sulla cui copertura è stato ricavato un vano come cisterna d'acqua.

Da quanto si evince dai contenuti della relazione tecnica, si può ipotizzare, in mancanza di riscontri documentali, che la situazione attuale del fabbricato sia la sommatoria di successive fasi costruttive al variare delle esigenze funzionali.

Il fabbricato e l'intorno è in massima parte in stato di abbandono ad eccezione di alcuni ambienti sul lato Sud-Est con un uso precario. Nonostante la presenza di servizi igienici non sono stati riscontrati allacci alla rete idrico-fognante.

Nel recinto a Nord-Est è stata rilevata una costruzione ipogea ancora da valutare pienamente.

L'intero fabbricato e gli annessi rustici sono stati realizzati in pietra da taglio di tipo Cursi.

Le coperture a volta del fabbricato sono del tipo tradizionale leccese e in alcune parti si notano importanti dissesti probabilmente dovuti alla mancata manutenzione e a cedimenti di fondazione. Sono presenti, inoltre, infiltrazioni di acqua piovana su molte pareti che presentano vistose lesioni. La copertura della sala centrale è in condizioni di sicurezza critiche. Le pavimentazioni sono in pessime condizioni.

**Intervento** – L'intervento tende a minimizzare gli interventi aggiuntivi sia sul terreno circostante che sull'immobile esistente utilizzando materiali e tecniche in uso nel luogo. Sono state in tal senso utilizzate le stesse recinzioni esistenti in pietra a secco ripristinando le lacune dei crolli avvenuti negli anni.

Nel dettaglio il progetto prevede essenzialmente i seguenti interventi edilizi:

- il consolidamento statico delle coperture a volta che presentano vistose fessurazioni mediante la tecnica del "cappaggio";
- cuciture e cerchiaggi sulle murature che presentano crepe e lesioni;
- demolizione della copertura fatiscente "*alla catalana*" della sala centrale e rifacimento della stessa con struttura lignea lasciata a vista;
- modifiche interne ed esterne per la realizzazione delle camere;
- chiusura e apertura di varchi;
- realizzazione ex novo degli impianti elettrico, idrico-fognante, termico, climatizzazione e gas;
- realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio di circa 50 kWp con annesso volume tecnico;
- intonaci interni ed esterni a base di calce idraulica;
- fornitura e posa in opera di pavimentazioni interne ed esterne e di rivestimenti di bagni e cucina;
- sostituzione di infissi interni ed esterni;
- opere di rifinitura interna ed esterna;
- sistemazione dei giardini e delle aree a verde con essenze arboree, arbustive e manufatti complementari di arredo (gazebi, pergolati, sedute in pietra, piscina e corsi d'acqua etc.);
- sistemazione aree a parcheggio.

L'intervento prevede, altresì, la demolizione dei due annessi rustici fatiscenti esistenti con coperture crollate presenti all'interno del cortile principale e adiacenti e laterali al cancello d'ingresso, con ricostruzione e dislocazione della relativa volumetria. Tale dislocazione consentirà la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica per i servizi igienici staccato dalla facciata Sud-Est e collegato al corpo principale con un disimpegno in parte vetrato. Tale blocco è costituito da n. 3 + 3 servizi igienici distinti per sesso oltre a un ulteriore servizio igienico per diversamente abili; si prevede impianto di smaltimento dei reflui in fossa imhoff e recapito finale in sub-irrigazione. Allineato a detto corpo di fabbrica sarà realizzato un vano deposito e un porticato con struttura autoportante con pilastri in c.a. rivestiti di conci di tufo e copertura con

solaio latero cementizio. Sulle coperture sarà infine realizzato un vano deposito nel punto ove era presente il vano cisterna d'acqua e un piccolo vano adiacente al volume tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico.

### **Aree di sosta e parcheggio**

Le aree a parcheggio saranno localizzate nella porzione di proprietà a Nord-Ovest prospiciente la biforcazione tra le due strade per Cavallino, si è individuata un'area separata molto degradata adatta alla funzione di parcheggio a servizio della struttura. Tale area sarà sistemata prevedendo il ripristino dei muri a secco perimetrali sul confine, piantumazione profonda sui lati prospicienti le strade pubbliche e all'interno dell'area. L'ingresso carraio all'area di sosta avverrà da un percorso in continuità con il viale d'ingresso alla struttura. Sarà ricostruito l'antico accesso al fondo con invito semicircolare posto di fronte all'ingresso della facciata Nord-Ovest.

La sosta e la manovra saranno garantite da carreggiate e stalli con fondo stabilizzato naturale drenante. Saranno piantumate essenze autoctone.

### **Sistemazioni esterne a verde**

In via generale l'intervento sul verde avrà cura di conservare l'esistente di piante autoctone e spontanee; anche per le nuove piantumazioni si utilizzeranno piante autoctone locali.

Sono previste le seguenti aree a verde:

Giardino a Nord-Est recintato su tre lati di esclusiva pertinenza delle camere. sarà diviso con accesso indipendente e dehors privato per ognuna delle sei camere.

Giardino a Sud-Ovest di accoglienza e sosta prospiciente la facciata principale; detto giardino caratterizzerà l'ingresso alla struttura anche con un adeguato arredo e cura del verde e degli elementi architettonici. A tale proposito il progetto, come già detto, prevede la demolizione totale dei due corpi di fabbrica fatiscenti con coperture crollate per dare spazio alla zona accoglienza da destinare a funzioni correlate all'intrattenimento degli ospiti in occasione di eventi ricettivi.

Il Giardino Sud-Est e Sud-Ovest definito dal confine di proprietà e dal viale di ingresso avrà una piantumazione profonda in continuità con quella della zona a parcheggio con essenze mediterranee autoctone fitte e ad alto fusto in prossimità delle recinzioni. All'interno di questa zona ricade un relitto stradale comunale per il quale la soc. Maya S.r.l. in data 25/01/2023 ha prodotto istanza di sdemanializzazione e acquisizione.

Inoltre, rispettando la scarsa vegetazione esistente e l'affioramento di roccia, si definiranno ampie zone con innesti di vegetazione a cespuglio e tratti di pavimentazione in pietra naturale.

In detta parte di giardino sarà inoltre realizzato un percorso d'acqua artificiale con la realizzazione di un ruscello delimitato da massi di roccia integrati alla roccia affiorante esistente sfruttando l'andamento orografico del terreno e confluyente in un piccolo biolago.

È prevista inoltre la realizzazione di una piscina di 262,00 mq. Con relativo solarium e un vano servizi ( con vano tecnico interrato) ricavato dalla demolizione e ricostruzione con dislocazione di un piccolo vano deposito esistente.

La piscina è stata posta a margine della zona tipizzata dal P.R.G. come Fascia ed Area di Rispetto alla Rete Viaria.

**Destinazione d'uso** – il complesso immobiliare sarà destinato a “*residenza turistico-alberghiera*” ex art. 4 L.R. n. 11/99 e ss.mm.ii. L'art. 4 L.R. n. 11/99 e ss.mm.ii. definisce tali le “*strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina*”. Le dotazioni previste in progetto consentono di attribuire alla struttura la classificazione di “*residenza turistico-alberghiera*” in classe 4 stelle.

Sono complessivamente previste n. 7 camere fino a 4 posti letto / cad. con bagno per una ricettività massima di 28 posti letto.

La struttura sarà composta da:

- ingresso, atrio scoperto, servizi igienici;
- cucina, dispensa/deposito, zona lavaggio;
- sala ristorante, bar;

- sala comune polifunzionale;
- n. 7 camere con bagno;
- blocco servizi igienici, deposito;
- vano scala;
- piano coperture: deposito, locale tecnico impianto fotovoltaico;
- piscina, blocco servizi igienici (con vano tecnico interrato);

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 soddisfa il requisito dell'accessibilità e adattabilità.

Il progetto è altresì corredato di autocertificazione igienico sanitaria datata 01/08/2023 ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/01 nonché dichiarazione congiunta dei tecnici ing. Massimo Albanese e ing. Attilio Faggiano 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 di che trattasi è tipizzata come zona E.1 "Zone agricole produttive normali" art. 83 delle NTA e parte "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" art. 117 delle NTA.

#### **Regime vincolistico**

L'area interessata dall'intervento non 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 non è soggetto a specifici strumenti di controllo preventivo della compatibilità paesaggistica.

Non risultano vincoli derivanti dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

#### **Inquadramento normativo**

Il progetto proposto prevede un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche interne, esterne e adeguamento igienico-sanitario da eseguire all'edificio di antica costruzione denominato "*Masseria La Porchiera*", al fine della sua trasformazione 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 1° 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*” 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**

Volume esistente piano terra mc. 4.503,13  
Volume totale progetto piano terra mc. 4.444,20  
Volume totale progetto piano primo mc. 54,40  
Volume totale progetto mc. 4.498,60 < 4.503,13

### **Dotazione parcheggi privati**

In ordine alla dotazione di parcheggi privati, deve farsi riferimento all'art. 11 delle NTA del vigente P.R.G. che prescrive, per le aree alberghiere, 1 posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 25 mq ogni 100 mq di S.U.

Il progetto prevede:

- S.U. totale struttura mq. 900,00
- Camere = 7
- Superficie da destinare a posti auto privati mq. 225 (900,00 /100 x 25)
- Superficie di progetto mq. 2.057,00 (n. 65 posti auto)

### **Considerato che:**

Con nota prot. 120696 del 06/07/2023 il progetto di che trattasi è stato trasmesso alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ai fini del rilascio del nulla osta prescritto dall'art. 1, comma 4, L.R. n. 20/1998 nell'ambito del procedimento di variante urbanistica.

Il predetto nulla osta è stato sollecitato con ulteriore nota prot. n. 8614 del 15/01/2024.

Con istanza acquisita al prot. gen. in data 28/02/2024 al n. 39730 l'avv. Angelo Vantaggiato, in nome e per conto della soc. Maya S.r.l., sul richiamo delle disposizioni di cui all'art. 17-bis della Legge n. 241/90 “*Effetti del silenzio e dell'inerzia nei rapporti tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici*”, nel fare presente che a tutt'oggi risulta decorso il termine ( di 90 giorni ) necessario per il rilascio dell'assenso richiesto dal Comune in data 06/07/2023, ha inviato e diffidato (il Comune e la Soprintendenza) alla chiusura del procedimento avviato.

Con ultima nota prot. n. 49599 del 13/03/2024, preso atto del decorso del termine (di 90 giorni) fissato dall'art. 17-bis, comma 3 della Legge n. 241/90, e anche quello (di 120 giorni) contenuto nella nota 16201-P del 30/07/2019 (con la quale la Soprintendenza ha comunicato i tempi istruttori per i procedimenti di tutela del patrimonio storico artistico e tutela paesaggistica ai sensi della normativa vigente), la Soprintendenza è stata nuovamente invitata al rilascio del parere già richiesto in data 06/07/2023 ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 20/98 (come modificata dalla L.R. n. 43/19) dando atto che, trascorso infruttuosamente l'ulteriore termine di 15 (quindici) giorni, si sarebbe ritenuto acquisito l'assenso richiesto.

Considerato, altresì, che a tutt'oggi la Soprintendenza non ha rilasciato il nulla osta prescritto dall'art. 1, comma 4, L.R. n. 20/1998 nell'ambito del procedimento di variante urbanistica, lo stesso assenso si intende acquisito ai sensi dell'art. 17 - bis della Legge n. 241/90.

**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, 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.

Dott. Riccardo Loiacono

Pertanto,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** l'istanza acquisita al prot. gen. in data 14/03/2023 al n. 47220 con la quale il sig. Marino Congedo, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. Maya S.r.l. con sede in Lecce alla via Cosimo Di Palma n. 9, ha richiesto il rilascio del permesso di costruire per intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche interne, esterne e adeguamento igienico-sanitario da eseguire all'edificio di antica costruzione denominato *“Masseria La Porchiera”* al fine della sua trasformazione 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 «manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche interne, esterne e adeguamento igienico-sanitario al fine della trasformazione dell'edificio di antica costruzione denominato “*Masseria La Porchiera*” 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. Cosimo Giungato composto dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI				
Nr	Elaborato		Prot.	Anno
1		Relazione tecnico – descrittiva	68998	2024
2		Documentazione fotografica	68998	2024
3	Tavola 1 (sostitutiva)	Localizzazione – inquadramento urbanistico – planimetria generale di progetto - calcolo superfici coperte e volumi	68998	2024
4	Tavola 2	Piante prospetti e sezioni – stato di fatto	108064	2023
5	Tavola 3	Localizzazione - Piante prospetti e sezioni - stato di progetto	68056	2024
6	Tavola 4	Planovolumetrico di progetto	108064	2023
7	Tavola 5	Particolari costruttivi – dettaglio piscina e area solarium	108064	2023
8	Tavola 6	Pianta piano terra di progetto – demolizioni e ricostruzioni	108064	2023
9	Tavola 7 (integrativa)	Planimetria generale di progetto e sovrapposizione con stralcio PRG	68056	2024
10	Tavola 8 (integrativa)	Localizzazione e inquadramento urbanistico – calcolo superfici a parcheggio – calcolo consistenza volumetrica corpi di fabbrica da demolire e documentazione fotografica	68056	2024

VISTO l'esame istruttorio preliminare in data 16/04/2024 con il quale il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Produttiva ha descritto, nel proprio parere istruttorio, in modo analitico, i termini dell'intervento proposto dalla società Maya S.r.l. ritenendo di poterlo accogliere 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 trattasi di recupero di un vecchio fabbricato rurale a suo tempo destinato ad uso non abitativo e situato in zona agricola, i cui interventi edilizi, senza comportare aumento complessivo della volumetria preesistente, tendono ad insediare una struttura ricettiva (residenza turistico-alberghiera con 7 camere per una ricettività massima di 28 posti letto) con ciò perseguendo l'obiettivo fissato dalla Regione Puglia nella L.R. n. 20/98 che considera il *turismo rurale* importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica nell'ambito rurale, per cui si ritiene la proposta di adozione di variante urbanistica meritevole di accoglimento;

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 15/04/2024;

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 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 «**manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche interne, esterne e adeguamento igienico-sanitario al fine della trasformazione dell'edificio di antica costruzione denominato "Masseria La Porchiera" 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 Ruralé"**» sulla base del progetto a firma dell'arch. Cosimo Giungato composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente e consultabili al link

[https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/MAYA\\_SRL/](https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/MAYA_SRL/)

- 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 dell'edificio di antica costruzione denominato "Masseria La Porchiera" 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, alla competente Sezione Regionale Turismo per il rilascio del proprio motivato parere;
- 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.