



**CITTÀ DI MESAGNE**  
(PROVINCIA DI BRINDISI)  
**COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: Approvazione del Documento di Integrazione alla delibera di C.C. n. 6/2012 di individuazione di nuovi sub comparti nelle zone 'C' di espansione. Adozione di variante per l'introduzione di modifiche all'art. 48 delle N.T.A del P.R.G. vigente.**

Responsabile del servizio: Arch. Marta CALIOLO

L'anno 2020 il giorno 30 del mese di giugno alle ore 16:15, nella sede Comunale, nell'apposita sala delle adunanze.

Alla 1<sup>o</sup> convocazione, che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b>DOTT. MATARRELLI ANTONIO – SINDACO PRESENTE</b>							
	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti		COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	CARELLA VINCENZO	Si		9	PEREZ EMANUELE	Si	
2	CESARIA ALESSANDRO	Si		10	RESTA MAURO ANTONIO	Si	
3	COLUCCI CARLUCCIO ANTONIO	Si		11	ROGOLI FRANCESCO MICHELE	Si	
4	CRUSI CATALDO	Si		12	SARACINO ROSANNA	Si	
5	DIMASTRODONATO SALVATORE CARMINE	Si		13	SICILIA SANTE VINCENZO		Si
6	FERRARO CARLO	Si		14	SPORTELLI ANTIMO	Si	
7	INDOLFI GIUSEPPE	Si		15	TURE OMAR SALVATORE	Si	
8	MOLFETTA POMPEO	Si		16	VIZZINO LUIGI		Si

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. Semeraro, Scalera, Saracino, Mingenti, D'Ancona

Presiede il Signor. **Dott. Omar Salvatore TURE**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a del T.U. n. 267/2000) il Segretario Generale Dott. Domenico RUGGIERO

Nominati scrutatori i Signori: =====

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione;

Premesso che:

sulla presente proposta di deliberazione, il responsabile del servizio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso : **parere Favorevole**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**F.to Arch. Marta CALIOLO**

Il Presidente concede la parola al Vice Sindaco Giuseppe Semeraro per la relazione introduttiva.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Rogoli, Crusi, Molfetta, Resta, Dimastrodonato, Ferraro e Vizzino, la dichiarazione di voto di Dimastrodonato e la replica del Vice Sindaco Semeraro.

Il resoconto degli interventi è integralmente riportato nel processo verbale della seduta.

Si da' atto che durante la discussione e prima della votazione entrano in aula i Consiglieri Sicilia e Vizzino ed escono i Consiglieri Indolfi e Cesaria – presenti n. 15.

#### **PREMESSO CHE :**

- con **deliberazione della Giunta Comunale n. 136** del 22/04/2011 è stato approvato il documento «Pianificazione urbanistica a Mesagne: Passato, Presente e Futuro» redatto, su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica On.le Cosimo Faggiano, dall'Arch. Decio De Mauro in collaborazione con l'Ing. Cosimo Claudio Perrucci dirigente dell'Ufficio Urbanistica e con tutta la struttura tecnico-amministrativa facente parte dell'Ufficio di Piano;
- quanto innanzi ha costituito una tappa significativa nel percorso avviato dall'Amministrazione Comunale, che ha come obiettivo una corretta attuazione e gestione delle previsioni pianificatorie del P.R.G. vigente, in coerenza con le prospettive strategiche di sviluppo del territorio, che si stanno delineando per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.);
- il documento, elaborato dall'Ufficio del Piano costituito dalla precedente Amministrazione, al fine di una graduale e ordinata attuazione delle previsioni pianificatorie del P.R.G. nelle zone omogenee «C» di espansione, si è proposto di introdurre nelle N.T.A. integrazioni e/o modifiche che rendano più agevole la redazione dei piani di lottizzazione convenzionata;
- è stata avviata una delle “azioni”, già indicate nel capitolo 4.0.0 del documento su “La pianificazione urbanistica a Mesagne”, nel quale al punto 4 si indicava: *“individuazione di sub/comparti in alcune zone di espansione, che presentano caratteristiche non omogenee e rendono di difficile attuazione la redazione di piani urbanistici esecutivi.”*;
- attivando questa “azione” **il Comune è già diventato protagonista centrale dei processi di trasformazione del territorio**, assumendo con il metodo della concertazione il ruolo di indirizzo e di guida nell'attuazione degli interventi;
- la **concertazione pubblico/privato** ha avuto come obiettivo il soddisfacimento dei bisogni e degli interessi particolari, in coerenza con il raggiungimento dei fabbisogni generali, mediante criteri e procedure di priorità e di gradualità;
- la dimensione della **superficie territoriale** tipizzata come “**Zone C di espansione**”, pari a **circa 160 ettari**, ha suscitato non poche perplessità sul dimensionamento complessivo del P.R.G., ed è tale di per se a comprendere l'importanza e l'urgenza di controllare e guidare questi processi insediativi;

#### **RILEVATO CHE :**

- presupposto di questa nuova analisi, è la conoscenza della delibera di C.C. n.6/2012 e della relazione allegata alla stessa, il cui contenuto è posto alla base di questa relazione, con la consapevolezza, unanimamente condivisa, che il nostro PRG risulta iperdimensionato, soprattutto riferito alle “Zone C di espansione”, la cui superficie, pari a circa 160 ettari, offrirebbe una potenziale edificazione di circa 16.000 nuovi residenti a cui si aggiungerebbe quella delle Zone Omogenee “B”. Questa previsioni sono oramai lontane dalla nostra realtà economica e sociale e pertanto la loro attuazione appare pressocchè impossibile;

- occorre dunque ripensare una nuova pianificazione del nostro territorio, nelle more delle procedure per la costituzione del nuovo Ufficio di Piano e per la realizzazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), punti fondamentali dell'azione della nuova Amministrazione comunale, ma il cui iter formativo è ragionevolmente prevedibile in almeno 2 anni;
- è necessario, quindi, governare i processi di pianificazione territoriale, sempre ispirandosi alle linee guida del PRG vigente, agevolando ove possibile ad esempio la redazione di piani di lottizzazione convenzionata;
- nel caso specifico, per le zone omogenee tipizzate come "C" di espansione, con l'introduzione nelle N.T.A. di integrazioni e modifiche, è stato previsto di rendere più agevole la redazione dei piani di lottizzazione con la istituzione dei sub comparti;
- Nel corso degli anni è stata forte la necessità di dare soluzione al problema della notevole dimensione dei comparti costituenti le "Zone C", proprio per le indubbe difficoltà di riuscire a coinvolgere i tanti proprietari delle aree interessate per la predisposizione di Piani di Lottizzazione estesi all'intero comparto;
- è stato quindi necessario, al fine di agevolare le iniziative di pianificazione delle zone di espansione morfologicamente e naturalmente integrabili con il tessuto edificato esistente, ricercare una soluzione nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che ne potesse ridurre la dimensione lottizzatoria, consentendo ove necessario, la divisione delle zone di espansione in maglie minime di intervento (sub-comparti);

#### **CONSIDERATO CHE:**

- il documento "La pianificazione Urbanistica a Mesagne", al capitolo 4.0 al punto 4, indica parla di: "individuazione sub comparti nelle zone omogenee "C" di espansione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, linee guida per la redazione dei Piani Attuativi";
- il tutto è stato concretizzato nella Delibera di Consiglio Comunale N. 6/2012, dove il Comune è diventato protagonista centrale dei processi di trasformazione del territorio assumendo così, con il metodo della concertazione, il ruolo di indirizzo e di guida nell'attuazione degli interventi;
- il voler approfondire adesso il risultato di questo lavoro, portarlo avanti, elaborarlo e indirizzarlo verso un raggiungimento massimo degli obiettivi, per l'attuazione di tutti gli interventi possibili, nasce da nuove esigenze sul territorio che, in continuità con scelte già predisposte, possano ancora trovare facilmente attuazione;
- la delibera consiliare n°6/2012, ha estrapolato dall'attuazione dello strumento urbanistico, un elemento comune alle zone omogenee tipizzate come "Zone C", che è quello di essere caratterizzate da una notevole dimensione dei comparti, che, in alcuni casi morfologicamente agganciati alle zone urbanizzate, rivestono un interesse urbanistico a voler chiudere una maglia urbana;
- sono 15 le zone "C" che disegnano l'espansione del nostro territorio, contigue al tessuto edificato, anche se non tutte connesse funzionalmente, con caratteristiche diverse per dimensione, morfologia del terreno, modalità di occupazione e di uso del suolo, presenza di opere di urbanizzazione primaria;
- queste specifiche connotazioni sono state già evidenziate in maniera significativa come **scelta per i sub/comparti, nelle zone C4, C/1, C/a, C/b**, quindi, queste le zone caratterizzate da un interesse urbanistico a concludere e chiudere una maglia urbana;
- nella Delibera di consiglio Comunale n. 6/2012 sono stati valutati estranei a tale logica il comparto C3-C5-C6-C8-C10-C11-C12, oltre ai comparti che alla data della Delibera erano già pianificati da proposte di

strumentazione attuativa, ed in particolare:

- **Piano di Lottizzazione Palmitella Zona C1**
- **Piano di Lottizzazione S. Antonio Zona C2**
- **Piano di Lottizzazione Viale Indipendenza Zona C7**
- **Piano di Lottizzazione C.da Grutti Zona C9,**

pertanto esclusi dalla valutazione delle possibili zone oggetto di attuazione dei sub- comparti;

- trascorsi otto anni dalla sopra esposta deliberazione, gran parte delle Zone Omogenee “C” sopra esposte non hanno realizzato la progettazione pianificata, infatti, alcune in parte e alcune totalmente, rientrano oggi nelle zone di espansione “C” senza strumento attuativo;
- varie sono state le richieste da parte dei proprietari delle aree oggetto di lottizzazioni non completate, e quindi facente parte già di un impianto pianificatorio progettato e calcolato, ma ancora non attuato e comunque di difficile attuazione;
- vi sono proprietari che chiedono la possibilità di ridurre la dimensione lottizzatoria ove possibile, utilizzando anche nei comparti già pianificati, la maglia minima di intervento (sub-comparti) per completare l'intero comparto, o per attuare progetti lottizzatori già presentati ma non conclusi;

#### **RITENUTO CHE:**

- dall'analisi precedente e nell'ambito di un percorso già avviato, si rende necessario, al fine di agevolare le iniziative di pianificazione delle zone di espansione “C” non inserite nella delibera di CC n. 6/2012, integrare le Zone Omogenee “C” di espansione aventi caratteristiche congrue con l'integrazione del tessuto edificato esistente, che, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ne riduca la dimensione lottizzatoria consentendo, ove necessario e richiesto, attraverso maglie minime di intervento (sub comparti);

- che quindi lo scopo di questo studio di ricognizione delle zone C del nostro PRG vigente, nell'ambito di un percorso già avviato, ha come intento quello di prevedere ed attuare possibili interventi di lottizzare in sub-comparti anche a quei comparti esclusi dall'analisi precedente;

- l'esigenza ancora forte e presente negli intenti di questa Amministrazione e nelle more di approntamento del nuovo strumento urbanistico generale ( P.U.G.), di “governare” l'urbanistica, attraverso un quadro conoscitivo realistico delle risorse materiali ed umane, oltre che sui nuovi ineludibili principi di uso intelligente del territorio fisico e, primo fra tutti, il contenimento del consumo del suolo;

#### **VISTO CHE :**

- alla luce delle nuove analisi, in funzione di nuove e attuali esigenze, l'elemento comune alle “zone C” è quello di essere caratterizzate da una notevole dimensione territoriale dei comparti e di incunarsi tra le zone urbanizzate, rivestendo così un interesse urbanistico a concludere e chiudere una maglia urbana;
- a tale logica sono estranei i comparti C11 e C12 che non sono, altresì, connessi al tessuto urbano esistente e si presentano come una appendice dello stesso, di cui non si evidenzia una naturale, organica e necessaria prosecuzione;
- le restanti zone, sono contigue al tessuto edificato, anche se non tutte vi si connettono funzionalmente, e presentano caratteristiche diverse per dimensione, morfologia del terreno, modalità di occupazione e di uso delle aree, presenza di opere di urbanizzazione primaria;
- in particolare, si integrano oltre le zone **C4-C/1-C/a-C/b**, individuate nella Delibera di CC. n. 6/2012, anche le Zone omogenee “C” di espansione : **C2, C3, C5, C6, C7, C8, C10**, con esclusione della :

- a) **Zona Omogenea “C1”**, in quanto ha trovato attuazione nel **Piano di Lottizzazione Palmitella Zona C1**, adottato con Deliberazione di G.C n°122/2017, e ancora in itinere per la procedura della fase di approvazione;
- b) **Zona Omogenea “C9” - Piano di Lottizzazione C.da Grutti**, in quanto, anche se di prossima scadenza, ancora in itinere;

**RITENUTO** di dover integrare ulteriormente e/o modificare l'art.48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con l'obiettivo di orientare e governare le iniziative lottizzatorie dei proprietari delle aree delle zone omogenee “C” di espansione “**C2 - C3 - C5 - C6 - C7 - C8 - C10**”, con i criteri, le modalità e le procedure per l'individuazione di maglie di minimo intervento, e/o sub-comparti, all'interno del comparto e, pertanto, la redazione di un piano di lottizzazione non necessariamente esteso a tutto il comparto;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- il procedimento di formazione dello “studio generale di inquadramento urbanistico” deve svolgersi con il metodo della concertazione e della partecipazione;
- a tal fine è necessario che detto studio, oltre al parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica, previa adeguata istruttoria tecnica, acquisisca il consenso della Commissione Urbanistica Consiliare, trattandosi di atti di pianificazione di significativa valenza pubblica.
- in seguito all'acquisizione dei predetti pareri positivi, la proposta definitiva potrà proseguire il suo percorso formativo, che si svolgerà secondo le procedure indicate dalla Legge Regionale n° 21 del agosto 2011, che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza di deliberare l'adozione e l'approvazione dei piani esecutivi.
- per legittimare pienamente la formazione di sub-comparti nelle zone di espansione, nel rispetto dei fondamentali principi di trasparenza, non discriminazione ed equità, **è necessario introdurre nel P.R.G. alcune modifiche e/o integrazioni alla N.T.A.**, e tale **operazione**, che **non intacca la struttura del P.R.G.** e non incide sui parametri urbanistici e sulle caratteristiche edilizie degli interventi, **non si configura come “Variante essenziale al P.R.G.”**;
- si tratta sostanzialmente di integrazioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi e dei contenuti dello strumento urbanistico generale, che semplificano ed agevolano il processo di formazione dei piani attuativi comunque coerenti e inquadrati nello STUDIO GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO.

In relazione a quanto sopra esposto e riportato, e con riferimento alla “**Relazione di accompagnamento alla proposta di integrazione alla Delibera di Consiglio Comunale n. 6/2012 individuazione di nuovi sub-comparti nelle Zone Omogenee “C” di espansione**” che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione, è stata discussa dalla Commissione Consiliare Uso ed Assetto del Territorio, nelle sedute del 16/12/2019 e del 22/06/2020,

#### **PROPONE**

al Consiglio Comunale di approvare il documento che allegato alla presente ne costituisce parte integrale e sostanziale, e di adottare il provvedimento di variante per introdurre all'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente le integrazioni e le modifiche di seguito riportate:

#### **“Art. 48 - Zona di espansione (C): norme generali**

Ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetrati nella tav. 6, costituenti comparti

di minimo intervento ex art. 51 - punto m - L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.M. 2.4.1968.

Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computabili quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:

I.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale è pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C1 che è 1.00 mc/mq;

I.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq salvo che per le zone C1 per la quale è pari a 3.27 mc/mq e C8 per la quale è pari a 2,0 mc/mq;

Resta inteso che sono confermati gli indici contenuti nei piani attuativi adottati ancorché approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 =  $(H1 : H2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml. 5,00;

Vc - verde condominiale: minimo 25% della superficie fondiaria;

P - parcheggi: 1 mq. Ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

In ciascuna delle zone di espansione tipizzate come zone C/a - C/b – C1- C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 - C10, possono essere proposti, a cura dei proprietari, e/o aventi titolo, delle aree e degli immobili compresi nella zona, dei sub comparti che costituiscono a tutti gli effetti maglie di minimo intervento (Mmi) così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

La forma, la dimensione e la perimetrazione del sub comparto devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- a) la progettazione urbanistica del sub comparto, da proporre mediante la redazione di un piano esecutivo (Piano di Lottizzazione), deve essere accompagnata e corredata da uno studio urbanistico esteso all'intera zona di espansione così come individuata nel P.R.G., e nel quale devono essere indicate: il rilievo dei manufatti esistenti, la struttura organizzativa dell'intero comparto con l'individuazione della viabilità pubblica, delle connessioni esistenti tra la nuova viabilità e la viabilità esistente, della localizzazione delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo dell'intera zona C così come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, degli impianti a rete;
- b) la perimetrazione del sub comparto deve contenere prioritariamente aree e/o immobili contigui e confinanti con il territorio costruito al fine di completare ed espandere con gradualità, ed in maniera ordinata ed organica, sia il sistema residenziale che la rete delle urbanizzazioni primarie;
- c) la individuazione e la progettazione del sub comparto deve essere tale che, oltre ad avere dei caratteri di unitarietà, la maglia di minimo intervento deve soddisfare tutti i parametri e gli indici di zona sia in relazione ai carichi insediativi che ai carichi urbanizzativi tenendo conto dell'edificato esistente nell'intero comparto di espansione individuato dal P.R.G.;
- d) la progettazione del sub comparto deve indicare la tipologia edilizia dei nuovi edifici, i distacchi dalle aree di uso pubblico (viabilità, parcheggi, strutture ed aree di interesse collettivo) e deve conformarsi al principio di un naturale completamento e prosecuzione delle caratteristiche architettoniche dell'edificato esistente;
- e) la progettazione urbanistica e la realizzazione dei nuovi manufatti deve porsi gli obiettivi del miglioramento della qualità funzionale ed ecosostenibilità nonché del risparmio energetico e delle risorse primarie, nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia.

Inoltre, i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), sia se estesi all'intera zona di espansione, sia se limitati al sub comparto, devono essere improntati al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica, sociale, e devono rispettare i seguenti principi contenuti nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO

GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) - (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis), approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2753 del 14 dicembre 2010:

- contenimento del consumo di suolo, preferendo le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche; così ad esempio, all'interno dei contesti urbani periferici o di nuovo impianto la cui realizzazione è prevista nel PRG, andrebbero privilegiate le localizzazioni più prossime ai contesti consolidati o in via di consolidamento, e comunque quelle che comportano una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana ecc.);
- qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, spesso caratterizzati dalla monofunzionalità, da realizzare attraverso interventi di integrazione con i contesti limitrofi, di riassetto, riqualificazione e complessificazione dei tessuti esistenti;
- risanamento dell'ambiente urbano, da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, luminoso ecc.;
- aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva, di permeabilità e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;
- abbattimento delle barriere architettoniche e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile.”

**Pertanto, l'art. 48, nella nuova formulazione, recita:**

**“Art. 48 - Zona di espansione (C): norme generali**

Ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetrati nella tav. 6, costituenti comparti di minimo intervento ex art. 51 - punto m - L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.M. 2.4.1968.

Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computabili quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:

I.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale è pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C1 che è 1.00 mc/mq;

I.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq salvo che per le zone C1 per la quale è pari a 3.27 mc/mq e C8 per la quale è pari a 2,0 mc/mq;

Resta inteso che sono confermati gli indici contenuti nei piani attuativi adottati ancorché approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H1 : H2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml. 5,00;

Vc - verde condominiale: minimo 25% della superficie fondiaria;

P - parcheggi: 1 mq. Ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

In ciascuna delle zone di espansione tipizzate come zone C/a - C/b – C/1- C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 - C10, possono essere proposti, a cura dei proprietari, e/o aventi titolo, delle aree e degli immobili compresi nella zona, dei sub comparti che costituiscono a tutti gli effetti maglie di minimo intervento (Mmi) così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

La forma, la dimensione e la perimetrazione del sub comparto devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- a) la progettazione urbanistica del sub comparto, da proporre mediante la redazione di un piano esecutivo (Piano di Lottizzazione), deve essere accompagnata e corredata da uno studio urbanistico esteso all'intera zona di espansione così come individuata nel P.R.G., e nel quale devono essere indicate: il rilievo dei manufatti esistenti, la struttura organizzativa dell'intero comparto con l'individuazione della viabilità pubblica, delle connessioni esistenti tra la nuova viabilità e la viabilità esistente, della localizzazione delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo dell'intera zona C così come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, degli impianti a rete;
- b) la perimetrazione del sub comparto deve contenere prioritariamente aree e/o immobili contigui e confinanti con il territorio costruito al fine di completare ed espandere con gradualità, ed in maniera ordinata ed organica, sia il sistema residenziale che la rete delle urbanizzazioni primarie;
- c) la individuazione e la progettazione del sub comparto deve essere tale che, oltre ad avere dei caratteri di unitarietà, la maglia di minimo intervento deve soddisfare tutti i parametri e gli indici di zona sia in relazione ai carichi insediativi che ai carichi urbanizzativi tenendo conto dell'edificato esistente nell'intero comparto di espansione individuato dal P.R.G.;
- d) la progettazione del sub comparto deve indicare la tipologia edilizia dei nuovi edifici, i distacchi dalle aree di uso pubblico (viabilità, parcheggi, strutture ed aree di interesse collettivo) e deve conformarsi al principio di un naturale completamento e prosecuzione delle caratteristiche architettoniche dell'edificato esistente;
- e) la progettazione urbanistica e la realizzazione dei nuovi manufatti deve porsi gli obiettivi del miglioramento della qualità funzionale ed ecosostenibilità nonché del risparmio energetico e delle risorse primarie, nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia.

Inoltre, i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), sia se estesi all'intera zona di espansione, sia se limitati al sub comparto, devono essere improntati al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica, sociale, e devono rispettare i seguenti principi contenuti nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) - (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis), approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2753 del 14 dicembre 2010:

- contenimento del consumo di suolo, preferendo le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche; così ad esempio, all'interno dei contesti urbani periferici o di nuovo impianto la cui realizzazione è prevista nel PRG, andrebbero privilegiate le localizzazioni più prossime ai contesti consolidati o in via di consolidamento, e comunque quelle che comportano una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana ecc.);
- qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, spesso caratterizzati dalla monofunzionalità, da realizzare attraverso interventi di integrazione con i contesti limitrofi, di riassetto, riqualificazione e complessificazione dei tessuti esistenti;
- risanamento dell'ambiente urbano, da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, luminoso ecc.;
- aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva, di permeabilità e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;
- abbattimento delle barriere architettoniche e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile.”;



In esito a quanto sopra,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Ascoltata la relazione del Vice Sindaco Giuseppe Semeraro;

Uditi gli interventi dei consiglieri;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso dal Dirigente l'Ufficio Urbanistica espresso ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

**ACQUISITO altresì** il parere favorevole della 1° Commissione Consiliare "Uso ed Assetto del Territorio" espresso nella seduta del 22 giugno 2020;

**VISTO** il seguente esito della votazione:

- Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco n. 17
- consiglieri presenti e votanti n. 15
- consiglieri assenti n. 2 (Cesaria, Indolfi)
- voti favorevoli n. 10
- voti contrari n. 3 (Dimastrodonato, Ferraro, Molfetta)
- astenuti n. 2 (Rogoli, Saracino)

## DELIBERA

**1.** di approvare il documento di integrazione alla Delibera di CC. N. 6/20112, - DOCUMENTO DI ANALISI E VALUTAZIONE. Proposta di integrazione alla Delibera di Consiglio Comunale n. 6/2012 individuazione di nuovi sub-comparti nelle Zone Omogenee "C" di espansione;

**2.** di adottare, per le motivazioni in premessa indicate e qui richiamate e confermate, il provvedimento di variante per introdurre nelle N.T.A. del P.R.G. vigente le integrazioni e le modifiche all'art. 48 come prima proposti e di seguito riportati:

### **"Art. 48 - Zona di espansione (C): norme generali**

Ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetrati nella tav. 6, costituenti comparti di minimo intervento ex art. 51 - punto m - L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.M. 2.4.1968.

Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computabili quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:

I.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale è pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C1 che è 1.00 mc/mq;

I.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq salvo che per le zone C1 per la quale è pari a 3.27 mc/mq e

C8 per la quale è pari a 2,0 mc/mq;

Resta inteso che sono confermati gli indici contenuti nei piani attuativi adottati ancorché approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H1 : H2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml. 5,00;

Vc - verde condominiale: minimo 25% della superficie fondiaria;

P - parcheggi: 1 mq. Ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

In ciascuna delle zone di espansione tipizzate come zone C/a - C/b - C/1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 - C10, possono essere proposti, a cura dei proprietari, e/o aventi titolo, delle aree e degli immobili compresi nella zona, dei sub comparti che costituiscono a tutti gli effetti maglie di minimo intervento (Mmi) così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

La forma, la dimensione e la perimetrazione del sub comparto devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- a) la progettazione urbanistica del sub comparto, da proporre mediante la redazione di un piano esecutivo (Piano di Lottizzazione), deve essere accompagnata e corredata da uno studio urbanistico esteso all'intera zona di espansione così come individuata nel P.R.G., e nel quale devono essere indicate: il rilievo dei manufatti esistenti, la struttura organizzativa dell'intero comparto con l'individuazione della viabilità pubblica, delle connessioni esistenti tra la nuova viabilità e la viabilità esistente, della localizzazione delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo dell'intera zona C così come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, degli impianti a rete;
- b) la perimetrazione del sub comparto deve contenere prioritariamente aree e/o immobili contigui e confinanti con il territorio costruito al fine di completare ed espandere con gradualità, ed in maniera ordinata ed organica, sia il sistema residenziale che la rete delle urbanizzazioni primarie;
- c) la individuazione e la progettazione del sub comparto deve essere tale che, oltre ad avere dei caratteri di unitarietà, la maglia di minimo intervento deve soddisfare tutti i parametri e gli indici di zona sia in relazione ai carichi insediativi che ai carichi urbanizzativi tenendo conto dell'edificato esistente nell'intero comparto di espansione individuato dal P.R.G.;
- d) la progettazione del sub comparto deve indicare la tipologia edilizia dei nuovi edifici, i distacchi dalle aree di uso pubblico (viabilità, parcheggi, strutture ed aree di interesse collettivo) e deve conformarsi al principio di un naturale completamento e prosecuzione delle caratteristiche architettoniche dell'edificato esistente;
- e) la progettazione urbanistica e la realizzazione dei nuovi manufatti deve porsi gli obiettivi del miglioramento della qualità funzionale ed ecosostenibilità nonché del risparmio energetico e delle risorse primarie, nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia.

Inoltre, i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), sia se estesi all'intera zona di espansione, sia se limitati al sub comparto, devono essere improntati al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica, sociale, e devono rispettare i seguenti principi contenuti nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) - (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis), approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2753 del 14 dicembre 2010:

- contenimento del consumo di suolo, preferendo le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche; così ad esempio, all'interno dei contesti urbani periferici o di nuovo impianto la cui realizzazione è prevista nel PRG, andrebbero privilegiate le localizzazioni più prossime ai contesti consolidati o in via di consolidamento, e comunque quelle che comportano una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle

urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana ecc.);

- qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, spesso caratterizzati dalla monofunzionalità, da realizzare attraverso interventi di integrazione con i contesti limitrofi, di riassetto, riqualificazione e complessificazione dei tessuti esistenti;
- risanamento dell'ambiente urbano, da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, luminoso ecc.;
- aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva, di permeabilità e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;
- abbattimento delle barriere architettoniche e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile.”;

**3.** di demandare al Dirigente l'Ufficio Urbanistica gli adempimenti conseguenti concernenti il deposito della presente delibera e del provvedimento di variante presso la Segreteria Comunale per 30 giorni consecutivi, dandone notizia mediante pubblicazione sui quotidiani a maggiore diffusione locale e manifesti da affiggere in luoghi pubblici e all'albo pretorio del Comune, e fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, possono essere presentate opposizioni da parte dei proprietari degli immobili compresi nel piano ed osservazioni da parte di chiunque.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Stante l'urgenza di provvedere in merito;

Con il seguente esito della votazione:

VISTO il seguente esito della votazione:

- |  |  |
|--|--|
| – Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco | n. 17                                    |
| – consiglieri presenti e votanti                         | n. 15                                    |
| – consiglieri assenti                                    | n. 2 (Cesaria, Indolfi)                  |
| – voti favorevoli  | n. 10                                    |
| – voti contrari  | n. 3 (Dimastrodonato, Ferraro, Molfetta) |
| – astenuti   | n. 2 (Rogoli, Saracino)                  |

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Testo Unico n. 267/2000.---

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
**F.to Dott. Omar Salvatore TURE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to Dott. Domenico RUGGIERO**

---

**Copia conforme all'originale per uso amministrativo e d'ufficio.**

Mesagne, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Domenico RUGGIERO**

---

#### **ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE**

N. 2265 di registro di pubblicazione.

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questa Città per 30 giorni consecutivi.

Mesagne, li 23/07/2020

**IL MESSO COMUNALE/ADETTO**  
**F.to Cosimo Rosato**

---

#### **ESECUTIVITÀ DELLA DELIBERAZIONE**

- Dichiarazione di immediatamente eseguibilità (art. 134, comma 4, T.U.E.L. D.LGS. 267/2000 ).  
 Decorrenza giorni 10 dall'inizio della pubblicazione.

Mesagne, li 23/07/2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to Dott. Domenico RUGGIERO**

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.