



CITTA' DI MESAGNE

PROVINCIA DI BRINDISI



LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "RINASCENTE DI PUGLIA" - C.DA SETA - SUB COMPARTO C11

Committente

RINASCENTE DI PUGLIA S.r.l.

RELAZIONE GENERALE

Il Progettista

Interprogetti s.r.l.s

Arch. Savino MARTUCCI

Spazio riservato all'amministrazione

ALLEGATO A

SCALA

Data

MARZO 2024

RELAZIONE

1.0 PREMESSA

La Società Rinascente di Puglia S.r.l., con sede in viale Berbera, 49 – 20162 Milano, P.IVA 11402790965, ha conferito alla Società di Ingegneria Interprogetti s.r.l.s. con sede in Mesagne alla via A Pacinotti, 4, la progettazione di un Piano Urbanistico Esecutivo sui terreni ubicati nel Comune di Mesagne, in Contrada Seta, (censito al Foglio 46, Particelle 31, 32, 33, 67, 172, 194, 195, 350, 364, 365, 366, 376, 377, 378,422) in base alla recente delibera del Consiglio Comunale del 22/10/2020.

Con la suddetta Deliberazione il Consiglio Comunale ha dato la possibilità di Lottizzare in Zona C del PRG senza tener conto dell'intero comparto, ma su aree disponibili del soggetto interessato. In definitiva la Società Rinascente di Puglia srl può presentare ed attuare un Piano di Lottizzazione in maniera autonoma e/o inserendo nel piano aree di terzi anche non interessati perché la stessa Rinascente di Puglia, detenga il 51% delle superfici interessate.

Dopo l'approvazione del piano i lottizzanti dovranno cedere gratuitamente, le aree destinate a strade e servizi e successivamente presentare i progetti delle singole opere di urbanizzazione che dovranno avere l'approvazione delle Società e Enti preposti alla gestione dei servizi (Comune e AQP).

La realizzazione della rete del gas metano è di esclusiva competenza del gestore Enel Gas" così come la rete di distribuzione dell'energia elettrica che dovrà essere realizzata dall'ENEL distribuzione, a carico dei lottizzanti è la cabina elettrica elettrica dimensionata e realizzata secondo le indicazioni ENEL.

2.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICA

L'area interessata dal progetto di lottizzazione posta a ovest dell'abitato di Mesagne, è delimitata a nord dalla Strada Provinciale Mesagne-Latiano, a ovest dalla circonvallazione SUD di Mesagne, a est dal canale Capece che confina

direttamente con il centro abitato (Quartiere Seta). A nord l'area confina con la area agricola.



Figura 1 Individuazione Comparto C11 su Ortofoto

L'area risulta priva di vincoli ambientali e segnalazioni del PPTR Puglia, salvo il buffer del Canale Capece, come evidente nell'immagine sotto riportata.

Riguardo alle perimetrazioni dell'Autorità di Bacino della Puglia - Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico, l'area interessata dalle opere di progetto ricade per la parte interessata dal primo sub C11 in area completamente libera da vincoli ambientali e/o paesaggistici, il secondo comparto non interessato dal presente progetto di lottizzazione, è in parte in area libera da vincoli e in parte in "Area a bassa pericolosità idraulica salvo nelle immediate vicinanze del Canale Capece dove è presente un'area a "Alta pericolosità idraulica", area questa non interessata da opere, e fuori dal perimetro del comparto così come definito dal PRG.

Nelle aree a bassa pericolosità idraulica sono consentite le attività e le opere disciplinate dal seguente Articolo 9 dalle norme tecniche di attuazione del Piano Assetto Idrogeologico, sotto integralmente riportate.

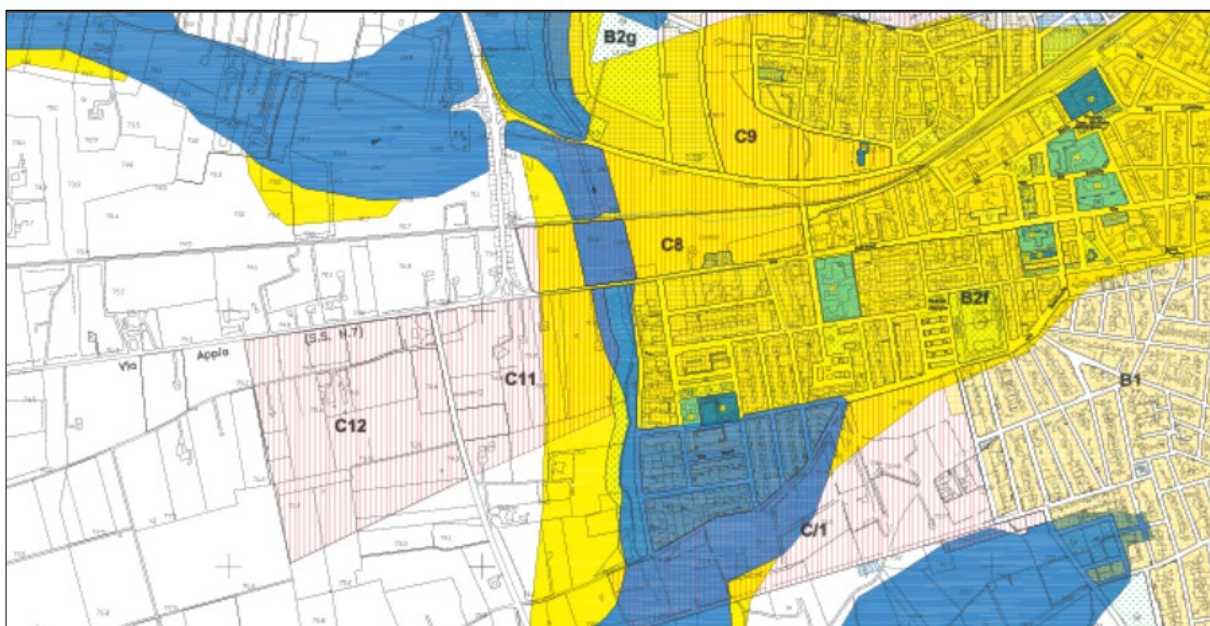


Figura 2 Vincoli PAI su stralcio PRG

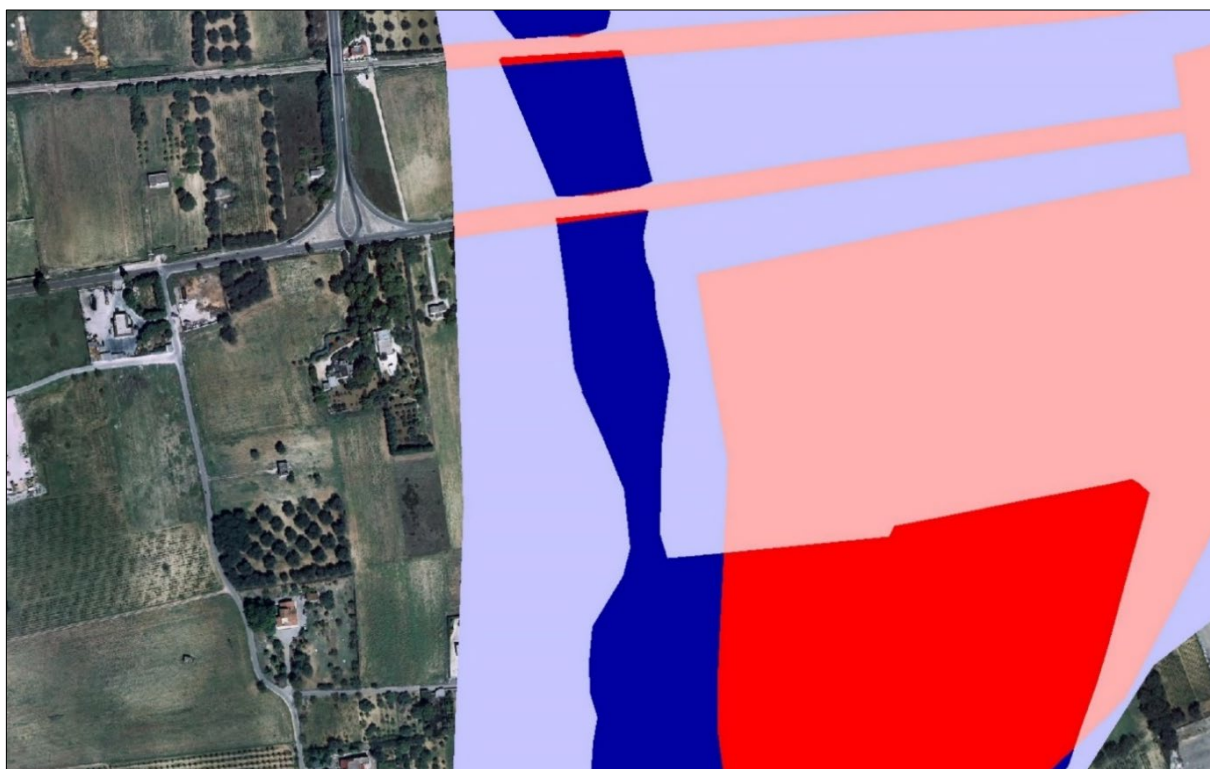


Figura 3 Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico PAI

LEGENDA

Pericolosità idraulica



Bassa (BP)



Alta (AP)

ARTICOLO 9

Interventi consentiti nelle aree a bassa pericolosità idraulica (B.P.)

1. Nelle aree a bassa probabilità di inondazione sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale. 2. Per tutti gli interventi nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. 3. In tali aree, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti, ai sensi della legge 225/92, di programmi di previsione e prevenzione.

L'area perimetrata dal PRG come C 11, è posta a monte rispetto al Canale Capece, e pertanto l'intervento non costituisce un elemento pregiudizievole alle specifiche cause di rischio potenziali in quanto non è posizionato in una depressione morfologica.

3.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO P.R.G.

L'area oggetto di intervento ricade a termini del vigente Piano Regolatore Generale di Mesagne in "Zona Omogenea C11" La stessa è regolata dall'Art. 48 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale di Mesagne, sotto riporta:

Art. 48 - Zona di espansione C

Norme generali:

Ogni intervento edilizio o urbanizzativo e' 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:

1. I.f.t. - indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale e' pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C/1 che e' 1.00 mc/mq;

2. 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;

Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:

1. 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 C/1 che è 1.00 mc/mq;
2. 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 = $(H_1 : h_4) \times 0,5$ 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.

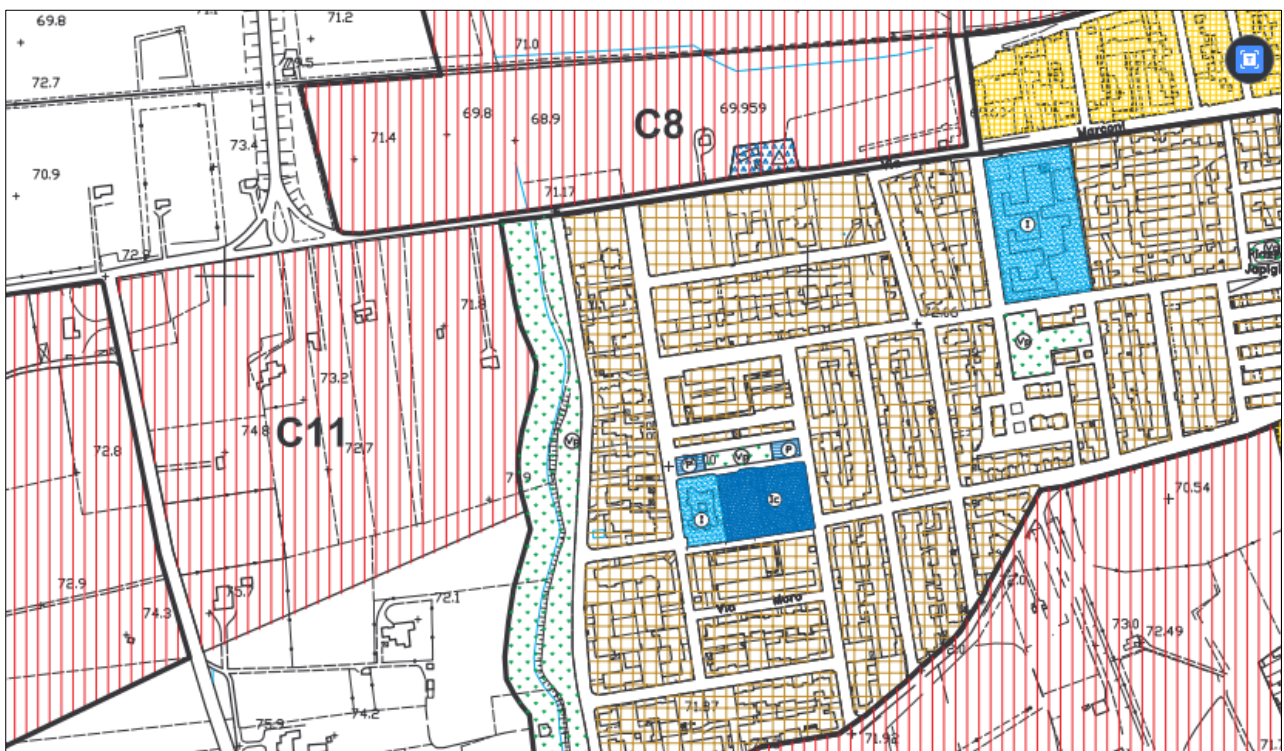


Figura 4 Stralcio P.R.G.

4.0 DATI CATASTALI

Il Comparo C11 ricade all'interno del Foglio 39 del Catasto Terreni della Città di Mesagne, le colture catastali corrispondono con quelle reali.

La seguente tabella riporta tutte le ditte comprese nel perimetro del comparto C11 con le relative superfici con indicazione della parte interna al perimetro della zonizzazione di PRG.

N.	DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE ZONA C11
1	DEPUNZIO Franca (CF DPNFNC40C70F152C)	46	351	2.849	2.849
	nata a MESAGNE (BR) il 30/03/1940				
	Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)				
	GALLO Ivana (CF GLLVNI73S57F152S)				
	nata a MESAGNE (BR) il 17/11/1973				
	Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)				
	3. GALLO Silvia Maria (CF GLLSVM72E56F152D)				
	nata a MESAGNE (BR) il 16/05/1972				
	Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	387	346	346	387
		TOTALE SUPERFICI		3.096	3.096
2	BASSI Ida (CF BSSDIA54M70I066V)	46	336	507	507
	nata a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il 30/08/1954		338	126	126
	Diritto di: Proprieta' per 1/1		339	1.210	1.210
		TOTALE SUPERFICI		1.843	1.843
3	CALAVITA Alessandro Federico (CF CLVLSN81P02F152B)				
	nato a MESAGNE (BR) il 02/09/1981				
	Diritto di: Proprieta' per 1000/6000				
	CALAVITA Andrea Giuseppe (CF CLVNRG78R08F152Q)				
	nato a MESAGNE (BR) il 08/10/1978				
	Diritto di: Proprieta' per 1000/6000				
	CALAVITA Carlo Maria (CF CLVCLM85B21F152H)				
	nato a MESAGNE (BR) il 21/02/1985				
	Diritto di: Proprieta' per 1000/6000 (deriva dall'atto				
	CALAVITA Mario (CF CLVMRA77H29F152V)				
	nato a MESAGNE (BR) il 29/06/1977				
	Diritto di: Proprieta' per 1000/6000				
	SUMMA Bianca Maria (CF SMMBCM44H59F152B)				
	nata a MESAGNE (BR) il 19/06/1944				
	Diritto di: Proprieta' per 1000/3000	46	333	315	315
		TOTALE SUPERFICI		315	315
4	RINASCENTE DI PUGLIA S.R.L. (CF 11402790965)	46	364	86	86
			376	2.943	2.943
			422	4.094	4.094
			118	4.200	4.200
			119	4.037	4.037
			120	1.983	1.983
			156	636	636
			162	1.987	1.987

			163	3.775	3.775
			343	1.160	1.160
			353	5.780	5.780
			362	1.051	1.051
			370	2.041	2.041
			374	1.334	1.334
			31	1.820	1.820
			32	1.907	1.907
			33	276	276
			67	5.896	5.896
			172	2.560	2.560
			194	344	344
			195	107	107
		TOTALE SUPERFICI		48.017	48.017
6	MARTUCCI CLAVICA Giuliana (CF: RTGLN44M58F152M)	46	70	4.867	4.867
	nata a MESAGNE (BR) il 18/08/1944		71	4.971	4.971
			72	7.840	4.860
			174	2.970	2.970
			175	3.025	3.025
			442	4.977	1.066
			444	1.923	243
		TOTALE SUPERFICI		30.573	22.002
7	DENITTO Maria Gabriella (CF: DNTMGB57P57F152S)	46	35	177	177
	nata a MESAGNE (BR) il 17/09/1957		69	6.245	6.245
			135	1.543	1.543
			145	126	126
			173	495	495
			197	131	131
		TOTALE SUPERFICI		8.717	8.717
8	MERICO Elisea (CF: MRCLSE00M55B180K)	46	478	7.006	4.754
	nata a BRINDISI (BR) il 15/08/2000				
	Categoria A/7a), Classe 3, Consistenza 9,5 vani			224	224
				210	210
	Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 38 m2			38	38
		TOTALE SUPERFICI		7.478	5.226
9	GUARINI Giovanni Luigi (CF: GRNGNN69L02F152J)	46	446	7.089	1.630
	nato a MESAGNE (BR) il 02/07/1969	46	181	2.954	1.459
		TOTALE SUPERFICI		10.043	3.089
10	GUARINI Cosimo (CF: GRNCSM41T02F152S)	46	123	6.875	2.871
	nato a MESAGNE (BR) il 02/12/1941				
		TOTALE SUPERFICI		6.875	2.871
11	RIZZO Adele (CF: RZZDLA50P49F152P)	46	68	1.455	1.455
	nata a MESAGNE (BR) il 09/09/1950				
		TOTALE SUPERFICI		1.455	1.455
	TOTALE SUPERFICI			121.261	94.549

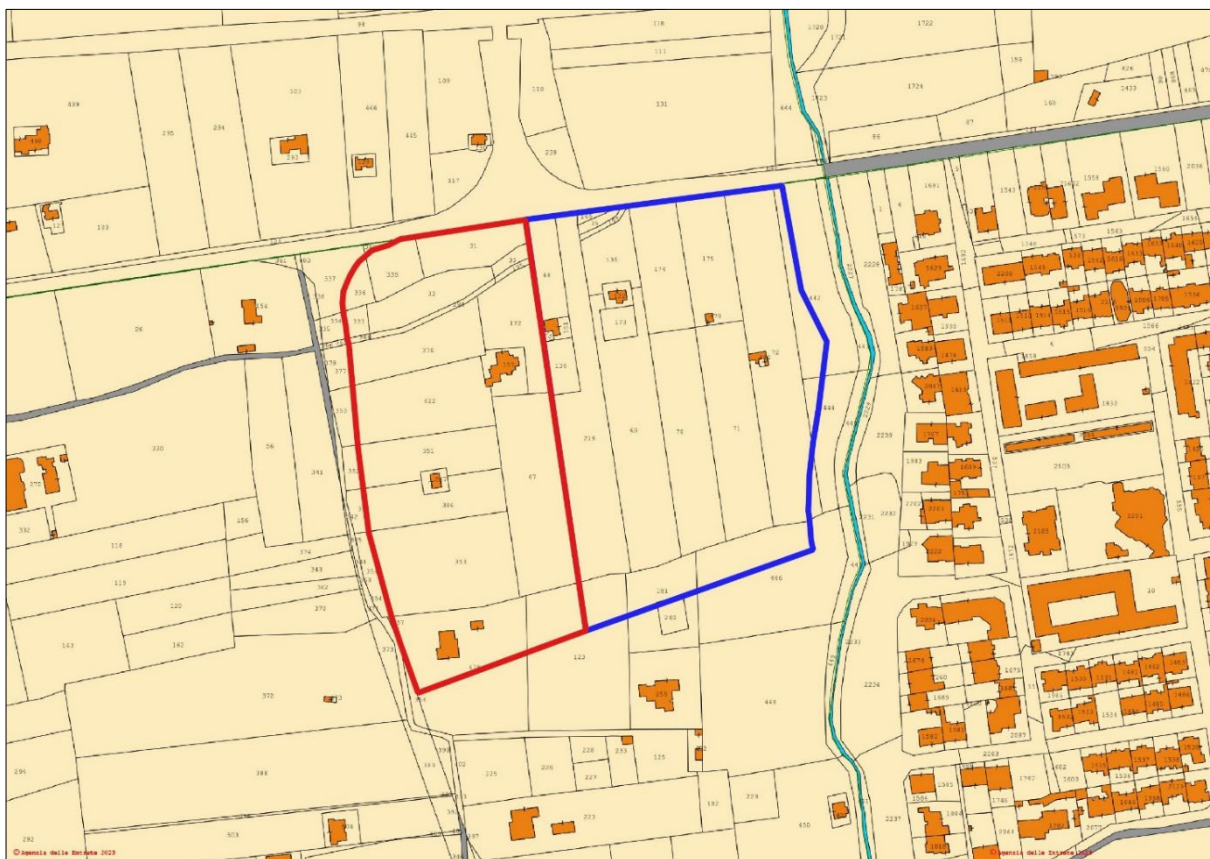


Figura 5 Stalcio Mappa Catastale

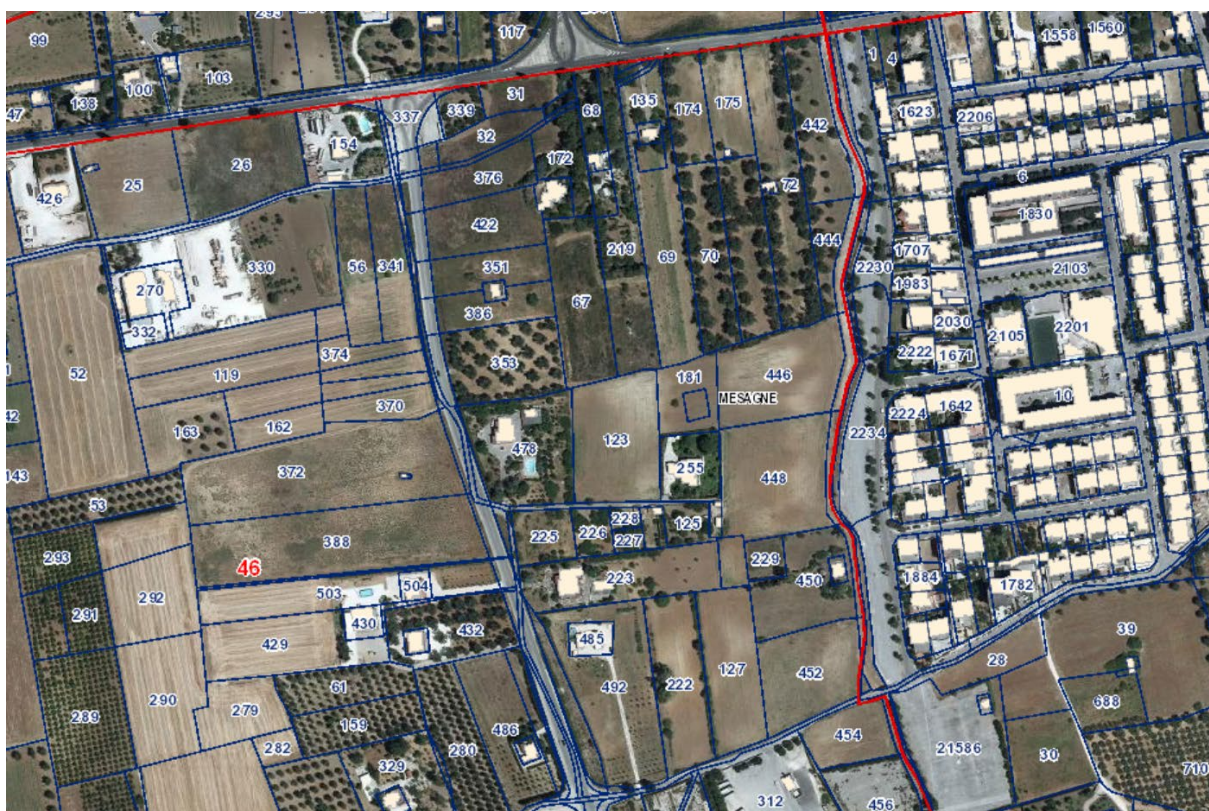


Figura 6 Stalcio Mappa Catastale su Ortofoto

5.0 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL DIMENSIONAMENTO E DEL PERIMETRO DEL P.U.E.

La Società proponente il Progetto di PUE detiene più del 60% dell'intera superficie del Sub Comparto. Infatti, a fronte di una superficie totale del Comparto C11 di mq 39.832,00 la Società Rinascente di Puglia è proprietaria mq 26.616,00 pari a circa il 66% della superficie dell'intera superficie del Sub Comparto C11.

La forma, la dimensione e la perimetrazione del sub comparto sono ispirati 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;

Si deve inoltre mirare al 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.

La perimetrazione del Sub Comparto, definita dall'assetto delle proprietà, risponde ai criteri sopra elencati oltre a essere all'interno della zonizzazione del PRG della città di Mesagne.

6.0 DIMENSIONAMENTO COMPARTO C11

Dati posti a base del dimensionamento del piano:

Superficie territoriale = 94.596,00 mq

Calcolo volume totale edificabile:

Ve = St x Ift = **94.549** mq x 1,32 mc/mq = 124.804,68 mc (Volume edificabile)

Ic (Indice capitario) volume considerato per abitante:

Tale valore è valore compreso tra 80mc/abitante -150 mc /abitante

80 mc per edilizia economica e popolare (corrisponde circa a 1 vano per abitante)

100 mc per edilizia convenzionata e adottato per il dimensionamento del PRG.

Considerato il dimensionamento del PRG si applica Ic =100 mc

N. abitanti insediabili = Ve: Ic = 124.804,68 mc/ab: 100 mc = 1.248,04 abitanti.

SUPERFICIE STANDARD:

1. Superficie per verde = 9 mq/abitante..... = 1.248,04 x 9,00 = 11.232,45 mq
2. Superficie per parcheggi = 2,5 mq/abitante.... = 1.248,04 x 2,50 = 3.120,13 mq
3. Superficie per istruzione = 4,5 mq/abitante.....= 1.248,04 x 4,50 = 5.616,23 mq
4. Superficie interesse comune = 2 mq/abitante.. = 1.248,04 x 2,00 = 2.496,10 mq

TOTALE = 1.248,04 abitanti x18 mq/abitante = 22.464,84 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria di P.R.G. 3mc/mq

Superficie Fondiaria = mc 124.804,68/3mc = mq 41.601,56.



Figura 7 Rendering PUE

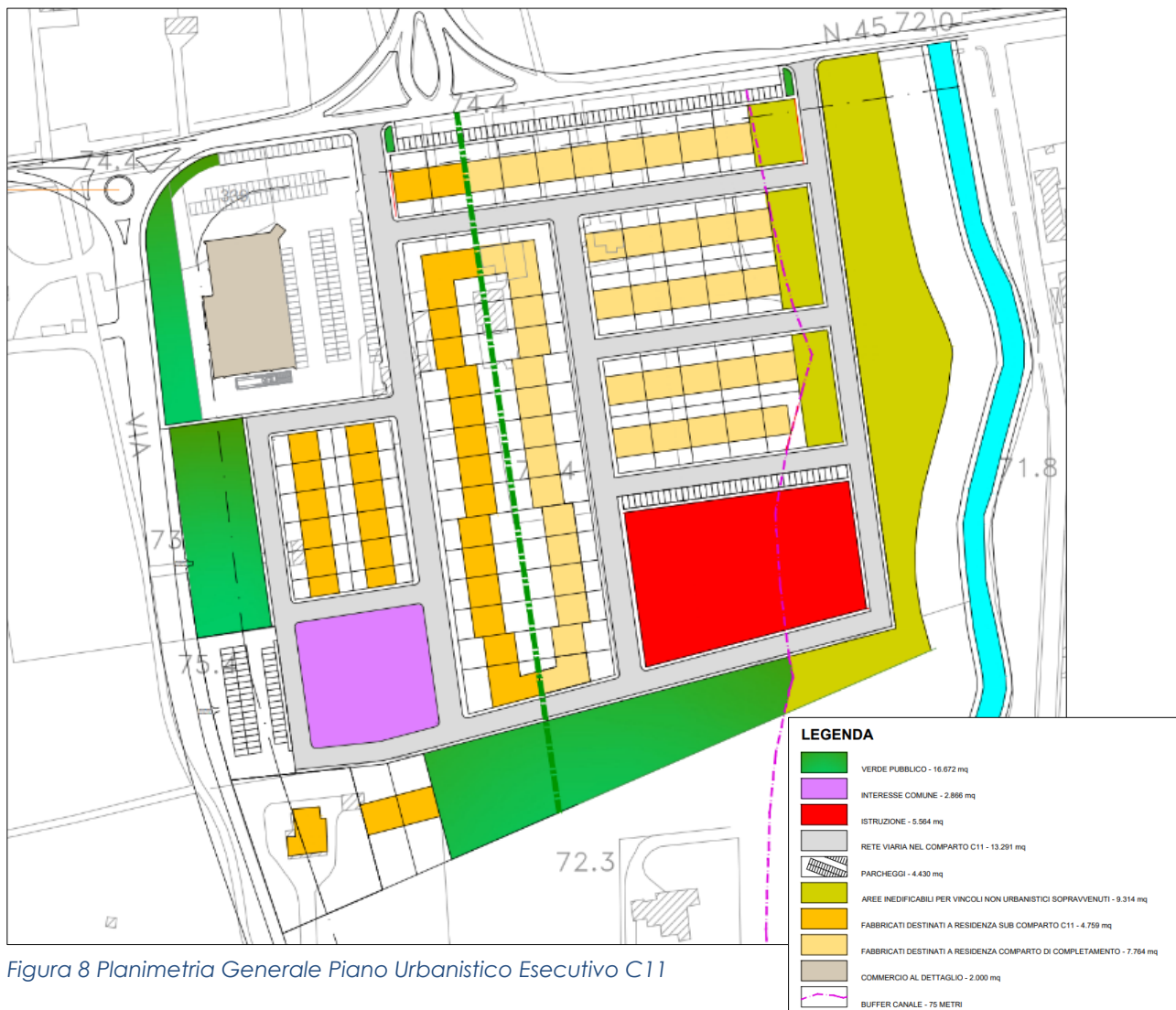


Figura 8 Planimetria Generale Piano Urbanistico Esecutivo C11

Superficie totale area destinata a Standard ex Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 = mq 22.464,84, pari a 18 mq/ab.

La superficie destinata a Standard dal progetto di PUE = mq 29.532,00 pari a 23,66 mq/ab.

DIMENSIONAMENTO COMPARTO C11 AL NETTO DELLE AREE INEDIFICABILI PER VINCOLI SOVRAVVENUTI

Al fine di definire la reale possibilità di insediamento di nuovi residenti nell'area di progetto, si è elaborata la Lottizzazione, patendo dalla vincolistica e definendo le aree effettivamente edificabili.

$$V_e = S_t \times I_{ft} = 94.549 \text{ mq} \times 1,32 \text{ mc/mq} = 124.804,68 \text{ mc}$$

A tali aree si è assegnata la volumetria consentita dal PRG e si sono quindi determinati gli abitanti insediabili, che a fronte dei teorici 124.804,68 sono

risultati insediabili solo **1.184,46** abitanti. Pertanto dato che il dimensionamento dei servizi è stato calcolato sugli abitanti teorici insediabili i proprietari dei terreni interessati da vincoli hanno un credito volumetrico di mc 6.338,19 che potranno essere delocalizzati come previsto all'ART. 8 delle N.T.A del PUE.

Le restanti superfici non edificabili a causa di vincoli e buffer di rispetto potranno essere utilizzate per realizzare verde privato vincolato". "orti urbani" e "bosco urbano" secondo quanto previsto alle Art.7 delle N.T.A del PUE..

6.1 DIMENSIONAMENTO SUB COMPARTO C11

Si riporta di seguito l'elenco delle proprietà interessate dal progetto su di un'area di 39.832 mq che comprende la proprietà della Rinascente di Puglia 26.616,00 mq, oltre ai terreni della superficie di 13.342,00 mq, interni al perimetro del sub comparto, intestati a Ditte che non hanno interesse al momento di far parte dei soggetti promotori del progetto di PUE.

Totale superficie territoriale SUB COMPARTO C11 **mq 39.832,00** e pertanto superficie minima per presentare il progetto di PIANO URBANISTICO ESECUTIVO 50% mq 19.916,00.

ELENCO DITTE INTERESSATE PUE - PIANO DI LOTTIZZAZIONE SUB COMPARTO C11

La tabella sotto riportata contiene i nominativi di tutte le ditte Proprietarie dei terreni ricadenti del perimetro del Sub Comparto C 11.

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA SUB COMPARTO C11			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
RINASCENTE DI PUGLIA SRL	46	31	1.820,00
	46	32	1.699,00
			208,00
	46	33	276,00
	46	67	5.896,00
	46	172	2.560,00
	46	194	344,00
	46	364	986,00

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA SUB COMPARTO C11			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
	46	376	2.943,00
	46	422	4.094,00
	46	353	5.780,00
TOTALE MQ RINASCENTE DI PUGLIA			26.616,00
DEPUNZIO - GALLO I. - GALLO S.	46	351	2.849,00
	46	352	359,00
DEPUNZIO FRANCA	46	353	2.750,00
TOTALE MQ DEPUNZIO GALLO			5.958,00
CALAVITA	46	333	315,00
TOTALE CALAVITA			315,00
BASSI		336	507
		338	126
		339	1.210
TOTALE MQ BASSI			1.843,00
MERICO	46	478	5.226,00
TOTALE MQ MERICO			5.226,00
TOTALE SUPERFICIE SUB COMPARTO C11			MQ 39.832,00

TABELLA 1

Totale abitanti 527,44 che per 18 Mq/Ab. = mq 9.494,02. in base alla al D.M. 1444/68, come meglio evidenziato nella Tabella 2 sotto riportata.

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI DA DESTINARE A SERVIZI EX DM 1444/68							
DITTE PROPRIETARIE	MQ	MC	MC	MC	AB	MC/AB	MQ
RINASCENTE DI PUGLIA	26.616,00	1,32	35.133,12	100	351,33	18	6.323,96
MERICO	5.226,00	1,32	6.898,32	100	68,98	18	1.241,70
DEPUNZIO - GALLO	5.958,00	1,32	7.864,56	100	78,64	18	1.415,62
CALAVITA – BASSI	2.158,00	1,32	2.848,56	100	28,48	18	482,80
TOTALE ABITANTI					527,44	18	9.494,02
METRI QUADRATI DESTINATI A SERVIZI DA DM 1.444/68 - PARI A 18 MQ PER ABITANTE							9.494,02

TABELLA 2

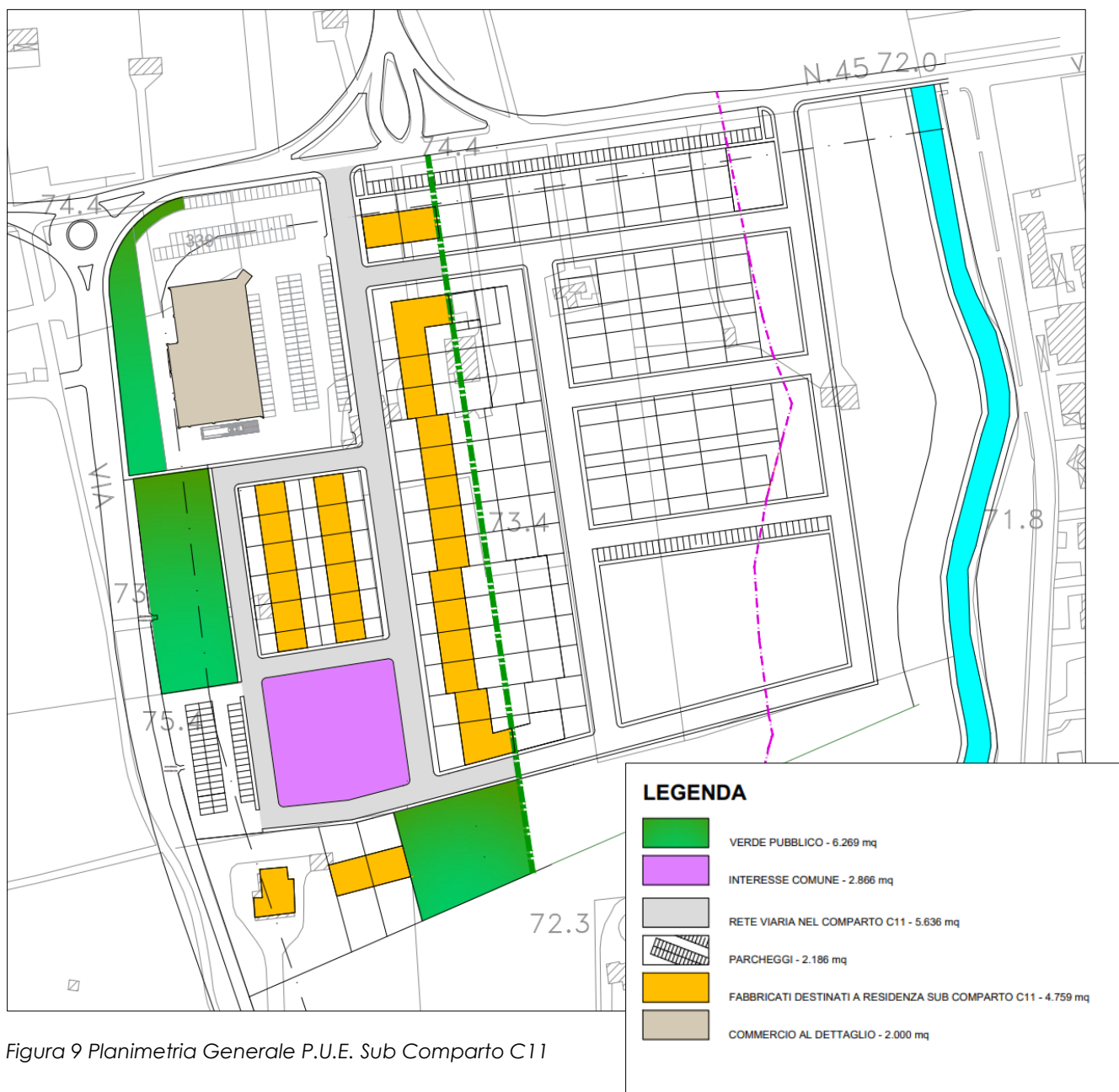


Figura 9 Planimetria Generale P.U.E. Sub Comparto C11

7.0 LOTTI EDIFICABILI E TIPOLOGIE EDILIZIE SUB COMPARTO C11

Il Sub Comparto C 11 interessa complessivamente una superficie di fondiaria di mq 22.864 , per 527,44 abitanti insediabili (vedi tabella 2). Questa è ripartita in 30 lotti dei quali 29 con destinazione residenziale e 1 con destinazione commerciale. Il piano verrà attuato subito dopo l'approvazione definitiva del P.U.E per il quale si dispone già delle risorse finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La tabella indica la ripartizione dei lotti, questi non sono vincolanti per superficie,

che comunque non può essere inferiore a 300 mq, secondo le prescrizioni dell'art. 48 delle NTA del vigente PRG.

N. LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	MC	
1	RESIDENZIALE	340	3	1.020
2	RESIDENZIALE	390	3	1.170
3	RESIDENZIALE	877	3	2.631
4	RESIDENZIALE	380	3	1.140
5	RESIDENZIALE	380	3	1.140
6	RESIDENZIALE	380	3	1.140
7	RESIDENZIALE	380	3	1.140
8	RESIDENZIALE	380	3	1.140
9	RESIDENZIALE	380	3	1.140
10	RESIDENZIALE	380	3	1.140
11	RESIDENZIALE	380	3	1.140
12	RESIDENZIALE	380	3	1.140
13	RESIDENZIALE	380	3	1.140
14	RESIDENZIALE	380	3	1.140
15	RESIDENZIALE	380	3	1.140
16	RESIDENZIALE	518	3	1.140
17	RESIDENZIALE	335	3	1.005
18	RESIDENZIALE	335	3	1.005
19	RESIDENZIALE	335	3	1.005
20	RESIDENZIALE	335	3	1.005
21	RESIDENZIALE	355	3	1.065
22	RESIDENZIALE	335	3	1.005
23	RESIDENZIALE	335	3	1.005
24	RESIDENZIALE	335	3	1.005
25	RESIDENZIALE	335	3	1.005
25	RESIDENZIALE	335	3	1.005
26	RESIDENZIALE	348	3	1.044
27	RESIDENZIALE	720	3	2.160
28	RESIDENZIALE	778	3	2.334
29	RESIDENZIALE	2.580	3	7.740
30	COMMERCIALE	8.383	1,5	12.574
TOTALE	SUPERFICIE LOTTI	MQ 22.864	MC 35.962	

La tabella indica la ripartizione dei lotti, questi non sono vincolanti per superficie, che comunque non può essere inferiore a 300 mq, secondo le prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA del vigente PRG. Anche le destinazioni d'uso non sono vincolanti e sono consentite tutte le destinazioni d'uso consentite dall'Art. 48 del PRG e in particolare residenziale e commerciale, con esclusione del commercio all'ingrosso.

7.0 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste del Piano di Lottizzazione sono essenzialmente 2 entrambe a schiera con unità immobiliari del tutto indipendenti una dall'altra.

La prima su lotti di superficie maggiore di 300 mq con tagli fra 450 e 500 mq di superficie fondiaria, in questo caso si tratta di due appartamenti su ogni suolo uno al piano terra e l'altro al piano primo con accessi indipendenti.

TIPOLOGIA A

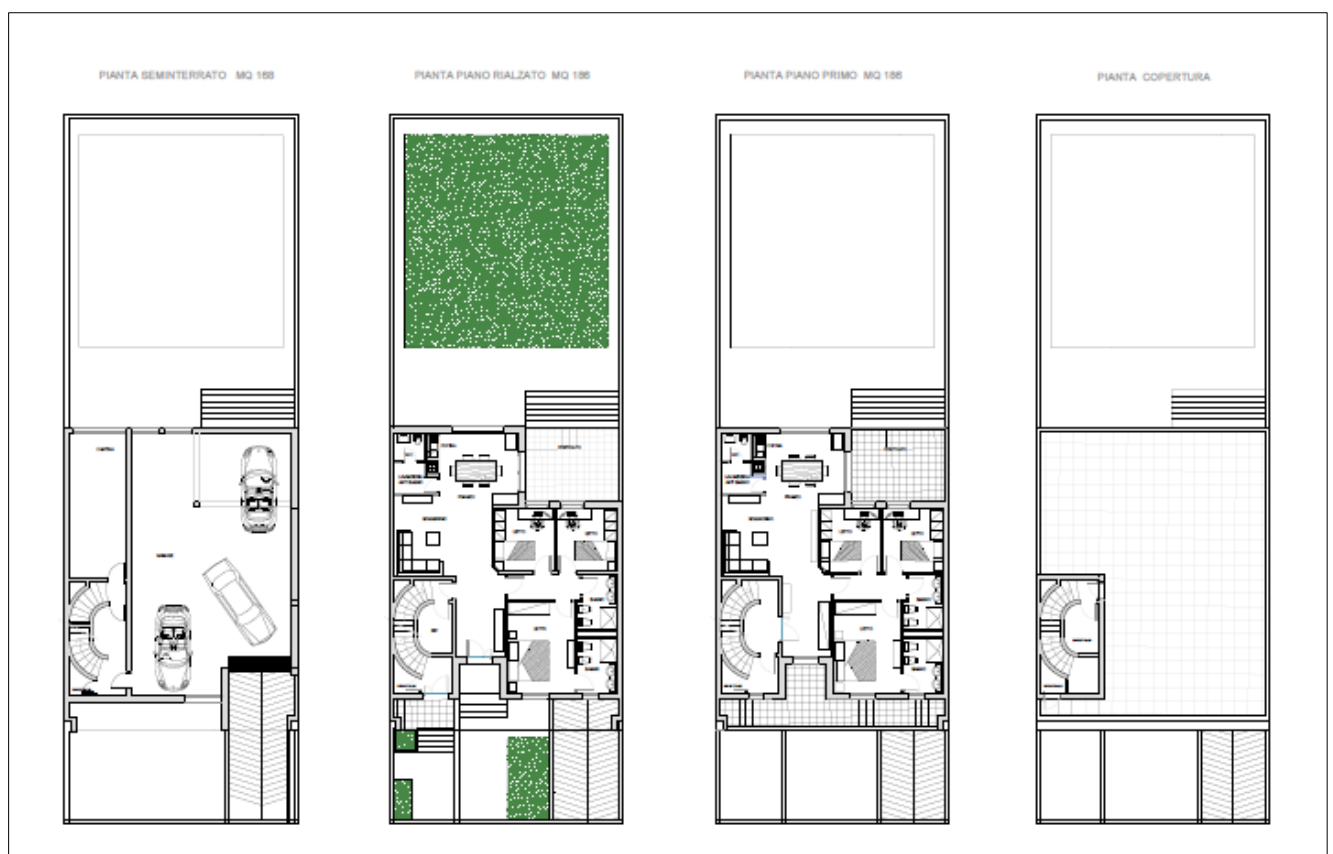


Figura 10 Tipologia edilizia A - Lotti 400/500 mq

La seconda prevista su eventuali lotti di superficie fondiaria di 300 mq è sempre a schiera, ma con una soluzione duplex zona giorno e zona notte, entrambe le

tipologie sono dotate di autorimessa al piano interrato.

TIPOLOGIA B



Figura 11 Tipologia Edilizia - Lotti 300 mq

Queste due tipologie edilizie comunque non sono vincolanti, e i lotti potranno avere tagli maggiori con possibilità di realizzare anche tipologie a villa o in linea con corpo scala comune rispettando, perché inderogabili, l'arretramento rispetto al filo stradale, l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mq/mc e l'altezza massima prevista dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Mesa-



Figura 12 Prospetti su strada di accesso al Piano Urbanistico Esecutivo

gne, pari a metri 7,50.

Il piano prevede inoltre la realizzazione di un supermercato per la vendita al dettaglio, della superficie di 2.000 mq.

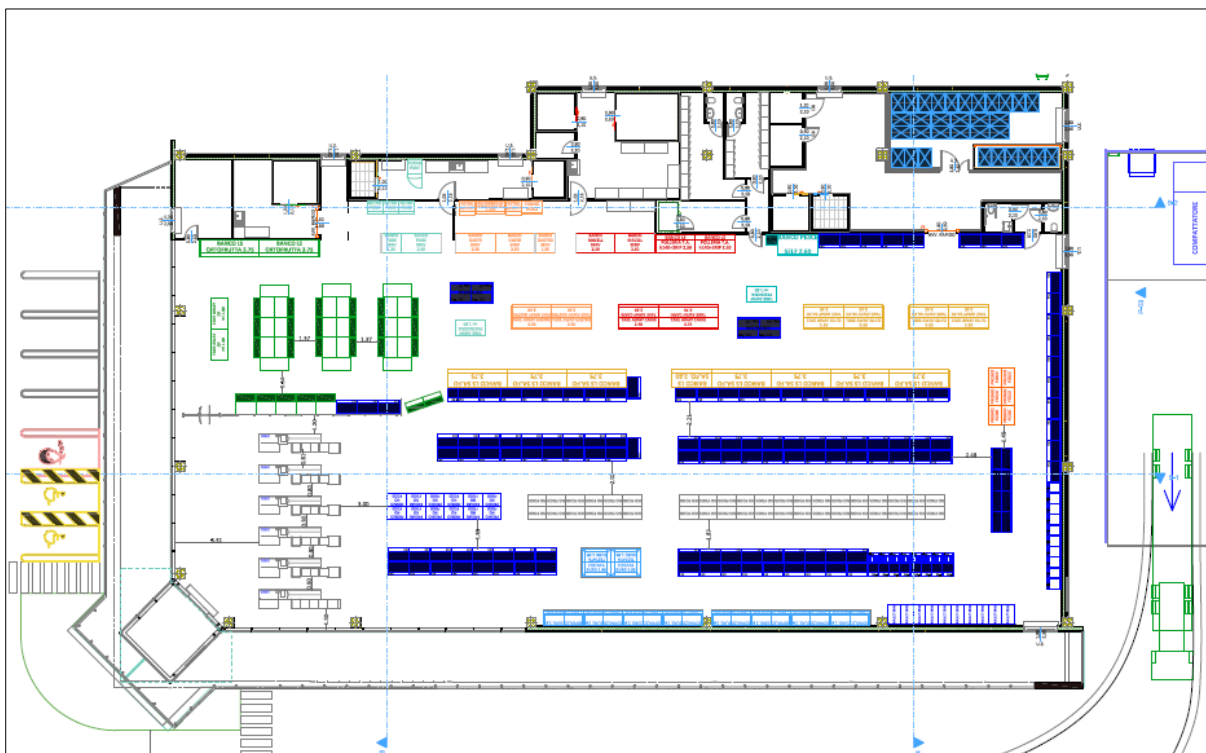


Figura 13 Piattoforma Commerciale M2 vendita al dettaglio alimentare e non alimentare

Trattandosi di una media struttura commerciale mista alimentare e non, questa sarà dotata di parcheggi pertinenziali adeguati alla potenziale utenza e alle normative di settore, inoltre si precisa che non si tratterà di una nuova struttura, ma del trasferimento di un'altra media struttura che opere già nel territorio comunale di Mesagne, ma con spazi inadeguati.

Anche la tipologia indicata per la piattaforma commerciale non è vincolante, ma indicativa, questa sarà sviluppata dall'operatore secondo i suoi standard del momento salvo che per distanze da strade e ferrovia, superficie coperta, volume e altezza massima, prescritte dall'Art. 48 delle N.T.A. del vigente PRG.

8.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Progetto di PUE per il Sub comparto C11 comprende il 100% circa delle aree, i soggetti promotori detengono circa il 60% dell'intera superficie.

Lo stesso risponde pienamente ai criteri indicati nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. del 22/10/2020 e del 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.

In particolare:

- Il PUE è improntato al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica, sociale.
- E' localizzato in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche, si tratta infatti di un'area all'interno dei contesti urbani periferici, realizzazione è prevista nel PRG, adiacente ai contesti in via di consolidamento.
- La localizzazione del Sub comparto C11 comporta una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana, ecc.).



- Il Progetto di PUE è finalizzato alla qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, non si tratta di un progetto "monofunzionale" ma integra residenza e commercio, inserendo nel piano un complesso edilizio destinato al commercio al dettaglio, dove si trasferirà il Discount MD esistente su via Latiano con aree più idonee e funzionali. Ottenendo l'obiettivo di integrazione con i contesti limitrofi, di riassetto, riqualificazione e complessificazione dei tessuti esistenti;
- Il PUE inoltre mira al 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, da abbandono

di rifiuti, ecc.



Figura 14 Area interessata dal Piano Urbanistico Esecutivo -vista da circonvallazione sud di Mesagne.

