

**CITTÀ DI MESAGNE**

(PROVINCIA DI BRINDISI)

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: L.R. 36/2023 'Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse. Individuazione degli ambiti edificati per la promozione di interventi di ristrutturazione edilizia. ESAME DELLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA.

Responsabile del servizio: Arch. Marta CALIOLO

L'anno 2024 il giorno 30 del mese di dicembre alle ore 16:05, nella sede Comunale, nell'apposita sala delle adunanze.

Alla 1^{ao} convocazione, che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

DOTT. MATARRELLI ANTONIO- SINDACO PRESENTE							
	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti		COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	SEMERARO GIUSEPPE	Si		9	FRANCO ANTONIO	Si	
2	CALO' MARCO	Si		10	LIBRATO PIER LUIGI		Si
3	CARELLA VINCENZO	Si		11	MATTIA STEFANO	Si	
4	COLUCCI CARLUCCIO ANTONIO	Si		12	MINGENTI ANTONIO	Si	
5	CRUSI MARCELLA CLAUDIA	Si		13	RESTA MAURO ANTONIO	Si	
6	D'ANCONA ROBERTO	Si		14	SARACINO ROSANNA	Si	
7	DEVICENTI MIRO	Si		15	SOLIMEO MIRIAM	Si	
8	FAGGIANO FRANCESCA	Si		16	VIZZINO MAURO	Si	

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. Rogoli, Scalera Sicilia

Presiede il Signor. **Avv. Giuseppe SEMERARO**

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 Responsabile dei Servizi Finanziari ha espresso :

per quanto concerne la regolarità contabile : **parere Favorevole**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Dott. Francesco SIODAMBRO

Il Presidente del Consiglio comunale concede la parola all'Assessore Francesco Rogoli per la relazione introduttiva.

Segue l'intervento del Consigliere D'Ancona.

Tutti gli interventi sono integralmente riportati nel processo verbale della seduta.

In esito a quanto sopra;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione n. 26 del 17 aprile 2024 avente ad oggetto "L.R. 36/2023 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (testo univo delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse". Individuazione degli ambiti edificati per la promozione di interventi di ristrutturazione edilizia. Adozione ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e) della legge regionale 27 luglio 2001 n. 20", il Consiglio comunale adottava perimetrazione degli ambiti di intervento in cui riconoscere gli incentivi volumetrici di cui alla legge regionale 36/2023, per promuovere interventi di ristrutturazione edilizia;

DATO ATTO :

- che la suddetta deliberazione consiliare n. 26 del 17/04/2024, è stata pubblicata all'albo Pretorio a decorrere dal 22 aprile 2024 e depositata contestualmente presso la Segreteria generale per i successivi 60 giorni, dando notizia dell'adozione e dell'avvenuto deposito sul sito web dell'Ente, nonché mediante diffusione di manifesti nell'ambito del territorio;

- che durante il periodo di deposito degli atti, era pervenuta osservazione a mezzo pec in data 30/09/2024, prot. 33554, inerente la dicitura di cui alla delibera di adozione relativa all'incentivo volumetrico nell'ambito delle Zone E, con la quale veniva richiesto di eliminare dalla stessa, la dicitura:

"A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, comma 2, lettera d) per evitare l'aumento delle superfici impermeabili è consentito compensare le eventuali superfici in ampliamento con eliminazione di piazzali impermeabili e con la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare gli 8 metri";

e sostituirla con la seguente:

*"Nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilisce di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall'art. 2 della Legge nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nei contesti rurali – **zone omogene E**. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lettere d) è consentito la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare gli 8 metri, esplicitando che l'intervento non comporti l'aumento delle superfici impermeabili, come già stabilito dalla legge regionale;"*

RILEVATO che il Presidente della 1^a Commissione Consiliare, con riferimento alla deliberazione n. 26/2024 di adozione dei parametri di cui alla L.R. n. 36 del 2023, chiedeva la modifica del punto 4 del dispositivo dell'adozione che recita:

"di adottare le perimetrazioni per le zone E, che in ragione di quanto previsto dalla norma transitoria del PRG esistono interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio e che il loro adeguamento consentirebbe una riqualificazione ambientale e energetica degli immobili tale da valorizzarne la loro identità territoriale consentendo un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo del suolo su altre aree, i fogli di mappa non esclusi dall'art. 63 delle NTA del PRG e pertanto di ESCLUDERE seguenti fogli del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mesagne: 1 – 2 – 10 – 20 – 21 – 22 – 24 – 60 – 71 – 84 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 133 – 134";

con la seguente formulazione così esposta:

"di adottare le perimetrazioni per le zone E come definite dal PRG, in ragione dell'esistenza di interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio la cui riqualificazione ambientale e energetica consentirebbe un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo del suolo su altre aree, ivi inclusi i fogli di mappa esclusi dall'art. 63 delle NTA del PRG, e dalla carta tematica della Zona Agricola, così come approvata con delibera di

C.C. 30/2006, includendo per quest'ultimi anche gli immobili residenziali esistenti, legittimi o legittimati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. essendo comunque sempre consentite le costruzioni diverse dalla residenza come previsto dall'art. 62 delle NTA”;

DATO ATTO:

- che l'emendamento di cui sopra, presentato durante la seduta del Consiglio Comunale del 18/11/2024, in occasione dell'approvazione definitiva di dette perimetrazioni adottate con deliberazione consiliare n. 26/2024, è stato discusso ed approvato dal Consesso nel testo che qui si riporta integralmente:

“di adottare la perimetrazione per le Zone E come definite dal PRG, in ragione dell'esistenza di interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio la cui riqualificazione ambientale e energetica consentirebbe un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo di suolo su altre aree, ivi inclusi i fogli di mappa esclusi dall'art. 63 delle NTA del PRG e dalla carta tematica della Zona Agricola, così come approvata con delibera di C.C. 30/2006, includendo per quest'ultimi anche gli immobili prettamente residenziali esistenti, legittimi o legittimati prima dell'entrata in vigore del P.R.G.”

- che l'emendamento, accolto favorevolmente dall'assemblea consiliare, ha di fatto comportato una sostanziale modifica alla deliberazione di adozione n. 26 del 17/04/2024, con la conseguente necessità di dover procedere con una **“riadozione”** di tutti gli atti, come previsto dalla legge regionale, e non con l'approvazione definitiva degli stessi, così come era stato previsto nell'ordine del giorno di convocazione del Consiglio Comunale;

VISTA la propria deliberazione n. 78 del 18/11/2024, di approvazione dell'emendamento come innanzi esplicitato e con la quale si procede alla **riadozione** della perimetrazione degli ambiti di intervento in cui riconoscere gli incentivi volumetrici di cui alla legge regionale 36/2023;

RICHIAMATE le premesse della predetta deliberazione che qui si riportano, aggiornate all'emendamento approvato con il medesimo provvedimento:

*“partendo da quanto disposto e contenuto nell'articolo 3 comma 1 lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380 così come modificato dall'[art. 10, comma 1, lettera b\), della legge n. 120 del 2020](#), poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022): “ d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. **L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli [articoli 136, comma 1, lettere c\) e d\)](#), e [142 del medesimo decreto legislativo](#), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle [zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;*

- è possibile prevedere nell'ambito degli interventi così definiti- **ristrutturazione edilizia**-incentivi volumetrici disciplinati dall'art.2 della Legge Regionale 32/2023 e precisamente:

° l'ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a)

° la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a)- zone rurali.-

- per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, così come definita dall'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR380/01 che prevedono la delocalizzazione delle volumetrie negli ambiti individuati con il provvedimento consiliare di adozione e meglio specificate nell'allegato scrittografico , dalla demolizione degli immobili individuati all'articolo 5, comma 1 lettera g), h), i), j), k) ed l) della L.R. 32/2023; - saranno quindi riconosciuti gli incentivi che di seguito vengono specificati, oltreché la delocalizzazione della volumetria.

- gli incentivi volumetrici sono disciplinati al comma 3 dell'art. 2 della legge regionale. In particolare sono previsti:

- a) **il 20 per cento della volumetria complessiva**, e comunque **non oltre 300 metri cubi**, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, (zone B e C/ D e F come perimetrare nell'allegato apposito) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- b) **il 20 per cento della volumetria complessiva**, e comunque **non oltre 200 metri cubi**, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), (zone E) che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
- c) **il 35 per cento della volumetria complessiva** per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, (zone B e C/ D e F come perimetrare nell'allegato apposito) **aventi qualsiasi destinazione d'uso**, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
- d) **il 35 per cento della volumetria complessiva**, e comunque **non oltre 200 metri cubi**, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), (zone E) che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
- e) **il 35 per cento della volumetria complessiva** per gli interventi di delocalizzazione all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g) h), i), j), k) ed **l) aventi qualsiasi destinazione d'uso**, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti.

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 4 della medesima norma, i Comuni individuano ambiti edificati, entro i limiti di applicazione previsti dall'art.5 della medesima legge e in conformità a quanto stabilito dalle condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti ed elencati nell'art. 3 della suddetta norma regionale;

VISTO:

- che il Comune di Mesagne è dotato di strumento urbanistico generale PRG, approvato in via definitiva con a Deliberazione della Giunta Regionale nr. 1013, del 21 luglio 2005, ad oggetto: "Mesagne (Br) – Piano Regolatore Generale L.R. 56/80. Delibera di C.C. nr. 32 del 14/07/1999. Approvazione definitiva."
- che lo stesso strumento prevedeva una crescita demografica al 2016 di circa 34.000 abitanti;
- le ultime indagini Istat hanno stabilito che la popolazione del Comune di Mesagne risulta pari a circa 26.000 e pertanto le previsioni del Piano risultano essere sovradimensionate;

RILEVATO CHE:

- **zone B** risultano essere omogenee per densità edilizia e dotazioni urbane e che pertanto le stesse possono essere ricomprese in toto nelle porzioni di territorio su cui è possibile effettuare interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 della Legge, con gli incentivi volumetrici nella misura massima prevista dalla legge, non essendoci motivi per la loro differente gradazione;
- sempre nell'ambito delle perimetrazioni di zone B nel caso di comparti edificatori aventi suoli liberi gli stessi possono essere oggetto di ristrutturazione urbanistica con trasferimento degli indici volumetrici previsti con atterraggio in zone C- in sostanza le volumetrie potenzialmente esprimibili dai suoli in zona densa B possono atterrare in zone C a condizione che le volumetrie di atterraggio siano realizzate senza pregiudizio di ulteriore consumo del suolo. Le aree libere dovranno essere destinate a spazi urbani pubblici, realizzate con superfici drenanti.

Le modalità rispetto agli indici previsti e sono illustrate nelle linee di intervento allegate alla presente deliberazione –

Nel caso in cui ci siano porzioni di zone B non completamente urbanizzate è possibile applicare gli incentivi volumetrici mediante permessi di costruire ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr380/01. In tal caso gli incentivi volumetrici saranno quelli massimi previsti dall'art. 2 della legge.

- **Le zone C**, interessate dagli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 della Legge, sono quelle in continuità con il tessuto urbano costruito e che rappresentano porzioni periferiche con agglomerati ed isolati caratterizzati da forte degrado ed abbandono che non possono essere immediatamente oggetto di recupero urbanistico; sono individuate dalle tavole allegate alla presente deliberazione.
- In tale aree gli incentivi volumetrici sono stabiliti nella misura massima e saranno oggetto di progetti di ristrutturazione urbanistica nei casi in cui non siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
- Nel caso di lotti già edificati e serviti da urbanizzazione primaria saranno riconosciuti gli incentivi di cui all'art.2 nella misura massima.

Nelle aree prive di piani di lottizzazioni le condizioni per il riconoscimento degli incentivi volumetrici sono pertanto: la preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria e che almeno il 70 % del lotto sia permeabili e piantumato con specie autoctone.

Tali interventi sono volti alla incentivazione delle misure previste dalle linee guide del PPTR "Il patto città campagna" in maniera da favorire e sostenere la multifunzionalità dello spazio agricolo urbano, interconnesso con il tessuto edificato.

- **Le zone F**, intercluse interamente all'interno di zone B e C, così come previsto dalla legge sono perimetrare nelle **Tavole**

3/1 e 3/2. Nelle stesse, avendo funzione vincolata per il soddisfacimento degli indici di Piano si stabilisce che nel caso siano presenti edifici legittimamente realizzati gli stessi potranno usufruire degli incentivi previsti dall'art. 2 della legge nella misura massima e la loro destinazione dovrà essere destinata alla residenza e/o ad usi strettamente connessi; nel caso di destinazione d'uso originaria non di tipo residenziale gli stessi dovranno essere destinati a edifici di interesse pubblico così come individuati ed elencati dall'art. 67 del PRG;

Per quanto riguarda in particolare **le due zone F** individuate dalla presente deliberazione per il riconoscimento degli incentivi previsti dall'art. 2 della Legge, si dovrà provvedere ad un progetto di ristrutturazione urbanistica con tipologie conformi a quanto previsto dall'art. 67 delle NTA del PRG e con la possibilità di realizzare edilizia residenziale di cui il 10 % vincolata edilizia residenziale pubblica. La volumetria rimanente del lotto individuato sarà obbligatoriamente permeabile e destinata a spazi restituiti alla città pubblica con la possibilità di prevedere anche parcheggi pubblici.

- Nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilisce di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall'art. 2 della Legge nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nei contesti rurali – **zone omogenee E**. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lettere d) per evitare l'aumento delle superfici impermeabili è consentito compensare le eventuali superfici in ampliamento con eliminazioni di piazzali impermeabili e con la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare gli 8 metri;

Individuazione delle AREE PUBBLICHE per compensazioni piantumazioni nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione senza la possibilità della riduzione delle superfici impermeabili nella quota minima del 20 per cento e/o reperimento standards. Art. 3 comma 4 lettera c) e lettera g).

- Saranno individuate di volta in volta a seconda delle esigenze dell'Amministrazione Comunale su aree pubbliche già destinate a Parchi, giardini pubblici e/o Piazze o all'interno di giardini scolastici Piazze e pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie lottizzazioni e così via ... la localizzazione sarà individuata con apposita **Delibera di Giunta Comunale**.

Individuazione ambiti ricadenti in aree urbanizzate B e C per delocalizzazione di volumi. - Art.4 comma 3 lettera b) l'individuazione di ambiti, ricadenti all'interno di aree urbanizzate dello stesso Comune classificate dal proprio strumento urbanistico esclusivamente come zone omogenee B e C ai sensi del d.m. 1444/1968, dove riconoscere gli incentivi di cui all'articolo 2, comma 2, nella misura prevista nell'articolo 2, comma 3, lettera e), per la realizzazione di interventi di delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, previsti nell'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l), aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza che non comportano mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti.

Negli elaborati allegati- relazione tecnica e grafici per le zone B, sono individuati gli ambiti che possono essere oggetto di riconoscimento di incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f), del d.p.r. 380/2001 che si aggiungono alle perimetrazioni inserite nel Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU) aggiornato al 2021 con Delibera di Consiglio Comunale 33/2021- con esclusione del centro Storico.

Per le zone C si fa riferimento al costruito.

Per quanto gli inventivi per **ristrutturazione urbanistica**, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della Legge Regionale 36/2023, si precisa che gli stessi saranno riconosciuti solo nel caso in cui siano delocalizzati i volumi rinvenienti dalle demolizioni di edifici esistenti. legittimi o legittimati si cui all'art 5 comma 1 lettera g) - ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004; lettera h)- ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS); lettera i)- ubicati nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27; lettera j)- ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, omissis; lettera k)- ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ; lettera l)- ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

- gli interventi edilizi disciplinati dalla presente legge, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio di titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

PRESO ATTO CHE:

- come espresso dalla Legge:
1. Il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e...OMISSIS...ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti. Detti ambiti devono essere individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del d.m. 1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali. I suddetti ambiti possono includere anche zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 che risultano interamente

intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente. Le volumetrie da realizzare all'interno delle zone omogenee D e F incluse negli ambiti così individuate saranno destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale. La restante parte è soggetta alla corresponsione a favore del Comune del contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della l.r. 18/2019 che andrà vincolato a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 1444/1968.

2. Per l'individuazione di aree pubbliche finalizzate alla compensazione con piantumazioni di cui al comma 3 lettera c) dell'art. 3 della Legge: Saranno individuate di volta in volta a seconda delle esigenze dell'Amministrazione Comunale su aree pubbliche già destinate a Parchi, giardini pubblici e/o Piazze o all'interno di giardini scolastici con apposita Delibera di Giunta Comunale.
3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione le superfici a standards da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune che saranno individuate di volta in volta con espressa Delibera di Giunta Comunale e ubicate su aree pubbliche destinate a Parchi, giardini, urbanizzazioni secondarie di Piani attuativi, giardini scolastici e/o strutture sportivi e così via..).

VISTI gli elaborati prodotti dall'ufficio tecnico con cui vengono individuate le perimetrazioni delle aree incluse nelle **zone B e C** caratterizzati da degrado, sottoutilizzo o abbandono del patrimonio edilizio esistente dove consentire interventi di riuso e di riqualificazione su immobili con qualsiasi destinazione, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione con destinazione finale di tipo residenziale, ovvero destinate ai medesimi usi preesistenti se legittimi o legittimati;

VISTI la relazione in cui si rimandano ai fogli da includere per le **zone E**, che in ragione di quanto previsto dalla norma transitoria del PRG esistono interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio e che il loro adeguamento consentirebbe una riqualificazione ambientale e energetica degli immobili tale da valorizzarne la loro identità territoriale consentendo un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo del suolo su altre aree;

DATO ATTO che il territorio urbano di Mesagne per quanto riguarda le **zone B** è omogeneo e presente le medesime caratteristiche tipologiche e di densità urbana che a scala minore non presentano discontinuità edilizie tali da intervenire con processi di riqualificazione separati e che non inquadrino il tessuto edificato nella nell' interezza di comparto;

- che per le **zone C** si è proceduto ad un accurata e puntuale analisi del territorio già edificato e che, da anni è in attesa di piani particolareggiati che possano recuperare urbanisticamente l'esistente e dargli una dignità di luogo prevedendo la realizzazione degli standards assegnati e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con l'applicazione dell'art. 28 del Dpr 380/01;
- che per queste ultime si è previsto di **includere esclusivamente gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 36/2023** ed i loro lotti di pertinenza in maniera tale che si possa consentire una rigenerazione di maglie e isolati, che in futuro, tuttavia, non compromettano l'attuazione dei piani attuativi ivi previsti;
- che in generale si è proceduto ad un' analisi dell'edificato e delle aree annesse rispettando i principi e gli obiettivi di riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente al fine di migliorarne la qualità architettonica e ambientale dello spazio abitabile aumentare la sicurezza statica e igienico funzionale e le prestazioni energetiche dei manufatti, favorire la riqualificazione ambientale paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici e favorire un rilevante risparmio energetico;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- la Legge Regionale **non prevede l'applicazione** degli incentivi nella zona **A** di cui al DM 1444/68;
- che per quanto riguarda la zonizzazione Comunale si deve considerare anche quanto previsto all'art. 37 delle NTA del PRG per la **cosiddetta Zona A2 Centro Storico A2**: Area senza Strumento Esecutivo Vigente - Fino alla data di approvazione del Piano di Recupero dell'intera zona Centro Storico sono consentiti interventi di ristrutturazione (con esclusione di demolizione e ricostruzione) e sopraelevazione ad un solo piano dei fabbricati al piano terra esistenti subordinatamente all'adozione di uno studio plani-volumetrico esteso ad un intorno urbano significativo della zona da sopraelevare e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 15, 19, 43 e 44 del R.E. e rilascio del preventivo parere a cura della competente Soprintendenza B.A.P. La superficie totale delle nuove costruzioni non deve superare il 60% della superficie del lotto. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tendenti a garantire migliori condizioni statiche, igieniche e funzionali. **E' fatto divieto di ricostruire su suolo occupato da vecchie costruzioni**, sia se deliberatamente demolite, sia se crollati per obsolescenza delle strutture. **E che pertanto non sono...OMISSIS...applicabili nelle zone A2 le disposizioni previste dalla Legge Regionale 36/2023;**
- che la disciplina introdotta dalla presente deliberazione non può essere applicata nel caso di richieste di titoli abilitativi edilizi in sanatoria;”

DATO ATTO:

- che la deliberazione consiliare n. 78 del 18/11/2024, è stata pubblicata all'albo Pretorio a decorrere dal 19 novembre 2024 e depositata contestualmente presso la Segreteria generale per i successivi 30 giorni, dando notizia dell'adozione e dell'avvenuto deposito sul sito web dell'Ente, nonché mediante diffusione di manifesti nell'ambito del territorio;

- che durante il periodo di deposito non sono pervenute ulteriori osservazioni;

VALUTATO di dover accogliere l'osservazione presentata durante il periodo di deposito della prima deliberazione di adozione giusto atto consiliare n. 26/2024;

VALUTATO altresì di dover riformulare l'osservazione come di seguito riportato: “Nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilisce di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall’art. 2 della Legge nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nei contesti rurali – zone omogenee E. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall’art. 3 comma 2 lettere d) è consentito la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare gli 8 metri, esplicitando che l'intervento non comporti l'aumento delle superfici impermeabili, come già stabilito dalla legge regionale;”

RITENUTO di dover approvare in via definitiva la perimetrazione degli ambiti di intervento in cui riconoscere gli incentivi volumetrici di cui alla legge regionale 36/2023, per promuovere interventi di ristrutturazione edilizia, tenuto conto dell'osservazione e dell'emendamento già approvato con deliberazione n. 78/2024:

VISTI gli elaborati scrittografici allegati alla presente;

VISTA la Legge Regionale 19 Dicembre 2023 n. 36;

VISTO il Dlgs 165/2001;

VISTO il DPR380/2001;

VISTO il Dlgs 267/2000;

VISTA la Legge Regionale n. 20/2001;

VISTO il DPR 380/01;

ACQUISITI i pareri favorevole di regolarità e contabile tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n.267/2000;

VISTO il seguente esito della votazione:

–	Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco	n.17
–	Consiglieri presenti e votanti	n.16
–	Consiglieri assenti	n. 1 (Librato)
–	Voti favorevoli	n.16

D E L I B E R A

1. di considerare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di accogliere l'osservazione pervenuta in ordine alla deliberazione consiliare n. 26 dl 17 aprile 2024, prot. 33554;

3. di rideterminare, a seguito dell'accoglimento della stessa, l'incentivo volumetrico della ZONA E, apportando la dicitura di seguito riportata:

*“Nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilisce di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall’art. 2 della Legge nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nei contesti rurali – **zone omogenee E**. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall’art. 3 comma 2 lettere d) è consentito la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare gli 8 metri, esplicitando che l'intervento non comporti l'aumento delle superfici impermeabili, come già stabilito dalla legge regionale;”*

4. di approvare in via definitiva le tavole grafiche elaborate dall'Ufficio tecnico;

5. di approvare in via definitiva ai sensi della legge regionale n. 36/2023:

- perimetrazioni delle ZONE B territorio urbano omogeneo e presente le medesime caratteristiche tipologiche e di densità urbana che a scala minore non presentano discontinuità edilizie tali da intervenire con processi di riqualificazione separati e che non inquadrino il tessuto edificato – gli interi comparti e così come individuati dalla Tavola 1;
- perimetrazioni per le ZONE C esclusivamente gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR n.36/2023 ed i loro lotti di pertinenza in maniera tale che si possa consentire una rigenerazione di maglie e isolati, che in futuro, tuttavia, non compromettano l'attuazione dei piani attuativi ivi previsti;
- perimetrazioni per le ZONE E come definite dal PRG, *in ragione dell'esistenza di interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio la cui riqualificazione ambientale e energetica consentirebbe un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo di suolo su altre aree*, ivi inclusi i fogli di mappa esclusi dall'art. 63 delle NTA del PRG, e dalla carta tematica della Zona Agricola, così come approvata con delibera di C.C. 30/2006, includendo per quest'ultimi anche gli immobili prettamente residenziali esistenti, legittimi o legittimati prima dell'entrata in vigore del P.R.G.”

6. di includere per le zone F quelle individuate dalle tavole: Tav. 3/1 – Tav. 3/2;

7. di approvare le linee di indirizzo tecniche elaborate dall'ufficio competente che sono parte integrante del presente provvedimento

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sussistendo motivi di urgenza,

Con il seguente esito della votazione:

– Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco	n.17
– Consiglieri presenti e votanti	n.16
– Consiglieri assenti	n. 1 (Librato)
– Voti favorevoli	n.16

D E L I B E R A

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

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to Avv. Giuseppe SEMERARO

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. 68 di registro di pubblicazione.

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questa Città per 15 giorni consecutivi.

Mesagne, li 10/01/2025

IL MESSO COMUNALE/ADDETTO
F.to Andrea Andrisano

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 10/01/2025

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.
