



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

L.R. 36/2023 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 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.**

Linee di Indirizzo per l'applicazione degli incentivi previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n... del....in attuazione alla Legge Regionale 36/2023.

Sul BURP n. 112 del 21-12-2023 è stata pubblicata la Legge Regionale 19 Dicembre 2023 n. 36 che disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma1 lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380. La stessa è entrata in vigore lo stesso giorno della sua pubblicazione: 21.12.2023.

Tuttavia, visti i pregressi della legiferazione regionale in tema di urbanistica- materia concorrente con lo Stato- si sono attesi i 60 giorni per la eventuale impugnativa da parte degli organi governativi.

Tale impugnazione non c'è stata, ma sono stati avanzati comunque alcuni rilievi dal Ministero della Cultura che poi sono stati recepiti in Consiglio Regionale con la modifica della Legge nella seduta del 12 Marzo 2024.

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 constitutivi dell'edificio,*



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

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'installazione 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



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a).

Gli incentivi pertanto sono previsti negli ambiti di zone Omogenee B e C , nelle zone D e F intercluse dalle zone B e C e nelle aree rurali E, con qualche limitazione.

Inoltre per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, così come definita dall'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR380/01 finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana, **sono previsti gli stessi incentivi volumetrici** nel caso di delocalizzazione delle volumetrie rinvenienti dalla demolizione di edifici esistenti legittimi o legittimati di cui all'art.5 comma 1, lettere g);h),i),j),k) ed l).

In particolare:

- 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 perimetrate 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 perimetrate 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;



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

- 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.

La norma stabilisce che i Comuni individuino, nelle zone B e C, ambiti edificati caratterizzati da **degrado e abbandono**, dove consentire interventi di **riuso e qualificazione** sugli immobili con qualsiasi destinazione. Per incentivare tali interventi, saranno consentiti l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione. A fine lavori, l'edificio potrà ottenere la destinazione residenziale e a usi strettamente connessi con le residenze o mantenere quella preesistente se legittima o legittimata. Per ottenere migliori condizioni di comfort abitativo degli alloggi, gli edifici a destinazione residenziale e mista possono essere ampliati, per una sola volta, nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 300 metri cubi.

I Comuni potranno inoltre consentire, per gli edifici residenziali ubicati nei **contesti rurali**, l'ampliamento fino al 20% e la demolizione o ricostruzione con aumento volumetrico fino al 35% e comunque fino ad un massimo di 200 metri cubi. Gli interventi dovranno essere finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica degli edifici inoltre l'intervento edilizio non dovrà comportare aumento delle superfici impermeabili e garantisce l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone.

La legge regionale consente, in caso di parere favorevole degli enti preposti alla tutela, la **delocalizzazione** degli edifici presenti nelle aree tutelate, nelle zone della Rete natura 2000, nelle oasi, nelle zone umide e nelle aree a pericolosità idraulica.

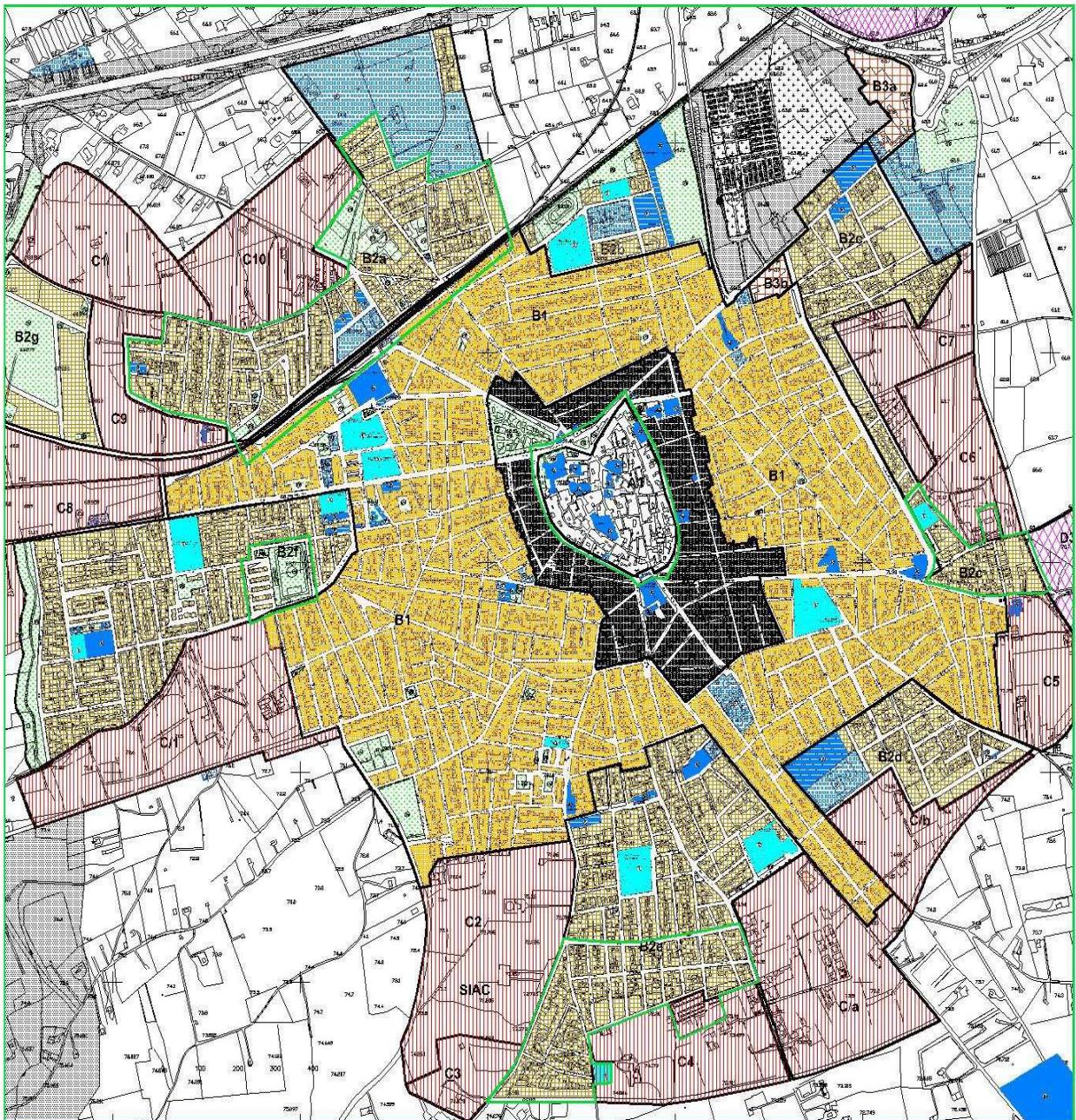
La condizione per la realizzazione dei lavori è che vengano rispettate le **norme di tutela paesaggistica** di cui al **PPTR**.



**Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023**

Ing. Rosabianca MORLEO

AMBITI TERRITORIALI PRG- QUADRO DI INSIEME-

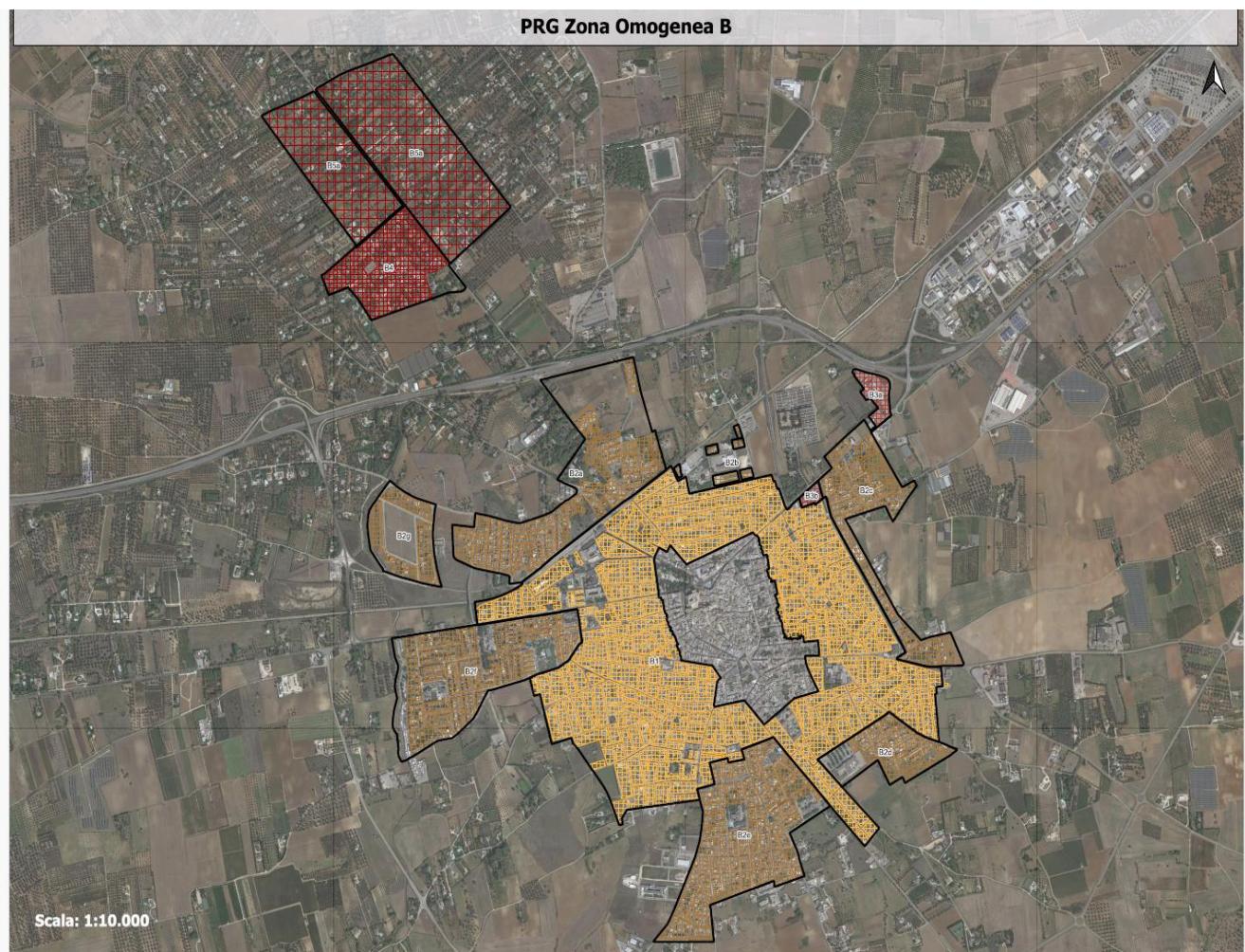




**Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023**

Ing. Rosabianca MORLEO

Individuazione perimetrazione zone B:- TAVOLA 1.



In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2, l'individuazione delle zone dell'abitato che il territorio urbano di Mesagne per quanto riguarda le zone B si ritiene che le stesse presentano caratteristiche omogenee dell'abitato con una densità urbana che a scala minore non presenta discontinuità edilizie tali da intervenire con processi di riqualificazione separati.



**Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023**

Ing. Rosabianca MORLEO

Pertanto per tali zone si è ritenuto opportuno perimetrare il tessuto edificato nella interezza di comparto.

Per quanto riguarda le incentivazioni, proprio per la loro omogeneità non si ritiene di dover stabilire una graduazione che differenzi alcune parti del territorio. Da una analisi puntuale del territorio urbano inoltre gli standards urbanistici si ritiene che siano diffusi in maniera omogenea e che vengano soddisfatti le condizioni di vivibilità e benessere sociale della città.

Per le aree già individuate nel **Documento Programmatico di rigenerazione Urbana** è preferibile che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante una prospettiva di riqualificazione urbana del comparto.

In tale aree inoltre saranno consentiti gli atterraggi dei volumi delocalizzati nelle aree tutelate – demolizioni di edifici esistenti legittimi o legittimati previsti nell'articolo 5 comma 1 lettera g),h),i), j), k) e l)- volumi che saranno destinati a residenza e/o usi strettamente connessi con la residenza che non comportano mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti, se compatibili con il contesto urbano.

Nelle stesse, trattandosi di perimetrazioni di aree urbane caratterizzate da degrado fisico, disagio abitativo e socio economico saranno valutate interventi di urbanistica negoziata pubblico privato privilegiando la realizzazione di alloggi di edilizia sociale e realizzazione di spazi urbani di aggregazione e socializzazione.

E' esclusa la perimetrazione del Centro Storico.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO



DPRU- AGGIORNAMENTO 2021-

Disposizioni su riqualificazione di aree libere in zona B

Sempre nell'ambito delle perimetrazioni di zone B nel caso di compatti 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 -volumetria in verticale- E' possibile altresì realizzare interventi diretti ai sensi dell'art. 28 del Dpr380/01 nel caso siano lotti in parte già urbanizzati. In tal caso gli incentivi sono quelli massimi previsti dall'art. 2 della legge.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

Le aree libere e/o risultanti dalla demolizione e trasferimento di volumi, dovranno essere destinate a spazi urbani pubblici e dovranno realizzate con superfici drenanti per il 70 per cento del lotto lascito libero. Tale misura finalizzata alla realizzazione di una mixità di servizi che possa migliorare le condizioni di vita sociale ed economica del territorio densamente edificato.

La componente della residenza è essenziale per rendere vivi i territori, per riempire attraverso le relazioni umane **un posto e renderlo luogo**.

È necessario aggiungere il **commercio**, per garantire un continuo scambio di merci, prodotti e servizi.

Fondamentale poi, nella vita di una città e dei suoi cittadini, è l'organizzazione del **tempo libero**. Uno spazio ben progettato offre ai suoi abitanti una ricca offerta culturale e creativa, che possa stimolare le persone a vivere ancor più nel profondo un luogo.

A queste tre categorie di base bisogna aggiungere le **infrastrutture**, forse la parte più importante di un organismo come la città. Le infrastrutture rappresentano lo scheletro di un progetto, ciò su cui si basa tutto il resto. Garantiscono collegamenti, accessibilità e interazione tra le diverse componenti

e rappresentano di per sé una parte del contesto urbano. Non può mancare, infine, la componente **naturalistica, il paesaggio**, il . L'aspetto più primitivo e romantico dell'uomo, che egli riporta all'interno dello scenario urbano per mitigare l'istinto a costruire con la predisposizione all'ammirare.

Perseguire la **mixità funzionale** significa progettare una città antizoning, un piano che incentiva le sinergie e trae benefici dai fenomeni che si generano sul territorio dovuti all'integrazione di attività differenti.

Il progetto contemporaneo è composto da caratteristiche diverse, compresenti in percentuali variabili a seconda della forza trainante. Questi "ingredienti" possono essere mixati in infiniti modi, tutti con il medesimo obiettivo di creare una rete di relazioni e suggestioni.

La giusta interazione tra queste categorie fisse ha come risultato la qualità urbana.

Nelle perimetrazioni di ZONA B come individuate in scala 1:10.000 nella tavola 1, sono individuate ulteriori aree di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare e rinvenienti da cosiddetti detrattori del paesaggio.



**Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023**

Ing. Rosabianca MORLEO

Edifici dismessi e che deturpano il paesaggio rurale, assieme a quelli inseriti in aree vincolate ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera g),h),i), j), k) e l).

Tali edifici oltre a rappresentare una detrattore del paesaggio hanno un incidenza notevole sul consumo del suolo.

Gli stessi potranno essere oggetto di demolizione con realizzazione di spazi verdi e alberati nell'area di sedime che dovrà essere completamente restituita alla permeabilità. Le volumetrie rinvenienti potranno essere ubicate in zone completamente urbanizzate B e/ o C.

La volumetria non potrà essere in toto delocalizzate nelle aree di atterraggio, trattandosi il più delle volte di vecchi opifici dismessi che sviluppano volumetrie rilevanti.

Individuazione delle perimetrazioni di atterraggio e disposizioni applicative

Le volumetrie possono atterrare:

- Nelle zone **B4- B5** fino alla concorrenza dell'indice massimo dei **0,5 mc/mq** e nel rispetto dell'altezza massima pari a 8 metri. I progetti dovranno contenere al massimo le superfici impermeabili. Non potranno in nessun caso aumentare la percentuale di superficie coperta ammissibile nelle NTA del Prg.

Dovranno essere incrementate le piantumazioni di specie autoctone.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO



Mappa Comune di Mesagne (fonte: sistema webgis)



LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICO-URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI

Comune di Mesagne - <https://mesagne-geonev-ai.serviziattivi.it/webgis/?local=mesagne> - stampa del 20/03/2024 ore 14.09

Pag. 1/1

Scala 1:5000
0 50 100 150 200

B4-B5

Di seguito quanto previsto da PRG:

Art. 46

Zona omogenea B4 estensiva a ville

Questa zona, già prevista nel precedente strumento urbanistico, è destinata alla edificazione di residenze a ville per un lotto minimo pari a mq 3.000. La stessa è stata attuata con Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Gli interventi di ampliamento e completamento delle costruzioni devono rispettare i seguenti indici:

I.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria: **0,35 mc/mq**;

R.c. - rapporto di copertura: massimo 20% del lotto;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini: H x 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) 0,5 con un minimo di ml 10,00;



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

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

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

Sono consentite costruzioni accessorie a condizione che il volume di queste non sia superiore a 1/10 del volume della costruzione principale: Dette costruzioni non possono avere altezza utile netta maggiore di 2,30 dal piano di campagna e non possono essere utilizzate per abitazioni.

Art. 47

Zona omogenea B5 di recupero urbanistico

Questa zona, già prevista nel precedente strumento urbanistico, è stata ampliata fino a comprendere tutta l'area interessata da residenze unifamiliari a ville ed è attuata mediante intervento edilizio diretto .

Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato.

Le costruzioni dovranno attenersi ai seguenti indici:

Zona B5 a

Lotto minimo pari a mq. 3.000

I.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria: **0,25mc/mq**;

R.c. - rapporto di copertura: massimo 20% del lotto;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc. - distanza dai confini: H x 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) 0,5 con un minimo di ml 10,00;

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

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

Sono consentite costruzioni accessorie a condizione che il volume di queste non sia superiore a 1/10 del volume della costruzione principale: Dette costruzioni non possono avere altezza utile netta maggiore di 2,30 dal piano di campagna e non possono essere utilizzate per abitazioni.

- Nella **zone B3** con un indice di fabbricabilità massimo pari a **4 mc/mq** e nel rispetto degli altri parametri previsti dal PRG.

Anche ai sensi di quanto previsto dall'art 3 comma 4 lettera c)- "l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie ricada all'interno degli specifici ambiti a tal fine individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), aventi destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate oppure nelle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, ai sensi del d.m. 1444/1968, detta area è puntualmente indicata nella convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 stipulata tra il Comune e l'interessato. Al fine di ricollocare le volumetrie all'interno degli ambiti appositamente individuati, il Comune può consentire la deroga all'indice di edificabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del d.m. 1444/1968, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento: la



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

sussistenza delle condizioni necessarie a consentire la localizzazione delle nuove volumetrie sarà opportunamente dimostrata in apposita relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato nella quale si evidenzi la sufficiente dotazione di strade, parcheggi e infrastrutture a rete nonché di spazi pubblici e servizi adeguati;"

Si precisa che nel caso della B3, la cui individuazione grafica è riportata sotto, la stessa è disciplinata dalle NTA del PRG come segue:

Art. 45

Zona omogenea B3: di completamento terziario-direzionale

Nelle zone di completamento a carattere terziario-direzionale sono consentiti insediamenti destinati: agli alberghi, agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici), alle attività ausiliarie del commercio ed al commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, allo spettacolo e relativi servizi, attività di servizio per le attività produttive.

Per tali zone i progetti devono essere estesi all'intera maglia definita dal P.R.G. e rispettare le seguenti prescrizioni:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 3,00;

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;

H - altezza massima: ml. 10,00;

Dc – distanza dai confini: H x 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) 0,5 con un minimo di ml. 10,00;

Il rapporto di copertura dovrà essere rispettato, come le destinazioni di piano con un ulteriore vincolo riguardo la piantumazione a verde e il ripristino delle aree permeabili. In particolare il 50 % del lotto sarà completamente permeabile e con piantumazione di specie autoctone nel rispetto di quanto previsto dalle linee guide del PPTR "Il patto città campagna" in maniera da favorire e sostenere la multifunzionalità dello spazio agricolo urbano.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO



Mappa Comune di Mesagne (fonte: sistema webgis)



LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICO-URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Mesagne - <https://mesagne-geonav-ai.serviziattivi.it/webgis/?local=mesagne> - stampa del 20/03/2024 ore 14:03
Pag. 1/1

Scala 1:2000

Zona B3

- Nelle **Zone B perimetrate dal DPRU**, con esclusione del Centro Storico, e solo con destinazione a edilizia sociale. Nella delocalizzazione gli incentivi volumetrici potranno essere massimo il 35% degli indici già previsti da PRG.

-Nelle **Zone C** anche nel caso in cui siano stati oggetto di PUE scaduti e non reiterati. In tal caso è necessario che nel caso non siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria gli interventi siano autorizzati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.

Al fine di incentivare gli interventi in aree oggetto di Piani di Lottizzazioni mai completati si stabilisce sin d'ora che **l'indice di fabbricabilità fondiaria** previsto per le zone C dal PRG in maniera diversificata possa essere incrementato di 1 mc/mq restando tuttavia sempre al di sotto dei **3,5 mc/mq**. Resta confermato quanto previsto dall'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per gli altri indici e parametri edilizi fatto salvo quanto previsto di seguito per le aree a verde.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

Resta inoltre obbligatorio il rispetto degli indici di permeabilità e della piantumazione delle specie autoctone.

Le aree a verde dovranno essere incrementate del 10 % rispetto gli indici di zona e saranno manutenuti dai privati destinatari degli incentivi volumetrici.

ZONE C- Individuazione ambiti di applicazione art. 2 -

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 darne una dignità di luogo prevedendo la realizzazione degli standards assegnati. Per quest'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.

Sui Comparti C individuati da PRG pertanto le disposizioni relative alla Legge Regionale n.36/2023 saranno applicate **esclusivamente sull'edificato esistente alla data di entrata in vigore della norma e pertanto il 21/12/2023.**

Pertanto **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.

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, a condizione 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



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

multifunzionalità dello spazio agricolo urbano. **Sostenere la multifunzionalità nello spazio agricolo periurbano –**

- restaurare anche a scopi di servizi e di attrezzature urbane l'edilizia rurale di prossimità;
- potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane migliorando la redditività dell'agricoltura;
- promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano;
- valorizzare l'edilizia rurale periurbana riqualificandola e rivitalizzandola per ospitare funzioni urbane o attività rurali nell'ottica della multifunzionalità;
- favorire interventi di forestazione urbana con lo scopo di costruire nuove cinture verdi di protezione per le aree industriali, come fasce di rispetto lungo le strade e come materiali urbani per aumentare l'indice di immboschimento urbano a partire dalla campagna.

ZONE E Individuazione ambiti di applicazione art. 2

Per quanto riguarda le **zone E** si è preso atto della planimetria con i fogli da includere, 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. Pertanto si includeranno **esclusivamente i fogli non esclusi dall'art. 63 delle NTA del PRG vigente.**

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.



**Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023**

Ing. Rosabianca MORLEO

ZONE F- INTERCLUSE-TAV.3/1 E TAV.3/2



Tavola 3/1

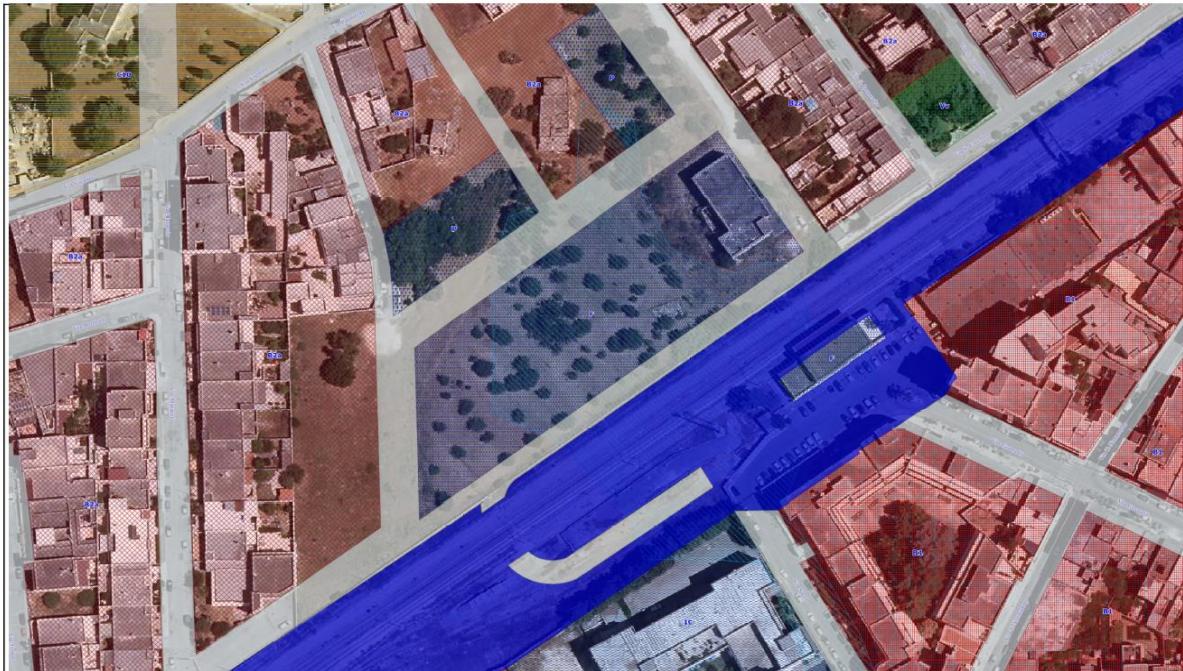


Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO



Mappa Comune di Mesagne (fonte: sistema webgis)



LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICO-URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Mesagne - <https://mesagne-geonav-ai.serviziattivi.it/webgis/?local=mesagne> - stampa del 20/03/2024 ore 14:24
Pag. 1/1

Scala 1:1000

Tavola 3/2

Le zone F, intercluse interamente all'interno di zone B e C, così come previsto dalla legge sono perimetrate nelle **Tavola 3/1 Tavola 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.

La restante parte – 70 % - dell'area sarà destinata esclusivamente a quanto previsto dall'art. 67 del PRG.



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

Individuazione di AREE PUBBLICHE per compensazioni piantumazioni

Individuazione di **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 percento e/o reperimento standards.

Le aree sono in via esemplificativa e non esaustiva nelle aree esistenti adibite a Parchi, Giardini Pubblici, Piazze e pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie lottizzazioni e così via... Inoltre possono essere oggetto di compensazioni anche i lotti rinvenienti da demolizione e delocalizzazione di volumetrie presenti nel territorio urbano .

In conclusione, nel rispetto di quanto riportato sopra le individuazioni 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 Piazze e pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie lottizzazioni e così via ...con apposita **Delibera di Giunta Comunale**.

Per quanto gli incentivi 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



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ; lettera I)- ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

In nessun caso gli interventi edilizi disciplinati dalla legge, 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 dei 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.

Con riferimento agli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (- un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione).-Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), il comune può prevedere **la monetizzazione**, in caso di dimostrata impossibilità a reperirli, calcolandola sul volume incrementato per gli interventi di cui all'articolo 3 e sulla volumetria totale per gli interventi di cui all'articolo 4 vincolando le risorse alla realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici.

Il costo previsto per la monetizzazione è quello già previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. n°4/2012 aggiornato secondo legge.

Limiti di applicazione- all'art. 5 della Legge sono previsti i limiti di applicazione.

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici:

- a) illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza, e gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale);

- b) individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137). In assenza di tale individuazione, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici la cui epoca di costruzione è **antecedente al 31 dicembre 1950** a meno che, fatto salvo quanto disposto dalla lettera e), per detti immobili l'autorità competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR , in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 delle NTA del PPTR, ha preventivamente valutato l'insussistenza dell'interesse paesaggistico, accertando la compatibilità della trasformazione proposta sulla base delle linee guida del PPTR e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto. Ove tali immobili sono assoggettati alla disciplina della parte II del d.lgs. 42/2004 in virtù di quanto in esso disposto dall'articolo 12, comma 1, nelle more della verifica dell'interesse culturale prevista dal comma 2 del medesimo articolo, è obbligatorio acquisire preliminarmente l'autorizzazione di cui all'articolo 21 del d.lgs. 42/2004;
- c) all'interno delle **zone territoriali omogenee A** di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura, oppure all'esito dell'approvazione di un piano di recupero in variante, con gli incentivi di cui all'articolo 2 e la procedura di cui all'articolo 4, commi 1 e 4, della presente legge e dell'articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r 380/2001, anche riferiti a singoli compendi e su istanza del privato proponente, purché compatibile con il regime vincolistico e di tutela previsti dalle disposizioni ambientali, culturali e relativi piani sovraordinati;



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

- d) inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio) e di cui all'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1
(Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
- e) aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
- f) ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali nonché nelle aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica già perfezionate e concluse con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
- g) ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR e fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui alla presente legge agli edifici realizzati e/o in corso di costruzione già muniti di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 90 delle NTA del PPRT;
- h) ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentono interventi edili di tale natura;
- i) ubicati nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);



Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 36/2023

Ing. Rosabianca MORLEO

- j) ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici,

firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);

- 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 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'autorità di bacino distrettuale;

- l) ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione le superfici a standard da cedere devono essere 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



Città di Mesagne

***Ufficio Pianificazione Territoriale- Urbanistica- norma applicativa per
l'applicazione delle disposizioni normative previste dalla Legge
Regionale 36/2023***

Ing. Rosabianca MORLEO

rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune e di cui si è detto nel paragrafo **AREE PUBBLICHE**.

Mesagne, 21 Marzo 2024

Il Responsabile dell'AREA IV

Dott.ssa Ing. Rosabianca MORLEO