



Città di Mesagne

Ufficio Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata

Prot. n° 3586

Mesagne, li 03/02/2021

OGGETTO: Pratica Edilizia n. 131/2020 – Prot. n. 34203 del 15/12/2020.

ID VIA 592 - Provvedimento autorizzatorio unico regionale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per il progetto di realizzazione di un "Impianto di produzione di ammendante compostato misto, sito in agro di Mesagne, località Aquila".

Proponente: Econova Servizi per l'Ambiente S.r.l.

Parere di conformità urbanistica.

Regione Puglia
Sezione Autorizzazioni Ambientali
servizio.ecologia@pec.rupar.puglia.it

Con riferimento al procedimento in oggetto, esaminati gli elaborati di progetto e preso atto che l'attività proposta si insedia nella zona agricola E1, con la presente ci si esprime in merito alla compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico vigente e nello specifico con le norme di cui agli art. 62 e 63 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., così come integrate con la Carta Tematica della zona agricola, approvata con Delibera di C.C. n. 30 del 03/08/2006.

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate:

- A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero. Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- per le attività di cui al capo A e B:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:

residenze: 0,03 mc/mq;

attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;

Re - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;

Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;

Re - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;

Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

P - parcheggi 20% della S.f.;

Va - verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B).

Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo



Città di Mesagne

Ufficio Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata

realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. La loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq.

Art. 63 - Norma Transitoria per la zona Agricola E – integrata con la modifica proposta dal Consiglio Comunale

“Fino alla data di approvazione di uno Studio Tematico della Zona Agricola che individui ed interpreti le diverse valenze specifiche dell'intero territorio agricolo, nella Zona E, con esclusione degli ambiti di tutela specifica già individuati dal P.R.G., è consentita:

A) la costruzione di edifici da destinare a residenza stagionale nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi riportati nel precedente art.62.

Le nuove costruzioni dovranno essere compatibili per tipologia edilizia e materiali con l'edilizia rurale tradizionale e con la testimonianza ambientali-architettoniche e paesaggistiche del sito oggetto di intervento.

L'area scoperta dovrà essere piantumata con idonea alberatura tipica della zona ed in particolare essenze arboree mediterranee con rapporto di forestazione minimo pari al 70% per i lotti di 5.000 mq e del 50% per i lotti di superficie compresa tra 5.000 e 10.000 mq, per il recupero a fini agri-turistici, socio-culturali e ricreativo delle Masserie e degli altri fabbricati rurali esistenti è consentito un ampliamento nella misura del 20% del volume esistente per l'adeguamento funzionale e tecnologico dell'edificio (locali di servizio e pertinenze, cucine, servizi igienici, lavanderie, centrali tecnologiche, ecc).

La lettera a) del presente articolo non sarà attuata nella parte di territorio comunale riportata nei seguenti fogli del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mesagne:

1-2-9-10-20-21-22-24-60-70-71-84-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-
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.

Dato che tale parte di territorio non è stata interessata da insediamenti di residenza stagionale e presenta una spiccata vocazione produttiva oltre a specifiche valenze di carattere ambientale. La norma transitoria di cui al presente articolo ha validità di un anno a partire dalla approvazione del P.R.G., entro tale termine in assenza della suddetta "Carta Tematica" si farà riferimento esclusivamente a quanto prescritto nell'art. 62 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Tali norme prescrivono essenzialmente che entro la zona agricola E1 sono consentite le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C., ovvero: *“la coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. ...”*. Le norme citate consentono anche l'insediamento di *“discariche di rifiuti solidi e simili”* e, in effetti, l'attività proposta può trovare attinenza con tale destinazione, poiché ricadente nell'alveo dei processi di gestione dei rifiuti indicati dal Codice dell'Ambiente: smaltimento nel caso delle discariche; recupero, come nel caso di specie, mediante impianti di trattamento. Tuttavia, si ritiene che tale attività non sia espressamente contemplata nel dettato normativo di piano e pertanto non si può affermare la compatibilità urbanistica.

Indubbiamente l'attività proposta non rientra nella fattispecie agricola prevista dalla norma locale, in quanto si connota nell'ambito di una attività industriale per produzione di beni e servizi, che andrebbe collocata nell'ambito di una zona per insediamenti produttivi. Inoltre, visti i parametri indicati dalla norma per le attività di cui al capo A e B, anche se nel progetto non è stata prodotta una tabella che indichi i valori complessivi dei parametri, da una verifica sommaria, risultano non rispettati:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria, che si attesta al valore di circa 0,9 mc./mq, a fronte di un limite di 0,1 mc./mq.;
- l'altezza massima, che raggiunge i 9 mt. a fronte di un limite di 8 mt.;

Risulta anche una non conformità rispetto all'art. 71 delle NTA del PRG "Gli uliveti" che per le recinzioni su terreni interessati da uliveti, prescrive: *“sono autorizzate recinzioni in muratura su fronte strada con altezza massima di mt. 1,5 che evidenzino particolare considerazione all'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi”*. Tuttavia ciò è in conflitto già con la tipologia di insediamento che presume comunque una eradicazione degli ulivi esistenti, anche se gli stessi non presentano caratteristiche monumentali secondo i criteri codificati dalla Legge Regionale 4 Giugno 2007 n. 14.

Inoltre, la soluzione progettuale adottata per la recinzione del lotto non è conforme alle norme di cui all'art. 4, comma 7 del "Regolamento e norme di indirizzo" della Carta Tematica della zona agricola che prevede: *“Al fine di minimizzare gli effetti legati al mutamento delle dinamiche di naturale ruscellamento delle acque superficiali, le recinzioni in zona agricola dovranno essere realizzate in rete metallica con sostegni e o cordoli interamente entro terra. Potranno essere realizzate con un muro pieno unicamente su*



Città di Mesagne

Ufficio Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata

fronte strada a condizione che abbia una lunghezza L pari ad un terzo del fronte strada, con un minimo comunque possibile di mt. 20, e sia dotata di opportuni passaggi nella parte sottostante per non impedire il naturale deflusso delle acque;...”.

Dagli elaborati si evince anche una previsione di quota dei piazzali superiore a quella stradale e a tal proposito si prescrive lo studio di una soluzione a garanzia del convogliamento e drenaggio delle acque della sede stradale, nonché la idonea sistemazione del tratto di proprietà tra recinzione fronte strada e sede stradale stessa. Ciò anche per non creare impedimenti al ruscellamento superficiale fra diverse proprietà.

Rappresenta criticità anche il percorso di accesso al sito, il quale si snoda dalla provinciale e attraversa la strada comunale n. 28 “Aquila – Specchia” che, per un primo tratto di circa 900 mt. verso Est, risulta asfaltata, mentre per l'ultimo tratto di circa 800 mt., fino al lotto di insediamento, è pavimentata con misto granulare compattato. Volendo definire una connotazione funzionale della rete stradale interessata, si può considerare un sistema costituito: da una rete secondaria (la strada provinciale Mesagne – Sandonaci) con movimento servito di penetrazione verso la rete locale, che consente componenti di traffico di veicoli leggeri e veicoli pesanti ed una rete locale (la strada comunale n. 28) con movimento servito di accesso verso la proprietà privata extraurbana. E' necessario valutare, ai fini della sicurezza, il nodo tra le due reti, alla luce della domanda di traffico scaturita dal nuovo insediamento e, se necessario, adeguare l'asta locale ai parametri minimi del D.M. del M.I.T. 5/11/2001, in termini di organizzazione della piattaforma. Si ritiene quindi che debba essere prodotta una valutazione di impatto sulla viabilità dell'area, contenente: individuazione della parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento e/ variazione del traffico indotto dalla attività; la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio necessari; le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento garantendone la sicurezza.

In conclusione, il progetto proposto non è compatibile con lo strumento urbanistico per le seguenti motivazioni:

- destinazione d'uso, come innanzi argomentato circa il conflitto tra attività agricola e attività di produzione di beni e servizi, in questo caso trattamento e recupero di rifiuti speciali per la produzione del bene ammendante; anche se vi è incertezza nella classificazione della fattispecie di “discarica di rifiuti solidi e simili”;
- superamento dei parametri edilizi dettati dall'art. 62 delle NTA, con rilevante superamento dell'indice di fabbricabilità fondiaria;
- non conformità anche della norma di piano sugli uliveti.

La soluzione progettuale manifesta delle criticità, come innanzi argomentato:

- soluzione tipologica della recinzione;
- modalità di sistemazione della fascia di terreno di connessione fronte strada – sede stradale;
- assenza di uno studio attinente la viabilità e la necessità di un adeguamento della strada comunale a garanzia di funzionalità e sicurezza.

Pertanto, l'insediamento di tale attività deve sottendere ad una variante allo strumento urbanistico ex art. 208 D.Lgs. n. 152/06. Ci si riserva di predisporre il calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e dell'aggiuntivo contributo straordinario per interventi in variante urbanistica di cui all'art. 9 della L.R. 18/2019.

Il tecnico istruttore:

Geom. Antonio CAPODIECI



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA
(Arch. Marta CALIOLO)