COMUNE DI CRISPIANO

Deliberazione Consiglio Comunale 3 giugno 2026, n. 55.

Approvazione Variante Urbanistica non sostanziale al piano di lottizzazione della Zona "C3" del vigente Programma di Fabbricazione.

COPIA

COMUNE DI CRISPIANO

(Provincia di Taranto)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55 DEL 03/06/2026

Oggetto: ***VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA "C3" DEL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 12-COMMA 3 - LETTERA E-BIS, LR PUGLIA 20/2001.***

L'anno 2026, il giorno 3 del mese giugno alle ore 16:00, nella sala consiliare del Comune di CRISPIANO, previo invito diramato dal Presidente del Consiglio Comunale ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di 1aa convocazione.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Rosario CUZZOLINI.
Fatto l'appello nominale dei Componenti:

		P	A			P	A
1	LOPOMO LUCA	Sì		10	GABELLONE MARCO	Sì	
2	MASTRONUZZI VALENTINA	Sì		11	ANNESE GABRIELE	Sì	
3	SGOBBIO ANNA BARBARA	Sì		12	COLUCCI STEFANIA	Sì	
4	BAGNALASTA AURORA	Sì		13	COSTANTINO FORTUNATO	Sì	
5	PALMISANO MICHELE	Sì		14	CARONE PAOLO	Sì	
6	SARACINO ALESSANDRO	Sì		15	CHIARELLI TOMMASO	Sì	
7	CASTELLANO MAURO	Sì		16	LUCCARELLI ARIANNA	Sì	
8	FONTO' MASSIMO	Sì		17	LODESERTO CHIARA A.	Sì	
9	STANCO MARIA PIA	Sì					

Assume la Presidenza **Gabriele ANNESE** il quale, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione quanto all'oggetto.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, in conformità all'art. 49 del D. Lg. 267/2000 esprime parere Favorevole sulla regolarità tecnica della proposta.

Crispiano, lì 26/05/2026

Il Responsabile dell`Area
f.to RESPONSABILE Paolo MAGRINI

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, in conformità all'art. 49 del D. Lg. 267/2000 esprime parere Favorevole sulla regolarità contabile della proposta.

Crispiano, lì 26/05/2026

La Responsabile dell`Area Finanziaria
f.to Dott.ssa Erika SCIALPI

Delibera di Consiglio Comunale n. *55 del 03/06/2026*

Relaziona sull'argomento l'Assessore Ing. Michele Palmisano

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- il Comune di Crispiano è dotato di Programma di Fabbricazione vigente, nell'ambito del quale la zona omogenea "C3" è destinata a espansione residenziale regolata da Piano di Lottizzazione;
- con DCC n. 328 del 23/12/1983 è stato adottato il Piano di Lottizzazione della zona "C3", successivamente approvato con ulteriore deliberazione consiliare nell'anno 1984, previo esame delle osservazioni e acquisizione dei pareri della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico comunale;
- l'assetto urbanistico originario del comparto "C3", pur formalmente vigente, ha evidenziato nel tempo criticità funzionali, con particolare riferimento alla:
    - frammentazione delle aree destinate a *standard* urbanistici;
    - non ottimale configurazione della viabilità interna;
    - difficoltà di gestione unitaria e fruizione pubblica delle aree a verde;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026–2028, approvato con DCC n. 45 del 31/07/2025, ribadisce la centralità dell'Agenda 2030 e della Rete dei Comuni Sostenibili come cornice strategica dell'azione dell'Ente e diffusamente - in modo trasversale a tutti gli ambiti dell'azione amministrativa - orientato all'obiettivo di contenimento dell'uso del suolo in relazione alle scelte di governo del territorio;
- gli obiettivi dell'Agenda 2030 dell'ONU, con particolare riferimento al Goal 11 *"Città e comunità sostenibili"* e al Goal 15 *"Vita sulla Terra"*, orientano le politiche comunali verso la riduzione del consumo di suolo, la tutela delle risorse ambientali e la creazione di insediamenti inclusivi, sicuri e sostenibili;
- la DGC n. 32 del 19/03/2024, recante indicazioni per il prosieguo del procedimento di predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG), che conferma il ruolo del PUG come strumento di definizione, in chiave strategica e partecipata, dell'assetto futuro del territorio comunale, nel rispetto del DRAG regionale e del PPTR:
    - ribadisce la necessità di affrontare le criticità strutturali degli ambiti urbani esistenti;
    - individua nei piani attuativi vigenti, e in particolare nel Piano di Lottizzazione "C3", un elemento da ricondurre a maggiore compiutezza e coerenza, attraverso ricognizioni puntuali e, ove necessario, interventi di riordino;

Dato atto che

- in data 03/02/2026, prot. n. 2836, è stata presentata proposta di variante urbanistica non sostanziale al Piano di Lottizzazione della zona "C3", redatta dai tecnici abilitati: Ing. Vito Giovanni DELL'AERE e Geom. Giovanni COLUCCI su incarico dell'enfiteuta Sig. GRECO Donato Antonio, i cui elaborati sono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

- ai fini dell'esclusione della presente variante urbanistica non sostanziale dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla verifica di assoggettabilità, l'Autorità procedente – in attuazione della LR 14/12/2012 n. 44 e del Regolamento regionale n. 18/2013 – ha provveduto, ai sensi dell'art. 7, commi 2, 3 e 4 del medesimo Regolamento, a:
    - verificare e attestare la sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione di cui all'art. 7, comma 2, RR 18/2013, in quanto la variante, avente carattere interno e non espansivo, non comporta incremento di capacità insediativa né estensione delle aree edificabili, non riduce le dotazioni di *standard* urbanistici, non interessa aree sottoposte a particolari tutele ambientali e non determina effetti significativi sull'ambiente;
    - compilare e trasmettere, mediante la piattaforma telematica regionale di cui all'art. 7, comma 4, RR n. 18/2013, l'istanza di registrazione del piano urbanistico comunale escluso dalle procedure di VAS, allegando **DETERMINAZIONE 452 del 02/04/2026** di "*PRESA D'ATTO VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE AL PIANO DILOTTIZZAZIONE DELLA ZONA "C3" DEL VIGENTE PROGRAMMA DIFABBRICAZIONE - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 3, LETTERA E-BIS LR PUGLIA* ", con ciò ritenendo assolti gli adempimenti in materia di VAS per la presente variante, fatti salvi gli ulteriori atti autorizzativi e i pareri ambientali eventualmente necessari ai sensi della normativa vigente;
- con Comunicazione della Regione Puglia AOO_089/21/04/2026/214439 è stato comunicato che la VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA "C3" è stato selezionato tra quelli da sottoporre alle verifiche di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dalle procedure di VAS;
- con determina Regionale n. 00175 del 21/05/2026 si è concluso il procedimento di verifica di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dei piani selezionati.

Preso atto che

- dalla Relazione Tecnica Illustrativa, aggiornata al 29/01/2026, emergono in sintesi i seguenti obiettivi della variante:
    - miglioramento della funzionalità e della sicurezza della viabilità interna;
    - accorpamento e razionalizzazione delle aree a verde pubblico e degli altri *standard* urbanistici;
    - correzione di incongruenze cartografiche e dimensionali dei lotti, con più ordinata configurazione planivolumetrica del comparto;
- la variante, sulla base dei quadri comparativi *ante/post* variante:
    - non comporta aumento della volumetria complessiva assentibile;
    - non modifica gli indici urbanistici del comparto;
    - non riduce le superfici complessive destinate a *standard* urbanistici, che restano almeno pari a quelle minime previste dal DM 1444/1968;

- non incide sul carico urbanistico complessivo e non estende le superfici edificabili;
- non comporta variazioni al perimetro della zona territoriale omogenea competente e alle relative destinazioni d'uso ammesse;
- non prevede incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal programma di fabbricazione);
- non comporta incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal programma di fabbricazione);
- non trasforma in edificabili aree a destinazione agricola ;
- non determina una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;

- l'area oggetto di variante ricade nel Catasto Terreni del Comune di Crispiano, foglio n. 57, particelle nn. 124, 660, 661, 662, 663, come desumibile dagli elaborati catastali e dalla relazione tecnica allegata;
- la proposta di variante si configura come modifica interna ad uno strumento attuativo già approvato, che non determina diminuzione delle dotazioni di *standard*, né incremento del dimensionamento insediativo, ma esclusivamente una razionalizzazione della viabilità e dell'assetto delle aree pubbliche e private;

Rilevato che

- la proposta è stata oggetto di istruttoria da parte dell'Area Tecnico-Urbanistica, che ne ha verificato la coerenza con il disegno urbanistico complessivo e con le norme tecniche vigenti, nonché la rispondenza alle finalità pubbliche di migliore organizzazione della viabilità e delle aree a standard;
- la variante:
  - non introduce nuove previsioni insediative rispetto al perimetro e al dimensionamento già approvati;
  - non comporta incremento del carico urbanistico;
  - non incide su ambiti esterni al comparto "C3";
  - non determina effetti significativi sull'ambiente, atteso il carattere meramente ordinatorio e di riassetto interno;

Considerato che

- per le caratteristiche sopra descritte, la variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 12, comma 3, lett. e-bis, della LR Puglia n. 20/2001, trattandosi di modifica delle perimetrazioni e configurazioni interne al comparto, senza incremento di indici urbanistici e senza riduzione delle aree a *standard*, ed è pertanto qualificabile come variante urbanistica non sostanziale approvabile con deliberazione del Consiglio Comunale;

- la variante rispetta il principio di invarianza urbanistica, in quanto:
    - non determina incremento della capacità edificatoria complessiva del comparto;
    - non altera il dimensionamento degli *standard* urbanistici complessivi;
    - non incide sul carico urbanistico né sulla dotazione di servizi;
    - si limita a razionalizzare l'assetto planivolumetrico e la distribuzione delle aree pubbliche e private all'interno del medesimo perimetro di piano;
- in applicazione dei criteri desumibili dalla giurisprudenza amministrativa in tema di varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici attuativi, il mantenimento di indici, volumetrie e *standard* complessivi consente di confermare la qualificazione della modifica proposta come variante non sostanziale;

Dato atto, inoltre, che

- la variante, per il suo carattere interno e non espansivo, è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DLgs 152/2006, degli articoli 3 e 7 della LR n. 44 del 14/12/2012 e, in particolare, dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 18 del 09/10/2013., in quanto modifica non sostanziale di strumento urbanistico attuativo, priva di incrementi di carico urbanistico e di incidenze significative su componenti e fattori ambientali;
- l'area interessata dalla variante è già da tempo destinata alla trasformazione residenziale dal vigente Programma di Fabbricazione e dal Piano di Lottizzazione approvato, ma le criticità sopra richiamate possono aver limitato l'effettiva attrattività per l'attuazione degli interventi edilizi;

Considerato che

- la sistemazione urbanistica del comparto "C3", senza oneri per il bilancio comunale, consente all'Ente di conseguire un assetto più ordinato della maglia viaria e delle aree a verde pubblico, rendendo l'ambito più fruibile dai cittadini e più efficiente da gestire, senza dover attendere i tempi più lunghi e i maggiori costi istruttori e progettuali connessi al completamento del procedimento di PUG;
- la razionalizzazione del comparto, con l'eliminazione di alcune incongruenze planivolumetriche e l'accorpamento degli *standard*, può migliorare l'assetto urbanistico locale, favorendo l'avvio di interventi edilizi coerenti con il quadro pianificatorio vigente, in linea con le esigenze abitative e con l'obiettivo di consolidare il tessuto urbano esistente;
- l'iniziativa del privato, che propone una variante non espansiva, rispettosa dell'invarianza urbanistica e completa sotto il profilo tecnico-progettuale, consente al Comune di evitare la duplicazione di attività istruttorie sul medesimo comparto nell'ambito del PUG, riducendo tempi e costi procedimentali futuri e mettendo già ora il Consiglio Comunale nelle condizioni di disporre di un quadro aggiornato e ordinato dell'area;

Visti

- il DLgs n. 267 del 18/08/2000 (TUEL);
- il DLgs n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i.;

- il DM n. 1444 del 02/04/1968;
- la LR n. 20 del 27/07/2001 e s.m.i.;
- la LR n. 56 del 31/05/1980 e s.m.i.;
- La LR n. 44 del 14/12/2012 e RR n. 18 del 09/10/2013;
- Lo Statuto comunale;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali, così come riportati nella trascrizione digitale in corso di pubblicazione;

Acquisiti

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica, ing. Paolo Magrini, ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267/2000;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, dott.ssa Erika Scialpi , ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267/2000;
- il verbale della commissione consiliare "Urbanistica" del 28.05.2026 che ha esaminato gli elaborati tecnici e amministrativi della proposta di Variante urbanistica, il contenuto in bozza della presente delibera, dal quale emergono contenuti di rilievo sul merito della proposta di deliberazione;

Con il seguente esito della votazione, espresso per alzata di mano, esito accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 17

Votanti n. 17

Favorevoli n. 17

Astenuti n. 0

Contrari n. 0

D E L I B E R A

1. **di considerare** quanto in premessa parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché motivazione dello stesso;
2. **di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa, qui integralmente richiamate, la variante urbanistica non sostanziale al Piano di Lottizzazione della zona omogenea "C3" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Crispiano, così come rappresentata negli elaborati progettuali e nelle tavole comparative ante/post variante allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
3. **di dare atto** che la variante:

- non comporta incremento degli indici urbanistici;
- non determina aumento del carico urbanistico complessivo;
- non riduce le dotazioni complessive di standard urbanistici, che restano conformi ai limiti del DM 1444/1968;
- non estende le superfici edificabili, limitandosi a razionalizzare l'assetto interno di un comparto già destinato alla trasformazione;

4. **di dare atto**, inoltre, che la variante è conforme al principio di invarianza urbanistica, non alterando gli equilibri complessivi del piano vigente e non introducendo nuovi carichi insediativi, e che, per le sue caratteristiche, è qualificabile come variante non sostanziale ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e-bis, LR 20/2001;

5. **di riconoscere** che la variante realizza un maggior livello di interesse pubblico, in quanto:
   - migliora la funzionalità e la sicurezza della viabilità interna del comparto "C3";
   - consente l'accorpamento e la migliore fruibilità delle aree destinate a standard urbanistici;
   - consente all'Amministrazione comunale di acquisire e gestire in modo più efficiente le aree a verde e gli spazi pubblici, senza nuovi oneri a carico del bilancio comunale, nel solco degli obiettivi del programma politico-amministrativo, degli obiettivi dell'Agenda 2030 e delle previsioni strategiche del DUP 2026–2028;

6. **di prendere atto** che l'intervento si coordina con il percorso di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e che il futuro PUG potrà ereditare un comparto "C3" con assetto più ordinato e coerente, consentendo una più efficace integrazione con le strategie generali di governo del territorio e di riduzione del consumo di suolo;

7. **di stabilire** che:
   - l'attuazione degli interventi edilizi nei lotti oggetto di variante è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune delle aree destinate a *standard* urbanistici e viabilità, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, ove previste, secondaria, secondo quanto stabilito nella convenzione di lottizzazione e nei suoi eventuali aggiornamenti;
   - gli uffici competenti verificheranno la corretta formalizzazione delle cessioni e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, prima del rilascio di ogni titolo edilizio, nel rispetto delle norme vigenti e della convenzione.
     i. **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio comunale;

8. **di demandare** all'Area Tecnico-Urbanistica e agli uffici competenti ogni ulteriore adempimento necessario all'attuazione del presente atto, ivi compresi gli adempimenti di pubblicazione, deposito e comunicazione previsti dalla normativa vigente in materia urbanistica e di trasparenza amministrativa.

Successivamente, il Consiglio Comunale, con il seguente esito della votazione, espresso per alzata di mano, esito accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 17

Votanti n. 17

Favorevoli n. 17

Astenuti n. 0

Contrari n.

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del DLgs 267/2000, stante l'urgenza di rendere efficace la variante approvata ai fini della corretta gestione del comparto "C3", della celerità dei procedimenti edilizi connessi e della coerenza con il percorso di formazione del PUG.

IL PRESIDENTE
F.to F.to Gabriele ANNESE

Segretario Generale
F.to F.to Rosario CUZZOLINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione viene pubblicata dal 18/06/2026 al 03/07/2026 all'albo pretorio del Comune.

Crispiano, 18/06/2026

IL VICESEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Francesca MUCI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione:

- ❑ E' stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio;
- ❑ E' divenuta esecutiva il 03/06/2026 ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 (T.U. Enti Locali);

Crispiano, 03/06/2026

Segretario Generale
f.to Rosario CUZZOLINI

Per copia conforme per uso amministrativo.

Lì,

_____

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.