



# Comune di Nardò

## Provincia di Lecce

*Progetto di variante tipologica al Piano  
Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove  
attrezzature di livello urbano*

*Area di intervento unitario A.I.U. A2  
Tipologia edilizia T6*

*Ubicazione: Via Incoronata - Via Pertini*

*Committente: Megaholding*

*Relazione tecnica*

*Tavola*

**01**

*Scala*

*Data*

**11/2022**

REVISIONE: Novembre 2022



IL TECNICO

Ing. Andrea FILIERI



IL COMMITTENTE

MEGAHOLDING

## 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Andrea FILIERI nato a Galatina (LE) il 08.06.1985 cod. fisc. FLRNDR85H08D862G, residente in Nardò (LE) alla via G. Leone n.26 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n.3655, su incarico ricevuto dalla Megaholding, società promissaria acquirente delle aree interessate dall'intervento progettuale di cui al "Contratto preliminare di compravendita – Repertorio n. 34.101 – Raccolta n. 17.293 – Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Lecce il 12.07.2022 n. 16757 ser. 1T", il cui Legale Rappresentante è il Cav. Lav. Giovanni POMARICO nato ad Andria (BT) il 18.03.1944, cod. fisc. PMRGNN44C18A285W, residente in Trani alla via Martiri di Palermo n.92, redige il presente "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6".

Facendo seguito alla nota pervenuta dal Comune di Nardò – Area Funzionale 1° con protocollo n.64544 del 10.11.2022 con la quale sono state richieste delle modifiche alle opere di urbanizzazione secondo lo schema allegato alla stessa, il sottoscritto Ing. Andrea FILIERI ha redatto la presente revisione progettuale.

## 2. Ubicazione e standard urbanistici

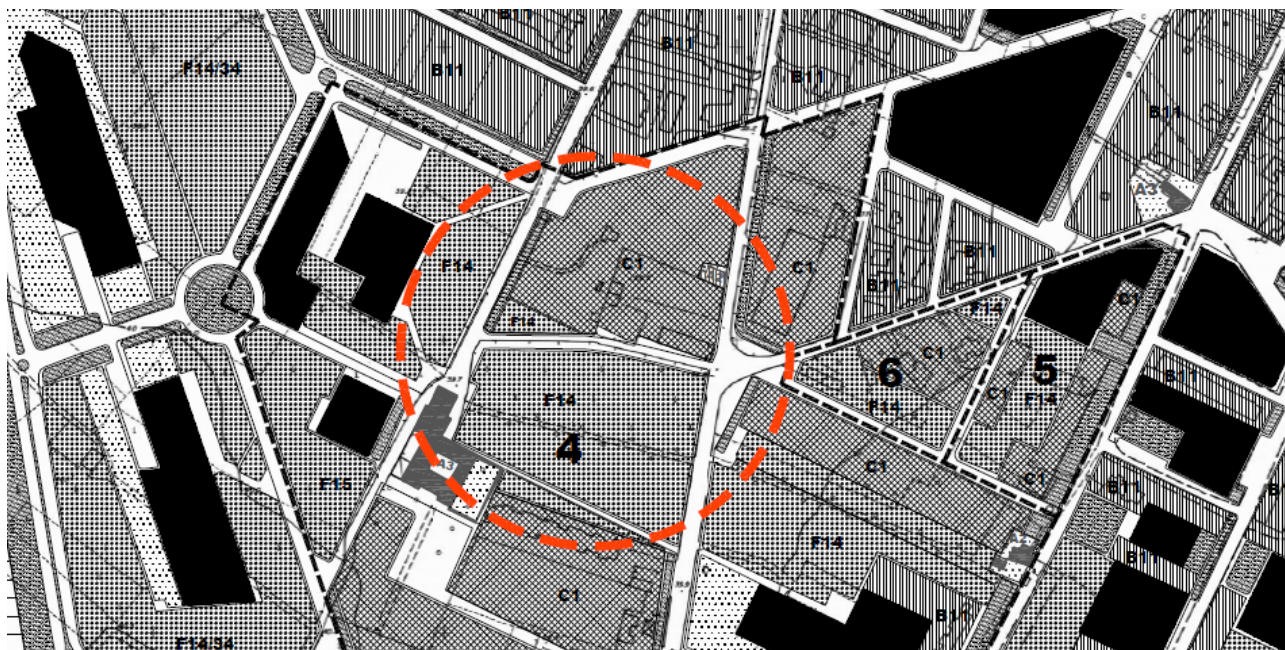
L'area interessata dal "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" ricade all'interno di un terreno non edificato, ad eccezione della presenza di un vecchio immobile in precario stato di conservazione non rilevante dal punto di vista storico, architettonico e paesaggistico, delimitato da via Sandro Pertini, via Incoronata e via Francesco Antico, identificato catastalmente come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità
107	2255	1.428,00 mq	Seminativo
107	2256	395,00 mq	Seminativo
107	2257	16,00 mq	Seminativo
107	2258	1.159,00 mq	Seminativo
107	2259	1.255,00 mq	Seminativo
107	2260	26,00 mq	Seminativo
107	2263	45,00 mq	Seminativo
107	2264	12,00 mq	Seminativo
107	2265	1.337,00 mq	Seminativo
107	2266	897,00 mq	Seminativo
107	2267	466,00 mq	Seminativo
TOTALE Terreni		7.036,00 mq	

CATASTO FABBRICATI			
Foglio	Particella	Superficie	Categoria
107	2261	34,00 mq	F01
107	262	76,00 mq	F01
TOTALE Fabbricati		110,00 mq	

SUPERFICIE TOTALE (Terreni + Fabbricati)		7.146,00 mq	
--	--	-------------	--

L'area di intervento fa parte del Comparto 4 del vigente Piano Regolatore Generale, con tipizzazione "C.1 – Residenziali di espansione intensive" regolamentate dall'art.66 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PRG.



*Stralcio PRG vigente con identificazione dell'area oggetto di "Variante Tipologica"*

Secondo l'art.66 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione, relativamente alle zone tipo "C.1 – Residenziali di espansione intensive", negli strumenti urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria      IF = 3,50 mc/mq
- Rapporto di copertura                      RC = 0,50 mq/mq
- Altezza massima                              Hmax = 14,00 m
- Numero di piani fuori terra                NP = 3 + piano terra

Secondo quanto stabilito dal suddetto art.66 delle N.T.A., "gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto nei limiti previsti nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati di P.P. approvati. I piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di P.R.G."

Il Comparto 4 è un comparto già provvisto di un Piano Particolareggiato; infatti, per mezzo di tale P. P. sono state già eseguiti diversi interventi edilizi.

Il suddetto Piano Particolareggiato effettua una suddivisione del Comparto 4 in aree più ristrette denominate Aree di Intervento Unitario (A.I.U.) con relative tipologie costruttive. Nel caso specifico, l'area oggetto di intervento insiste sull'Area di Intervento Unitario (A.I.U.) A2.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato vigente per il comparto sopra citato, stabiliscono gli standard edilizi relativi ad ogni "Area di Intervento Unitario A.I.U.", ed in particolare per l'A.I.U. A2 sono i seguenti:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Superficie territoriale               | St = 15.543,00 mq |
| - Indice di fabbricabilità territoriale | It = 3,80 mc/mq   |
| - Volume massimo realizzabile "V":      | 59.063,40 mc      |
| - Rapporto massimo di copertura "Q":    | 45%               |
| - Verde:                                | 694,00 mq         |
| - Parcheggi:                            | 4.610,00 mq       |

Inoltre, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato vigente prevedono le seguenti attività ammesse con le rispettive percentuali volumetriche:

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| - Residenza "R":                    | 50,00% |
| - Servizi della residenza "S":      | 25,00% |
| - Attrezzatura di scala urbana "A": | 25,00% |

in particolare, "S" ed "A" sono così definiti:

- S = negozi, piccoli artigiani, uffici, bar, studi professionali, ristoranti e simili
- A = attività culturali, uffici, pubblici esercizi, commercio per prodotti di qualità, studi professionali, ecc.

Le sopra citate Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato, prevedono la possibilità di effettuare delle variazioni non superiori al 10,00% sia della superficie coperta che del peso delle attività (R, S, A) ammesse.

Per quanto concerne l'Area di Intervento Unitario A2, il Piano Particolareggiato vigente prevede la realizzazione delle tipologie edilizie T1, T2 e T6, di cui sono stati già realizzati gli interventi edilizi relativi alle tipologie T1 e T2.

L'area di intervento progettuale interessata dal "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" non interessa tutta la superficie fondiaria precedentemente descritta (pari a 7.146,00 mq), ma una superficie pari a 6.034,00 mq, ossia la superficie facente parte dell'Area di Intervento Unitario A2.

Al fine di eseguire le verifiche di natura urbanistica sull'intera A.I.U. A2, di seguito si riportano i dati relativi agli interventi già realizzati con tipologia edilizia T1 e T2 sulla stessa A.I.U. A2:

- Superficie coperta realizzata "Tipologia T1":	1.608,26 mq
- Superficie coperta realizzata "Tipologia T2":	1.412,50 mq
- Superficie coperta totale realizzata "T1 + T2":	3.020,76 mq
- Volume realizzato "Tipologia T1":	16.523,55 mc
- Volume realizzato "Tipologia T2":	15.790,65 mc
- Volume totale realizzato "T1 + T2":	32.314,20 mc
- Parcheggi esterni totali realizzati "T1 + T2":	3.195,00 mq

Considerando che la superficie fondiaria interessata dall'intervento di progetto è pari a 6.034,00 mq, applicando gli indici prescritti dal Piano Particolareggiato per l'A.I.U. A2 si ottengono i seguenti valori massimi realizzabili:

- Superficie coperta massima realizzabile:	$6.034,00 \text{ mq} \times 0,45 = 2.715,30 \text{ mq}$
- Volume massimo realizzabile:	$6.034,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ mc/mq} = 22.929,20 \text{ mc}$
- Altezza massima realizzabile:	17,25 m

Il "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" consiste nella variazione (in riduzione) della superficie coperta, della volumetria e dell'altezza massima ammissibile, nonché la variazione delle destinazioni inerenti le attività ammissibili, al fine di consentire la realizzazione esclusiva di una struttura di natura commerciale, stabilendo le seguenti nuovi parametri massimi ammissibili in termini di superficie coperta, volume e altezza regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione al suddetto progetto variante e di seguito meglio specificato :

- <b>Superficie coperta di variante tipologica:</b>	<b>1.810,20 mq</b>	<b>&lt; 2.715,30 mq (VERIFICATO)</b>
- <b>Volume di variante tipologica:</b>	<b>10.861,20 mc</b>	<b>&lt; 22.929,20 mc (VERIFICATO)</b>
- <b>Altezza di variante tipologica:</b>	<b>6,00 m</b>	<b>&lt; 17,25 m (VERIFICATO)</b>

I valori di variante tipologica sopra indicati, sono da intendersi quali nuovi valori massimi ammissibili in termini di edificabilità commerciale. Pertanto, a seguito della suddetta variante tipologica, i possibili progetti corredati di rispettive istanze finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire dovranno tenere conto di tali nuovi valori limite di edificabilità in termini di superficie coperta, volumetria e altezza di cui sopra, consentendo proposte progettuali anche con valori di superficie coperta, volumetria e altezza inferiori ai suddetti valori, nel rispetto di quanto prescritto nella Tavola 12 – Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di verificare la compatibilità dell'intervento non solo rispetto alla superficie fondiaria del lotto di intervento, ma anche rispetto all'intera Area di Intervento Unitario A2, si è proceduto ad effettuare il seguente calcolo:

- Superficie coperta esistente "T1 + T2": 3.020,76 mq
- Superficie coperta di variante tipologica: 1.810,20 mq
- **Sup. cop. "T1+T2" + Sup. cop. di variante: 4.830,96 mq < 6.994,35 mq (VERIFICATO)**
- Volume esistente "T1 + T2": 32.314,20 mc
- Volume di variante tipologica: 10.861,20,00 mc
- **Volume "T1+T2" + Volume di progetto: 43.175,40 mc < 59.063,40 mc (VERIFICATO)**

Dai dati sopra riportati si evince che anche considerando l'intera Area di Intervento Unitario A2 il progetto di variante tipologica è ampiamente compatibile con i valori prescritti dal Piano Particolareggiato vigente, ricavando una forte riduzione della volumetria massima esprimibile e della superficie coperta massima realizzabile, ed in particolare:

**Riduzione della superficie coperta massima pari a: 2.163,39 mq**

$$6.994,35 \text{ mq} - 4.830,96 = 2.163,39 \text{ mq}$$

**Riduzione della volumetria massima pari a: 15.888,00 mc**

$$59.063,40 \text{ mc} - 43.175,40 \text{ mc} = 15.888,00 \text{ mc}$$

5

Fatte queste opportune considerazioni circa la verifica delle superfici coperte e dei volumi sia a livello di superficie fondiaria che di Area di Intervento Unitario, si è proceduto con la verifica delle destinazioni consentite dal Piano Particolareggiato per l'A.I.U. A2, considerando non solo l'intervento di progetto, ma anche quanto già realizzato relativamente alle tipologie T1 e T2.

Considerando la volumetria massima esprimibile dall'intera A.I.U. A2 pari a 59.063,40 mc, si ottengono i seguenti valori massimi ammissibili delle destinazioni:

- R: 50,00% di V = 29.531,70 mc
- S: 25,00% di V = 14.765,85 mc
- A: 25,00% di V = 14.765,85 mc

Di seguito si riportano i valori delle destinazioni relative agli interventi già eseguiti di cui alle tipologie edilizie T1 e T2:

- Tipologia edilizia T1
  - Volumetria realizzata  $V_{T1}$ : 16.523,55 mc

- R: 51,12% di  $V_{T1}$  = 8.446,84 mc
- S: 24,38% di  $V_{T1}$  = 4.028,44 mc
- A: 24,50% di  $V_{T1}$  = 4.048,27 mc
- Tipologia edilizia T2
  - Volumetria realizzata  $V_{T2}$ : 15.790,65 mc
  - R: 43,72% di  $V_{T2}$  = 6.903,67 mc
  - S: 32,36% di  $V_{T2}$  = 5.109,85 mc
  - A: 23,92% di  $V_{T2}$  = 3.777,12 mc

Come già accennato precedentemente, il “Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6”, oltre ad effettuare una sostanziale riduzione della superficie coperta, della volumetria e dell’altezza massima realizzabile, consiste in una variazione delle destinazioni in quanto tale variante prevede (relativamente alla superficie fondiaria di progetto) la variazione della tipologia edilizia T6 consentendo l’esclusiva realizzazione di una struttura di natura commerciale.

Di seguito sono riportati i valori delle destinazioni in termini percentuali e quantitativi dell’intervento di progetto:

- Intervento di variante tipologica:
  - Volumetria di variante  $V_{VT}$ : 10.861,20 mc
  - R: 0,00% di  $V_{VT}$  = 0,00 mc
  - S: 100,00% di  $V_{VT}$  = 10.861,20 mc
  - A: 0,00% di  $V_{VT}$  = 0,00 mc

Al fine di effettuare la verifica della compatibilità delle destinazioni di variante con quanto prescritto dal Piano Particolareggiato è stato effettuato uno studio considerando ragguagliato alla volumetria massima esprimibile dal vigente Piano Particolareggiato così come di seguito si riportano:

- Valori totali comprensivi del progetto di variante
  - Volumetria totale di piano particolareggiato V: 59.063,40 mc
  - $R = 8.446,84 \text{ mc} + 6.903,67 \text{ mc} + 0,00 \text{ mc} = 15.350,51 \text{ mc} = 25,99\%$
  - $S = 4.028,44 \text{ mc} + 5.109,85 \text{ mc} + 10.861,20 \text{ mc} = 19.999,49 \text{ mc} = 33,86\%$
  - $A = 4.048,27 \text{ mc} + 3.777,12 \text{ mc} + 0,00 \text{ mc} = 7.825,39 \text{ mc} = 13,25\%$

Considerato che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Comparto 4 prevedono la possibilità di effettuare delle variazioni entro il 10,00% della superficie coperta e del “peso” delle attività (R, S, A precedentemente indicate) consentite, di seguito si riportano i valori limite e le

opportune verifiche:

- Destinazioni come da Piano Particolareggiato con incremento del 10,00% previsto dal P.P.
  - R = (50,00% + 10,00% “incremento”) di V = 55,00% di V
  - S = (25,00% + 10,00% “incremento”) di V = 27,50% di V
  - A = (25,00% + 10,00% “incremento”) di V = 27,50% di V

Tuttavia, l'unico valore relativo all'intervento di variante tipologica al Piano Particolareggiato da confrontare con l'incremento del 10,00% è quello relativo ad “S” in quanto “R” ed “A” sono notevolmente compatibili con i valori standard senza incremento, pertanto:

- R: 25,99% di V = 15.350,51 mc < 50,00%
- S: 33,86% di V = 19.999,49 mc > 27,50% (6,26% > del valore limite)
- A: 13,25% di V = 7.825,39 mc < 25,00%

Tuttavia, considerando che per mezzo del progetto di “Variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 – Tipologia edilizia T6” si ottiene una notevole riduzione dei valori massimi ammissibili edificabili in termini di superficie coperta, volumetria e altezza e che i valori di “R” ed “A” sono notevolmente inferiori ai valori consentiti dal vigente Piano Particolareggiato del Comparto 4 relativamente all'Area di Intervento Unitario A2, si può affermare che la percentuale di “S” pari a 33,86% della volumetria V totale ammessa dal Piano Particolareggiato sia compatibile con il valore limite pari a 27,50% della volumetria sviluppabile dall'intera A.I.U. A2.

Fatte queste opportune verifiche e considerazioni, si è proceduto con il calcolo e la verifica delle superfici destinate a area parcheggio ed area verde.

Come ampiamente descritto in precedenza, il “Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6” consente la realizzazione di un corpo di fabbrica avente una superficie coperta massima pari a 1.810,20 mq, la cui distribuzione interna dovrà rispettare i seguenti valori limite delle strutture commerciali di tipo M2:

- Superficie massima di vendita: 1.500,00 mq

Il valore inerente la superficie di vendita di vendita sopra indicato, è da intendersi quale nuovo valore massimo ammissibile per strutture commerciali di tipo M2. Pertanto, a seguito della suddetta variante tipologica, i possibili progetti corredati di rispettive istanze finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire dovranno tenere conto di tale nuovo valore limite in termini di superficie di vendita, consentendo anche proposte progettuali riportanti valori inferiori.



Al fine del calcolo delle superfici minime da destinare ad area parcheggio ed area a verde è stato preso in esame il R.R. 11/2018 e D.M. 1444/68.

Il R.R. 11/2018 stabilisce i seguenti standard minimi di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita, così come indicato nella tabella riportata di seguito estratta dallo stesso R.R. 11/2018

	<b>mq 251-600</b>	<b>mq 601-1.500</b>	<b>mq 1.501-2.500</b>
<b>Alimentare e misto</b>	0,7 mq	1 mq	1,5 mq
<b>Beni persona</b>	0,5 mq	0,8 mq	1 mq
<b>Altri beni e beni a basso impatto</b>	0,4 mq	0,5 mq	0,8 mq

Considerando il caso limite di struttura commerciale di tipo “alimentare e misto” ed una superficie massima di vendita di 1.500,00 mq si ottiene la seguente superficie minima da destinare a parcheggio secondo il R.R. 11/2018:

- Area parcheggio (R.R. 11/2018) = 1.500,00 mq x 1,00 mq = 1.500,00 mq

Così come stabilito dal R.R. 11/2018, oltre agli standard di minimi di parcheggio previsti dallo stesso regolamento, si deve tenere conto degli standard minimi delle aree parcheggio e verde oggetto di cessione al Comune di Nardò come previsto dal D.M. 1444/68 per le attività di natura commerciale.

8

Secondo il D.M. 1444/68, per una struttura di natura commerciale avente una superficie coperta pari a 1.810,20 mq si devono rispettare i seguenti valori minimi:

- Area minima da cedere (D.M. 1444/68) = 1.810,20 mq x 0,80 = 1.448,16 mq

di cui almeno il 50% è da destinare a parcheggio:

- Area parcheggio minima da cedere (D.M. 1444/68) = 1.448,16 x 0,50 = 724,08 mq

A seguito dei calcoli sopra riportati, la somma della superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi del R.R. 11/2018 e della superficie minima da destinare a parcheggio oggetto di cessione di cui al D.M. 1444/68 è pari a:

$$1.500,00 \text{ mq} + 724,08 \text{ mq} = 2.224,08 \text{ mq}$$

Gli interventi edilizi già realizzati nell'Area di Intervento Unitario A2 identificati dalle tipologie edilizie T1 e T2 hanno prodotto una superficie destinata ad area parcheggio pari a 3.195,00 mq, alla quale si somma la superficie destinata ad area parcheggio dell'intervento del progetto di variante tipologica e le superfici minime delle aree a parcheggio oggetto di cessione, generando il seguente valore minimo totale di superficie da destinare a parcheggio:

$$3.195,00 \text{ mq} + 2.224,08 \text{ mq} = 5.419,08 \text{ mq} > 4.610,00 \text{ mq}$$

Pertanto, come si evince dal dato sopra riportato, la verifica delle superfici destinate ad area parcheggio è verificata anche a livello di intera Area di Intervento Unitario A2.

Con nota n.64544 del 10.11.2022 trasmessa dal Comune di Nardò – Area Funzionale 1° è stata richiesta la modifica delle opere di urbanizzazione secondo lo schema grafico allegato alla stessa nota di richiesta.

Al fine di ottemperare a tale richiesta si è provveduto ad eseguire la revisione degli elaborati progettuali prevedendo la modifica delle opere di urbanizzazione e, contestualmente, delle aree oggetto di cessione al Comune di Nardò. Pertanto, come si evince dagli elaborati grafici della presente revisione progettuale, oltre alla realizzazione delle aree da destinare a parcheggi e marciapiedi pubblici, il presente progetto prevede la realizzazione di un tratto stradale con conseguente cessione al Comune di Nardò.

In particolare, con il presente progetto si garantiscono delle superfici oggetto di cessione al Comune di Nardò maggiori dei valori minimi imposti dal D.M. 1444/68, come di seguito indicato:

- Parcheggio oggetto da cedere: 727,00 mq > 724,08 mq (valore minimo D.M. 1444/68)
- Verde oggetto da cedere: 115,00 mq
- Marciapiedi, passaggi e strada da cedere: 878,00 mq
- TOTALE AREA DA CEDERE: 1.720,00 mq > 1.448,16 mq (valore minimo D.M. 1444/68)

Come già ampiamente descritto in precedenza, l'area oggetto del presente progetto è identificata all'interno del Comparto 4 del Piano Regolatore Generale del Comune di Nardò per il quale è attualmente vigente un Piano Particolareggiato.

Il suddetto Piano Particolareggiato è suddiviso in Aree di Intervento Unitario, ed in particolare l'area interessata dall'intervento progettuale fa parte dell'Area di Intervento Unitario denominata A.I.U. A2, all'interno della quale sono stati eseguiti gli interventi edilizi di tipo T1 e T2 precedentemente citati. Gli immobili relativi ai suddetti interventi edilizi già realizzati sono posizionati ad una distanza minima tra le pareti finestrate pari a 12,90 m, inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto. Pertanto, considerato che l'Area di Intervento Unitario A2 annovera al suo interno un gruppo di edifici facenti parte del Piano Particolareggiato realizzati con distanza tra pareti finestrate inferiore all'altezza dell'edificio più alto, secondo l'art.9 del D.M. 1444/68 il fabbricato di natura commerciale previsto dal presente progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato potrà essere ubicato con una distanza tra le pareti finestrate inferiore all'altezza dell'edificio limitrofo più alto, come indicato nell'elaborato Tavola 15, e comunque a distanza tra pareti finestrate non inferiore a 10,00 m come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente progetto.

Fatte tutte queste opportune considerazioni, si ritiene che il "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 – Tipologia edilizia T6" sia compatibile con la natura del luogo e con quanto previsto dagli

strumenti di governo del territorio, fornendo dei notevoli benefici in termini di riduzione dei volumi e delle superfici coperte di progetto rispetto a quelli massimi consentiti dal vigente Piano Particolareggiato.

Dal punto di vista paesaggistico, una modesta porzione dell'area interessata dall'intervento e, contestualmente, dalla "Variante Tipologica al Piano Particolareggiato" è interessata da un vincolo di natura paesaggistica regolamentato dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) vigente della Regione Puglia, cioè da "Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative – Siti storico culturali", così come di seguito meglio rappresentato.



Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative – Siti storico culturali  
con indicazione dell'area di intervento

L'art.76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale fornisce le definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative, ed in particolare al punto 3) Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (art.143, comma 1, lett. e, del Codice) definisce che tale area di rispetto "consiste nella fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti di cui al precedente punto 2), lettere a) e b), e delle zone di interesse archeologico di cui all'art.75, punto 3, finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati. In particolare:

- Per le testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente punto 2, lettera a) e per le zone di interesse archeologico di cui all'art.75, punto 3, prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art.45 del Codice, che assume la profondità di 100 m se non diversamente cartografata nella tavola 6.3.1.
- Per tutte le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art.75 punto 3) assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati".

L'art.82 delle N.T.A. del P.P.T.R. definisce le misure di salvaguardia e di utilizzazione per le aree di rispetto delle componenti culturali insediative.

Nell'immagine di seguito riportata è rappresentata l'area di intervento con il posizionamento del fabbricato rispettivamente al suddetto vincolo regolamentato dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.



Stralcio PPTR con sovrapposizione sagome di progetto

In tale immagine si può notare la chiesa dell'Incoronata e l'area di rispetto evidenziata con campitura tratteggiata in blu. L'area di intervento è delimitata dalla perimetrazione in rosso, mentre con la campitura in giallo è rappresentato il corpo di fabbrica che si può realizzare sull'area interessata dalla presente variante tipologica.

Pertanto, il "progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" è compatibile con quanto prescritto dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale in materia di Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative – Siti storico culturali.

Nardò, Novembre 2022

Il Tecnico  
Ing. Andrea FILIERI

