



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 paesaggistica

Tavola

07

Scala

Data

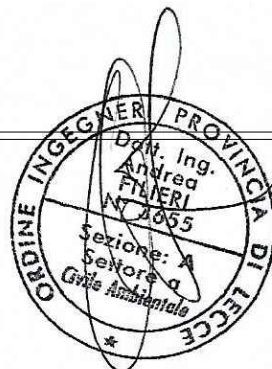
11/2022

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

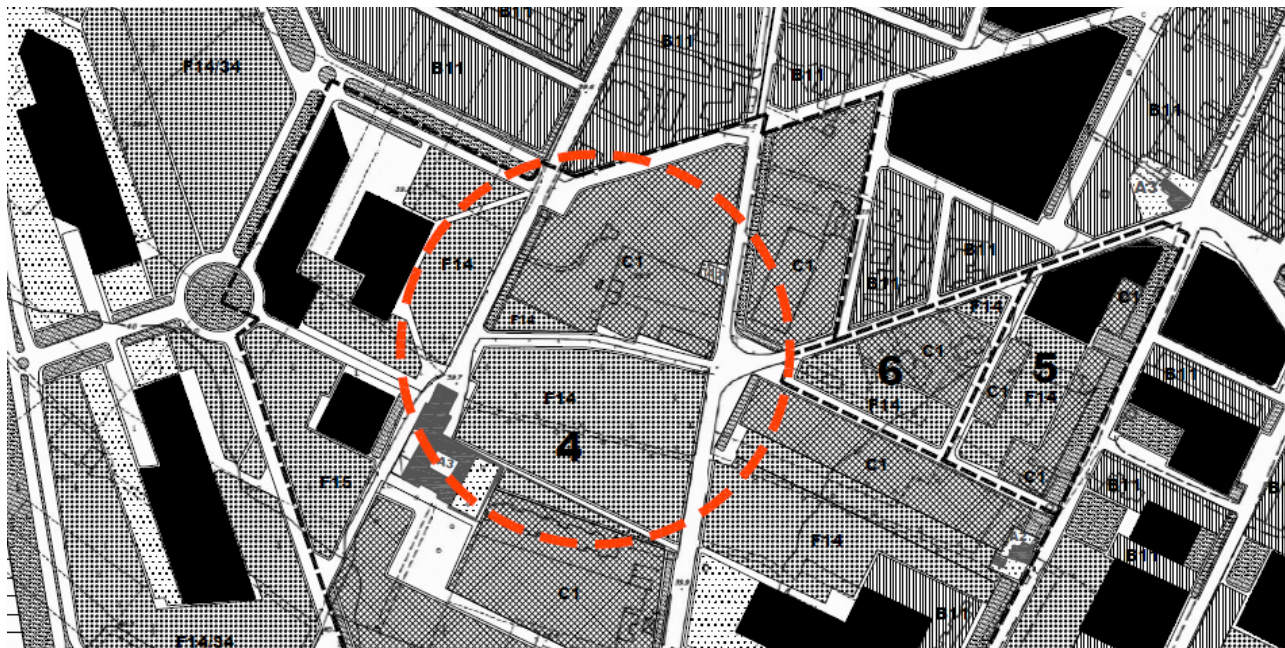
L'area interessata dal "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" ricade all'interno di un terreno non edificato, ad eccezione della presenza di un vecchio 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.

Dal punto di vista paesaggistico, una modesta porzione dell'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" è interessata da un vincolo di natura paesaggistica regolamentato dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, ed in particolare da "Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dalle componenti culturali e insediative – Sito storico culturali", come meglio specificato nel paragrafo seguente.

3. Vincoli paesaggistici e descrizione dell'intervento

Come già descritto al paragrafo precedente, una porzione dell'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" è interessata dal vincolo paesaggistico "Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dalle componenti culturali e insediative – Sito storico culturali" come indicato nell'immagine seguente estratta dal vigente PPTR.



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.

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.

Tenuto conto che 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” prevede la variazione della tipologia edilizia edificabile sul terreno interessato dall’A.I.U. A2 Tipologia T6 del vigente Piano Particolareggiato del Comparto 4, che la nuova tipologia edilizia di natura commerciale prevista dal presente progetto di variante potrà essere realizzata nell’area non interessata dal vincolo di natura paesaggistica regolamentato dal vigente PPTR, che la porzione di terreno interessata dal suddetto vincolo paesaggistico sarà destinata a viabilità e parcheggi e che l’intervento 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 realizzare esclusivamente una struttura di natura commerciale) secondo i nuovi parametri massimi ammissibili meglio identificati nell’elaborato Tavola 12 - Norme Tecniche di Attuazione, si ritiene che l’intervento proposto con il suddetto “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 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 FILLERI



Dott. Ing.
Andrea
FILLERI
N. 2065
Sezione: A
Settore: a
Civile Ambientale

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI LECCE