



Al Direttore del DAP Lecce f.f.  
Dott. Antonio D'Angela  
SEDE

**Oggetto** D.Lgs. 152/2006 e L.R. n. 44 del 14/12/2012 - Verifica di assoggettabilità a VAS pratica n. 1809/2022 del 11/08/2022 prot. Gen. n. 46918 per "Variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano - Area di intervento unitario A.I.U. A2 - Tipologia T6". Autorità Procedente: Area Funzionale 4.a Ufficio Urbanistica Proponente: Megaholding srl - C.F. 01149290726 con sede in Trani (BT) S.P. Trani/Andria km. 1,050 Comunicazione degli esiti verifica dell'adeguatezza e completezza della documentazione presentata e contestuale avvio della fase di pubblicazione e richiesta pareri ai SCMA, ex art. 8 co.2 L.R. 44/2012 e ss.mm.ii.

Trasmissione osservazioni ARPA Puglia

Rif. nota della Città Nardò prot. n. 72719 del 23/12/2022 acquisita da ARPA Puglia al prot. n. 87538 del 29/12/2022

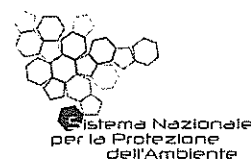
### **Premessa**

- 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, prevede la variazione della Tipologia edilizia T6 prevista dal Piano Particolareggiato al fine di consentire con una nuova tipologia edilizia di carattere esclusivamente commerciale.
- Con Determina Dirigenziale n. 1171/2022 del 20/12/2022 la Città di Nardò ha formalizzato la proposta di Variante tipologica al Piano Particolareggiato (P.P.) delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano - area di intervento unitario A.I.U. A2 - Tipologia T6 del Piano Regolatore Generale del Comune di Nardò, ai fini della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 44/2012
- L'area interessata dal progetto di variante urbanistica fa parte del Comparto 4, avente tipizzazione C.1 - Residenziali di espansione ai sensi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) (Figura 1) vigente ed è regolamentata dall'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. *"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."*. 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 H max = 14,00 m*
  - *Numero di piani fuori terra NP = 3 + piano terra*
- Il Comparto 4, ove insiste l'area oggetto di intervento, è un comparto già provvisto di un P.P. vigente, il quale effettua una suddivisione del Comparto 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 sulla A.I.U. A2 per la quale il P.P. prevede la realizzazione delle tipologie edilizie T1, T2 e T6, di

1

**Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente**  
Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
C.F. e P. IVA. 05830420724

**Direzione Scientifica**  
**U.O.C. Ambienti Naturali**  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



cui sono stati già realizzati gli interventi edilizi relativi alle tipologie T1 e T2. Inoltre, le N.T.A. del P.P. vigente prevedono le seguenti attività ammesse con le rispettive percentuali volumetriche:

- Residenza "R": 50,00%
- Servizi della residenza "S" (negozi, piccoli artigiani, uffici, bar, studi professionali, ristoranti e simili): 25,00%
- Attrezzatura di scala urbana "A" (attività culturali, uffici, pubblici esercizi, commercio per prodotti di qualità, studi professionali): 25,00%

Considerato che le N.T.A. del vigente P.P. del Comparto 4 prevedono la possibilità di effettuare delle variazioni entro il 10,00% della superficie coperta e del "peso" delle attività consentite, di seguito si riportano i valori delle volumetrie delle destinazioni in termini percentuali dell'intera A.I.U. A2:

- R: 25,99% < 50,00%
  - S: 33,86% > 27,50% (6,26% > del valore limite)
  - A: 13,25% < 25,00%
- Come si evince dalla documentazione progettuale (§ Tavola 01 - Relazione Tecnica, Tavola 03 - Dati Tecnici) il progetto di variante tipologica in oggetto 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 secondo i nuovi parametri massimi ammissibili meglio identificati nell'elaborato Tavola 12 - Norme Tecniche di Attuazione.

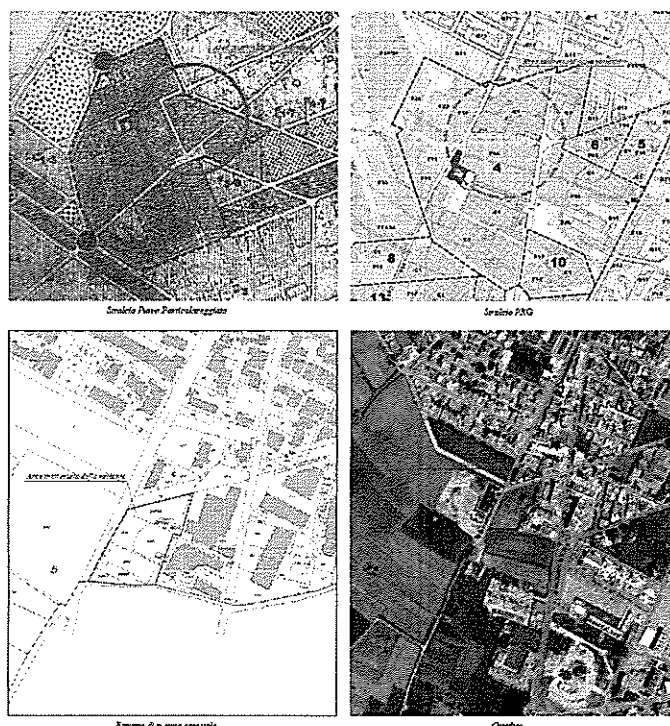


Figura 1: inquadramento urbanistico della variante urbanistica (§ Tavola 02)

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica in oggetto, esaminata la documentazione progettuale<sup>1</sup> e tenuto conto di quanto previsto dall'All.I alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e s.s.m.m.ii., si rappresenta quanto segue.

<sup>1</sup> <http://urbanistica.nardo.puglia.it/documenti/VAS/>



1. L'area di intervento è caratterizzata da un lotto di terreno non edificato (ad eccezione di un piccolo fabbricato in precarie condizioni) in un contesto urbano periferico di margine. Con riferimento di coerenza esterna della variante in esame con altri piani e programmi si rileva che il sito di intervento:
  - non ricade in alcuna area naturale protetta di cui alla L. 394/91 e L.R. n.19/1997, né in alcuna area a tutela comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (92/43/CEE) o della Direttiva Uccelli (2009/147/CE);
  - non ricade in area perimetrata dal vigente Piano di Bacino Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come area a pericolosità idraulica o geomorfologica;
  - una porzione dell'area d'intervento ricade in aree a vincolo paesaggistico del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dalle componenti culturali e insediative – Sito storico culturale; nel merito il proponente evidenzia che (§ Tavola 07 Relazione Paesaggistica, pag. pag. 5): *“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”*;
  - ricade tra le aree classificate come aree vulnerabili da contaminazione salina ai sensi del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) della Regione Puglia; a tal proposito il proponente rappresenta che (§ Tavola 06 Rapporto Preliminare Ambientale, pag. 27) *“l'intervento di progetto si ritiene compatibile con quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque in quanto l'intervento che si intende realizzare non altera la natura dei luoghi ma si configurerebbe come un intervento edilizio in un'area già urbanizzata dotata dei servizi pubblici essenziali come rete idrica pubblica e fognatura nera pubblica”*.
2. Il Rapporto Preliminare di Verifica esamina in modo esaustivo il contesto ambientale di riferimento.
3. Per quanto riguarda le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, sono stati prodotti due quadri di sintesi: uno relativo alla fase di cantiere e uno riferito alla fase di esercizio. La caratterizzazione degli effetti è stata esplicitata in base a parametri qualitativi (segno, entità, durata, frequenza, reversibilità/irreversibilità) e associando ad ogni parametro un valore numerico. I potenziali impatti causati dalla realizzazione della variante in oggetto sono sia reversibili che irreversibili, riconducibili sia alla fase di cantiere che di esercizio. Gli impatti per la fase di cantiere sono prevalentemente negativi, reversibili e limitati nel tempo e sono prevalentemente riconducibili agli scavi, movimenti di terra, asportazione di suolo, produzione di ingombri e volumi fuori terra, emissioni di polveri e gas inquinanti, emissioni acustiche, produzione di rifiuti. Per la fase di esercizio gli impatti negativi principali sono: aumento dell'impermeabilizzazione, del traffico veicolare, dell'inquinamento acustico, maggiori consumi energetici e produzione di rifiuti. In particolare, la variante prevede la realizzazione di 2.224,08 mq di parcheggi, la cui superficie, sommata a quella coperta produce un'impermeabilizzazione non oggetto di misure di mitigazione e/o compensazione.

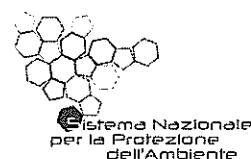
### Conclusioni

Visto e considerato che la variante in esame:

- è ubicata in una zona periferica di margine, già urbanizzata;
- è coerente con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e non interferisce in modo rilevante con la pianificazione sovraordinata;
- consente una riduzione delle superfici coperte e dei volumi massimi esprimibili dal Piano Particolareggiato vigente.

**Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente**  
 Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
 Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
 C.F. e P. IVA. 05830420724

**Direzione Scientifica**  
**U.O.C. Ambienti Naturali**  
 Corso Trieste 27, 70126 Bari  
 Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
 e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



Limitatamente alle finalità proprie della VAS di cui all'art. 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii e fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente, si ritiene che i possibili impatti ambientali dovuti alla variante tipologica in esame, siano mitigabili a condizione che:

- Per la fase di cantiere:
  - si preveda l'utilizzo di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;
  - siano previsti tutti gli accorgimenti atti a contenere le emissioni di rumore e il sollevamento e la dispersione delle polveri;
  - nelle aree di cantiere deputate all'assistenza e manutenzione dei macchinari deve essere predisposto ogni idoneo accorgimento atto a scongiurare la diffusione sul suolo di sostanze inquinanti a seguito di sversamenti accidentali.
- Per la fase di esercizio:
  - sia rispettato il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";
  - si persegua il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche (Regolamento Regionale n.26 del 9 dicembre 2013, ovvero della "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia") in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture;
  - si privilegi per le sistemazioni esterne e per i parcheggi l'uso di pavimentazioni drenanti, a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno che garantisca la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti;
  - per la realizzazione dell'area verde si rende nota la necessità di reperire piante arboree e/o arbustive autoctone non ospiti di *Xylella fastidiosa* subspecie *pauca*, nonché di tenere conto delle misure fitosanitarie vigenti sul territorio regionale per il controllo di *Xylella fastidiosa*.

Si raccomanda che tutte le condizioni ambientali recepite dall'Autorità Competente siano riportate nell'atto definitivo di approvazione della Variante tipologica in esame.

Distinti Saluti

Il Direttore U.O.C. Ambienti Naturali  
Dott. Nicola Ungaro

I funzionari istruttori

Arch. Benedetta Radicchio  
Dott.ssa Roberta Aretano

**Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente**  
Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
C.F. e P. IVA. 05830420724

**Direzione Scientifica**  
**U.O.C. Ambienti Naturali**  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)