



## **Città di Nardò**

Provincia di Lecce

### **Area Funzionale 4**

---

Settore Sviluppo e Pianificazione del Territorio - Ambiente - Demanio

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

#### **Verbale n°10.2 del 16.03.2023**

**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” da realizzarsi all'interno del Comparto 4 del PRG di Nardò. Autorità Procedente: Area Funzionale 4.a Ufficio Urbanistica;

Proponente: Megaholding srl C.F. 01149290726 con sede in Trani (BT)

- Parere/contributo della Commissione Locale Paesaggio integrata in materia ambientale -

La Commissione, nella seduta odierna, composta dall'esperto VAS Arch. Vincenzo CAVALLO, al Presidente Arch. Luigi RIPA, dal Geom. Luciano D'OSTUNI, dall'Ing. Alessandra SERAFINO e dalla Geologa Luisina SERRAVALLE, si è svolta mediante videoconferenza ed **esprime a maggioranza il seguente parere** : “

- in riferimento alla nota comunale a firma del **Responsabile del procedimento, Ing. Manieri Gianluca, del 01/03/2023** con protocollo comunale 12153 dove si legge: “*In definitiva, non si ravvisano motivazioni sostanziali tali da portare ad obiettare sulla insussistenza di varianti incidenti sullo strumento urbanistico generale e si ritiene di poter confermare che la variante andrà ad incidere solo ed esclusivamente sulle previsioni del Piano Particolareggiato vigente fornendo un miglioramento al completamento dell'area di intervento unitario A2 grazie alla notevole riduzione volumetrica generata dall'eliminazione dell'edilizia residenziale.*”;

- in riferimento alla **Nota della Regione Puglia – Sezione Urbanistica** – acquisita in atti comunali il 08/03/2023 prot. 0013787, nella parte in cui si legge : “Pertanto, allo stato, considerate le *attestazioni* sopra richiamate, atteso che il Responsabile del Procedimento conferma che trattasi di una procedura di attuazione di un PP, di competenza comunale, le cui modifiche risultano comunque conformi alle disposizioni normative del vigente PRG, non si rilevano profili di competenza di questa Sezione regionale”;

- in riferimento alla nota della **Regione Puglia - Sezione Risorse Idriche – prot. AOO\_075/Prot 10/02/2023-00001662** con cui viene espresso parere favorevole in merito alla compatibilità dell’intervento con le misure di tutela del “PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE”, fermo restando il rispetto delle disposizioni del regolamento regionale 26/2013;

- in riferimento alle osservazioni dell’ **ARPA Puglia prot. n. 2712 del 17/01/2023** acquisite in atti il 23/01/2023 nella parte in cui si riportano le conclusioni “*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 *Xyella fastidiosa subspecie pauca*, nonché di tenere conto delle misure fitosanitarie vigenti sul territorio regionale peri/controllo di *Xyella fastidiosa*.*

*Si raccomanda che tutte le condizioni ambientali recepite dall’Autorità Competente siano riportate nell’atto definitivo di approvazione della Variante tipologica in esame”;*

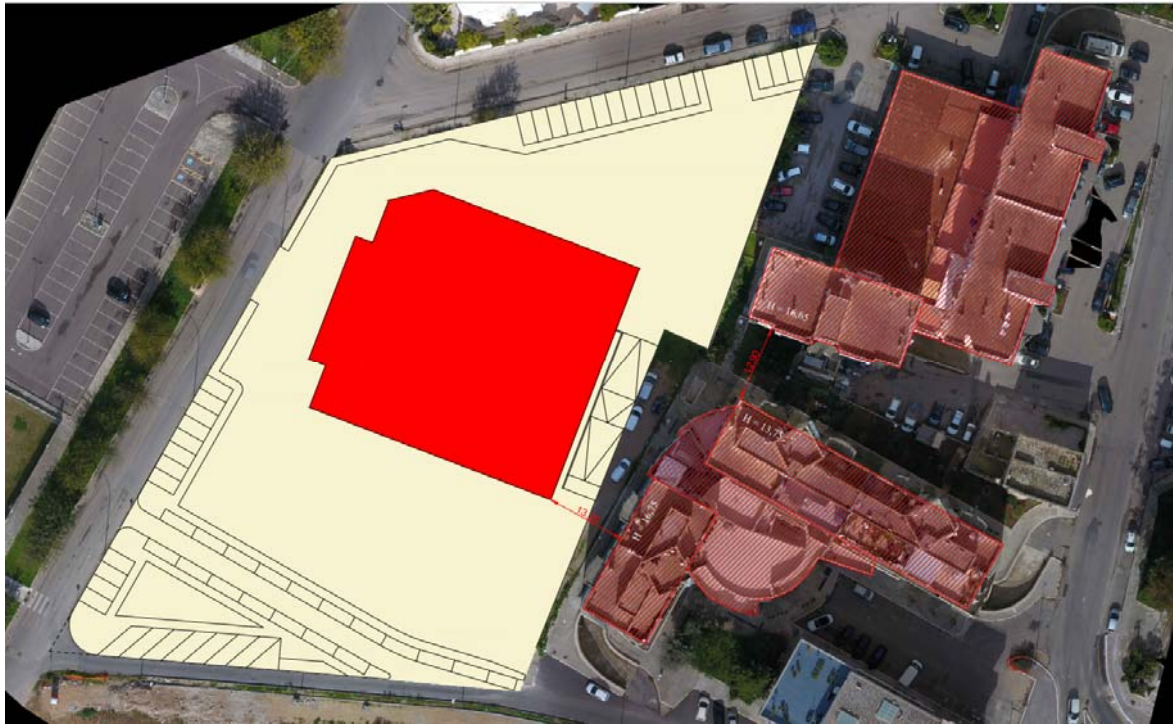
-in riferimento alla nota ASL Lecce **asl\_LE.ASL\_LECCE.REGISTRO UFFICIALE.U.0008335. 18-01-2023 acquisita in atti in data 19/01/2023**: *“Le opere proposte con la progettazione presentata possono costituire un determinante di salute per cui, qualora si intendesse escludere la progettazione da procedure di VAS a tutela della salute pubblica, quest’ultima dovrà essere perfezionata con la previsione di esaurienti azioni mitigative degli impatti sia in fase di cantiere, quanto in fase di esercizio”*

*SI CONDIVIDONO I SUDETTI CONTENUTI PERVENUTI NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA IN OGGETTO, E NEL MERITO QUESTA COMMISSIONE ESPRIME A MAGGIORANZA PARERE FAVOREVOLE ALLA NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PER LA VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO TIPOLOGIA T6 DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL COMPARTO 4 DEL PRG DI NARDO', RICORDANDO AL PROPONENTE DI ATTUARE LE MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE DA ARPA PUGLIA ED A QUANTO EVIDENZIATO DAGLI ALTRI SCMA INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO.*

*In riferimento ai manufatti edilizi presenti nell'area d'intervento, visti i chiarimenti forniti a tal proposito dal progettista ing. Filieri, si concorda sull'opportunità di non mantenerle in essere e pertanto potranno essere demolite. ”*

**L’esperto VAS, Arch Cavallo**, non operante nel territorio del Comune di Nardò di competenza della Commissione, diversamente dagli altri Esperti, competenti in altre altre discipline, rileva quanto segue.





1. **Non è stato richiesto il parere al Dipartimento per lo Sviluppo Economico della Regione Puglia** che *<<Governa le politiche di competitività ed innovazione dei sistemi produttivi pugliesi; - gestisce le politiche per l'efficientamento energetico e lo sfruttamento delle fonti rinnovabili; - presidia le politiche regionali di sviluppo economico, di attuazione dei programmi, di sviluppo della conoscenza e di sostegno alla ricerca scientifica, all'innovazione tecnologica e al sostegno delle imprese e gruppi industriali in crisi; attua le politiche regionali di promozione delle politiche giovanili e di cittadinanza sociale; facilita e supporta l'internazionalizzazione dei sistemi produttivi ed il commercio estero; provvede alla gestione dei fondi comunitari in favore del sistema produttivo locale e in materia di cooperazione interregionale>>* ai fini dell'applicazione di quanto previsto dagli artt 6,7 e del 8 Regolamento Regionale luglio 2020, n. 11 "L.R. 16 aprile 2015, n.24 s.m.i.: Regolamento attuativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. b): "Obiettivi di presenza e di sviluppo per le grandi strutture di vendita"":

- **Art. 6-Parametro n. 1: Impatto socioeconomico**

- **Art. 7-Parametro n. 2: Impatto territoriale**

- **Art. 8-Parametro n. 3: impatto ambientale**

- **VERIFICA PRELIMINARE AMBIENTALE TAV 6 -PAG 34**

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

- *Intervento di variante tipologica* ▪ **Volumetria di progetto VVT: 10.861,20 mc**

- R: 0,00% di VVT = 0,00 mc

- **S: 100,00% di VVT = 10.861,20 mc**

- A: 0,00% di VVT = 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 riportato:

- Valori totali comprensivi del progetto di variante ▪

**Volumetria totale di piano particolareggiato V: 59.063,40 mc**

▪ R = 8.446,84 mc + 6.903,67 mc + 0,00 mc = 15.350,51 mc = 25,99%

▪ S = 4.028,44 mc + 5.109,85 mc + 10.861,20 mc = 19.999,49 mc = 33,86%

▪ A = 4.048,27 mc + 3.777,12 mc + 0,00 mc = 7.825,39 mc = 13,25%

*Intervento di variante tipologica ▪*

**Volumetria di progetto VVT: 10.861,20 mc**

▪ R: 0,00% di VVT = 0,00 mc

▪ S: 100,00% di VVT = 10.861,20 mc

▪ A: 0,00% di VVT = 0,00 mc >>

## **2. Non e' dato sapere se il Piano Particolareggiato del Comparto n.4 è tuttora vigente**

### **• VERIFICA PRELIMINARE AMBIENTALE TAV 6 -PAG 35**

<<Considerando il caso limite di **struttura commerciale** di tipo "alimentare e misto", per una superficie di vendita di 1.500,00 mq si ottiene la seguente superficie da destinare a parcheggio pertinenziale:

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

## **3. L'ART. 10 - DEL VIGENTE PRG PRESCRIVE PER LE AREE A PARCHEGGIO STABILISCE QUANTO SEGUE:**

OMISSIS

- per le aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq.400,00: mq. **150,00 ogni 100,00 di superficie utile di vendita SU;**

OMISSIS

che, per la variante in argomento richiederebbero **mq 1550 x 150 = mq 2250.00, superiore a i 1500.00 mq previsti, con una ulteriore e gravoso consumo di suolo**

## **4. Le norme tecniche di attuazione del vigente PRG prescrivono:**

### **ART. 8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI - COMPARTI D'INTERVENTO**

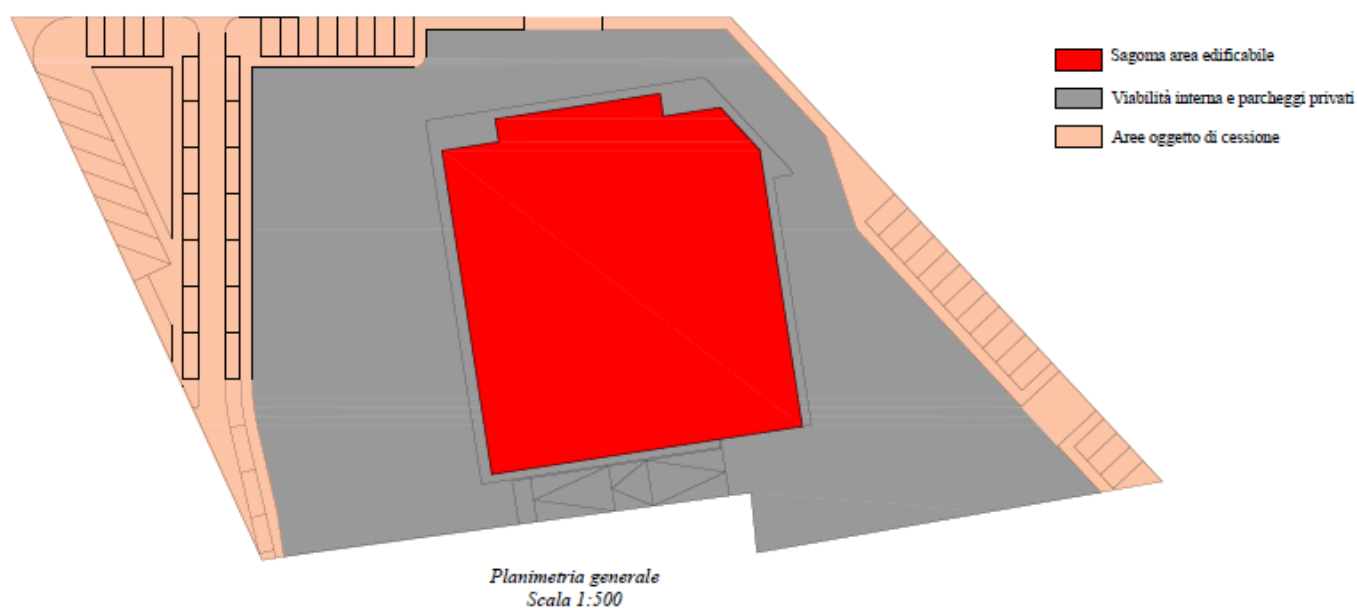
*<<Ai fini dell'osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente 100 mc. di volume abitabile (di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc. destinati ai servizi connessi alla residenza, diversi dai servizi di quartiere ), oppure 30 mq, di superficie lorda abitabile.*

*omissis*

*Nelle aree ricadenti all'interno del comparto n.4 (relativo al Piano Particolareggiato delle aree interessate alle nuove attrezzature di livello urbano), gli interventi si attuano*

applicando integralmente le previsioni contenute nel suddetto Piano particolareggiato, sia per quanto riguarda la zonizzazione che per le Norme di attuazione.>>

A tal proposito, i volumi in **progetto risultano essere, mc 10.861,20, superiore ai 20 mc. da destinare ai servizi connessi alla residenza**, diversi dai servizi di quartiere, in considerazione che il 20% dei mc 22.292,20 complessivamente consentiti sulla superficie fondiaria' di mq 6.034,00, come desumibili dai dati tecnici della tav. 03 di seguito riportata, è pari a mc 4.595,8 realizzabili



### Dati Tecnici - Variante tipologica

Superficie fondiaria	6.034,00 mq
Superficie coperta realizzabile da P.P.	$(6.034,00 \times 0,45) = 2.715,30$ mq
Superficie coperta massima variante tipologica	1.810,20 mq
Volume realizzabile da P.P.	$(6.034,00 \times 3,80) = 22.929,20$ mc
Volume massimo variante tipologica	10.861,20 mc
Altezza massima variante tipologica	6,00 m
Superficie massima di vendita struttura M2	1.500,00 mq
Parcheggi minimi di cui al R.R. 11/2018	1.500,00 mq
Area minima da cedere di cui al D.M. 1444/68	$(1.810,20 \times 0,80) = 1.448,16$ mq

5. A tal proposito, i volumi in progetto, pari a mc 10.861,20, cioè il 20% della volumetria consentita, presuppone che, l' 80%, pari a mc 43.444,80, preveda un insediamento di circa **434 abitanti**.

Purtroppo ,l'andamento demografico di seguito riportato, evidenzia il **forte calo della popolazione del comune di Nardò**, che dovrebbe usufruire di detto centro commerciale.Per cui tale opera **sarebbe a servizio di nessuno, con il solo imponente consumo di suolo pari a mq 3750.00:**

- Edificio commerciale=mq 1500.00
- Are pavimentate a parcheggio =2250.00 mq

•





<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	30.516	-	-	-	-
2002	31 dicembre	30.385	-131	-0,43%	-	-
2003	31 dicembre	30.372	-13	-0,04%	10.666	2,85
2004	31 dicembre	30.578	+206	+0,68%	10.672	2,86
2005	31 dicembre	30.723	+145	+0,47%	10.674	2,88
2006	31 dicembre	30.886	+163	+0,53%	10.771	2,87
2007	31 dicembre	31.006	+120	+0,39%	10.857	2,86
2008	31 dicembre	31.170	+164	+0,53%	10.992	2,84
2009	31 dicembre	31.195	+25	+0,08%	11.090	2,81
2010	31 dicembre	31.952	+757	+2,43%	13.406	2,38
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	32.049	+97	+0,30%	13.528	2,37
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	31.688	-361	-1,13%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	31.664	-288	-0,90%	13.596	2,33
2012	31 dicembre	31.768	+104	+0,33%	13.612	2,33
2013	31 dicembre	31.862	+94	+0,30%	13.539	2,35
2014	31 dicembre	31.785	-77	-0,24%	13.554	2,35
2015	31 dicembre	31.564	-221	-0,70%	13.488	2,34
2016	31 dicembre	31.511	-53	-0,17%	13.522	2,33
2017	31 dicembre	31.431	-80	-0,25%	13.558	2,32
2018*	31 dicembre	30.785	-646	-2,06%	13.364,62	2,30
2019*	31 dicembre	30.757	-28	-0,09%	13.546,54	2,27
2020*	31 dicembre	30.775	+18	+0,06%	(v)	(v)
2021*	31 dicembre	30.790	+15	+0,05%	(v)	(v)

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(\*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2021. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	352	-	284	-	+68
2003	1 gennaio-31 dicembre	373	+21	284	0	+89
2004	1 gennaio-31 dicembre	360	-13	249	-35	+111
2005	1 gennaio-31 dicembre	312	-48	263	+14	+49
2006	1 gennaio-31 dicembre	361	+49	282	+19	+79
2007	1 gennaio-31 dicembre	354	-7	285	+3	+69
2008	1 gennaio-31 dicembre	265	-89	280	-5	-15
2009	1 gennaio-31 dicembre	291	+26	300	+20	-9
2010	1 gennaio-31 dicembre	269	-22	283	-17	-14
2011 (*)	1 gennaio-8 ottobre	183	-86	213	-70	-30
2011 (**)	9 ottobre-31 dicembre	54	-129	71	-142	-17
2011 (***)	1 gennaio-31 dicembre	237	-32	284	+1	-47
2012	1 gennaio-31 dicembre	259	+22	299	+15	-40
2013	1 gennaio-31 dicembre	243	-16	341	+42	-98
2014	1 gennaio-31 dicembre	246	+3	291	-50	-45
2015	1 gennaio-31 dicembre	206	-40	367	+76	-161
2016	1 gennaio-31 dicembre	219	+13	313	-54	-94
2017	1 gennaio-31 dicembre	239	+20	401	+88	-162
2018*	1 gennaio-31 dicembre	198	-41	325	-76	-127
2019*	1 gennaio-31 dicembre	207	+9	325	0	-118
2020*	1 gennaio-31 dicembre	197	-10	332	+7	-135
2021*	1 gennaio-31 dicembre	206	+9	355	+23	-149

(\*) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(\*\*) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(\*\*\*) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(\*) popolazione post-censimento

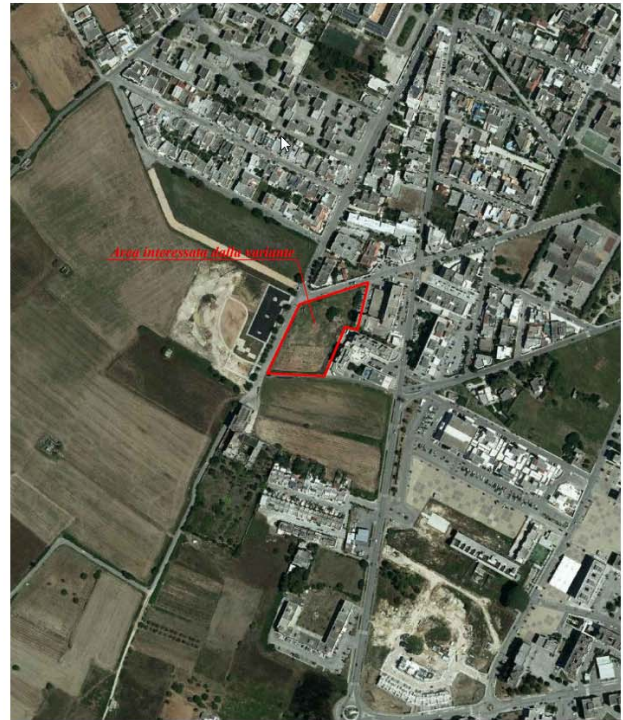
- 6. L'ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI DI ZONA II P.R.G.** stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, quelle vietate e le eventuali norme transitorie relativamente a destinazioni attuali non compatibili con le previsioni del P.R.G. Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G. devono essere indicati negli strumenti urbanistici attuativi e nelle concessioni edilizie corrispondenti.  
OMISSIS.

**Il mutamento della destinazione di zona costituisce variante del P.R.G..** Pertanto, a norma dell'art.30 della L.R. n° 56/'80, il potere di deroga non può essere esercitato quando comporti mutamenti di destinazioni di zona rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

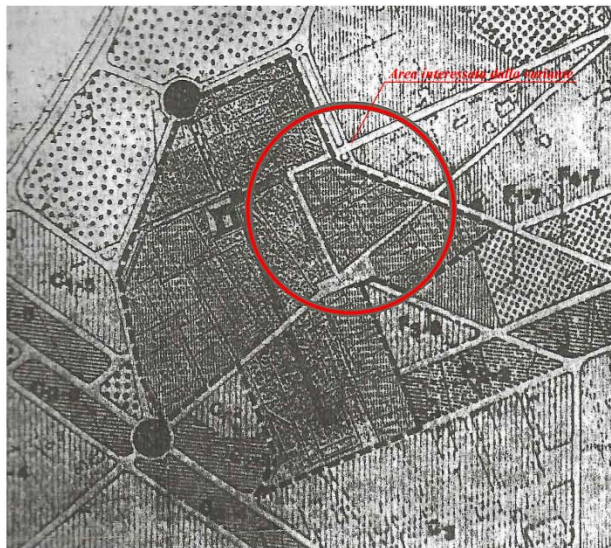




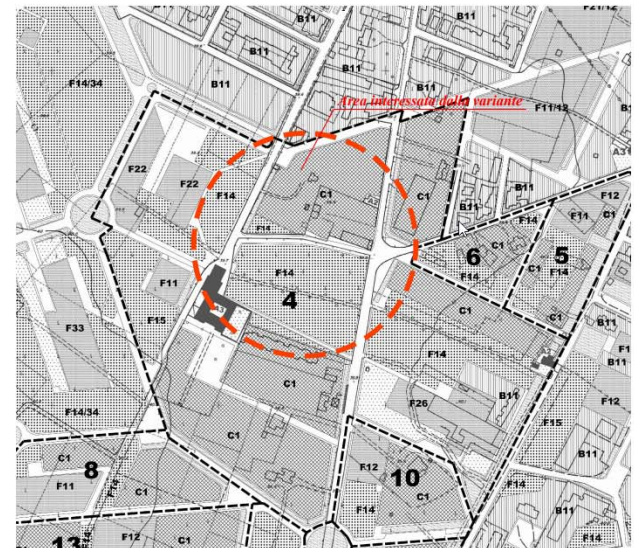
Estratto di mappa catastale



Ortofoto



Stralcio Piano Particolareggiato



Stralcio PRG

Sulla scorta delle sopracitate valutazioni l'arch Cavallo,esperto VAS rileva che << il Piano dovrà essere soggetto a VAS in quanto, è variante al PRG di Nardò, non sottoposto a VAS”.

Alle ore 18,00 si chiudono i lavori della Commissione Locale per il Paesaggio.



La Commissione Locale Paesaggio VIA e VAS

**Il Presidente**      **Arch. RIPA Luigi**

---

**Il Vice Presidente**      **Geom. D'OSTUNI Luciano**

---

**Il Componente**  
**Esperto VIA/VAS**      **Arch. CAVALLO Vincenzo**

---

**Il Componente**      **Ing. SERAFINO Alessandra**

---

**Il Componente**      **Dott.ssa Geologa**  
**SERRAVALLE Luisiana**

---

**Il Relatore per il**  
**Paesaggio e**  
**Autorita'**  
**Competente Vas**      **Ing. Antonella FIORENTINO**

---

**Il Segretario**      **Geom. Cosimo Damiano**  
**GRECO**

---