



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

**Alla c.a. Autorità Competente in materia ambientale
c/o Area Funzionale 4 – Comune Nardò**

PEC: protocollo@pecnardo.it

MAIL: antonella.fiorentino@comune.nardo.le.it

e p.c. Spett.le Megaholding s.r.l.

PEC: andrea.filieri1@ingpec.eu

e per anticipazione

**Alla Regione Puglia DIPARTIMENTO
AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA**

Sezione urbanistica

PEC: dipartimento.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it

PEC: serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

MAIL: v.battaglini@regione.puglia.it

OGGETTO: D.Lgs. 152/2006 e L.R. n. 44 del 14/12/2012 - Verifica di assoggettabilità a VAS 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 in Nardò all'interno del Comparto 4 del PRG di Nardò. Foglio 119 particelle 2255 + altre -. 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 – **Autorità procedente riscontra LA RICHIESTA DI CHIARIMENTI DA PARTE DELLA REGIONE PUGLIA E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO INTEGRATA DALL'ESPERTO IN MATERIA AMBIENTALE.**

Con la presente si fa seguito alla nota Prot. r_puglia/AOO_079-04/01/2023/256 di richiesta chiarimenti pervenuta dalla Regione Puglia – Sezione Urbanistica, nonché alla nota prot. 3986 del 20/01/2023 contenente il verbale n.02.1 del 19/01/2023 con richiesta chiarimenti, pervenuta dalla Commissione locale per il paesaggio integrata dal membro esperto in VAS, entrambe per tramite dell'autorità competente in materia ambientale individuata nell'organigramma di questo Ente con deliberazione di Giunta Comunale n.329 del 16/10/2014.



Città di Nardò

Provincia di Lecce

Area Funzionale 4

Oggetto specifico del procedimento in essere e nel quale sono intervenute le richieste di cui sopra, è la Verifica di assoggettabilità a VAS della "Variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 – Tipologia T6".

Entrambi i soggetti competenti in materia ambientale innanzi citati chiedono di conoscere l'esatta portata della variante urbanistica proposta, la tipologia e la relativa procedura e, soprattutto, se essa incida o meno sullo strumento urbanistico generale vigente, al fine di poter stabilire correttamente il domicilio delle competenze in materia di decisione sulle questioni ambientali e i conseguenti effetti sul procedimento da seguire.

La presente relazione, riconoscendo l'importanza della questione posta a garanzia di tutto il procedimento di formazione e approvazione del piano, mira a fornire i chiarimenti richiesti, avviandosi a descrivere le caratteristiche principali della proposta di piano esecutivo pervenuta a questo Ente, muovendosi poi dalle norme e regole di urbanistica nazionali, regionali e locali verso la determinazione delle incidenze che il piano esecutivo avrebbe sullo strumento urbanistico generale vigente e concludendo con la valutazione sulla qualificazione delle variante in relazione allo stesso strumento generale.

L'autorità competente riceverà la presente relazione quale contributo dell'autorità procedente nell'ambito della valutazione di assoggettabilità a VAS del piano, condividerà lo stesso con tutti gli altri soggetti competenti in materia ambientale e ne chiederà espressamente la valutazione come documento facente parte integrante del piano e del rapporto preliminare ambientale.

In particolare, **l'autorità competente inviterà la Sezione Urbanistica della Regione Puglia a formulare il proprio parere e il proprio riscontro alla presente relazione** di chiarimento sulla questione posta dalla stessa Sezione, chiedendo l'illustrazione se necessario di tutte le condizioni che siano ostative alla individuazione delle competenze come fin qui svolta e le motivazioni.

L'autorità competente stabilirà e preciserà i termini entro i quali sarà possibile acquisire le valutazioni e i pareri innanzi detti e dopo i quali sarà considerato formato il parere favorevole per silenzio-assenso.

Tanto premesso, si procede con la disanima della questione.

Lo strumento esecutivo proposto prevede l'insediamento di una media struttura di vendita nell'area ricadente all'interno del Comparto 4, di tipologia M2 come definita dalla legge regionale 24/2015, con un carico urbanistico da insediare nel comparto 4 ben inferiore a quello preventivato dallo strumento generale vigente, a seguito della rinuncia alle maggiori volumetrie insediabili per le destinazioni residenziali per ragioni di carattere commerciale e di convenienza nell'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Nella riduzione del carico è stato semplicemente stralciato il volume residenziale, infatti, il volume commerciale è stato dimensionato nel limite massimo previsto dallo strumento urbanistico generale vigente assegnato al comparto 4 (analogamente a tutti gli altri comparti) nelle schede di distribuzione delle aree nei comparti di intervento unitario, le quali costituiscono tutte insieme l'allegato 1-A alla relazione generale dello strumento urbanistico generale vigente.



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

La scheda n.4 di cui all'allegato 1-A, infatti, ripartisce i volumi complessivi del comparto fra due categorie:

- Residenziali (151'833 mc)
- Servizi annessi alle residenze (65'173 mc)

Allo stato attuale, il comparto 4 è dotato di un Piano Particolareggiato vigente i cui standard edificatori sono regolamenti dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto strumento esecutivo vigente.

Considerata la notevole estensione del comparto 4 la cui superficie territoriale è pari a 165'695 mq, il vigente Piano Particolareggiato ha suddiviso il comparto in n.10 aree di intervento unitario all'interno delle quali sono stati eseguiti gran parte degli interventi edilizi previsti dallo stesso strumento urbanistico.

Il progetto proposto prevede l'intervento all'interno dell'area di intervento unitario denominata A2 la cui superficie territoriale ha un'estensione pari a 15'543 mq, facendo particolare riferimento alla tipologia edilizia T6, poiché all'interno dell'area di intervento unitario A2, il Piano Particolareggiato vigente prevede la tipologie edilizie T1, T2 e T6, di cui le tipologie T1 e T2 sono state già realizzate.

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% - pari a 50% di 59.063,40 mc = 29.531,70 mc
- Servizi della residenza "S": 25,00% - pari a 25% di 59.063,40 mc = 14.765,85 mc
- Attrezzatura di scala urbana "A": 25,00% - pari a 25% di 59.063,40 mc = 14.765,85 mc

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.



Città di Nardò

Provincia di Lecce

Area Funzionale 4

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

In definitiva, per la tipologia T6 oggetto di intervento, 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 residuali:

- Superficie coperta massima realizzabile: $6.034,00 \text{ mq} \times 0,45 = 2.715,30 \text{ mq}$
- Altezza massima realizzabile: 17,25 m
- Volume massimo realizzabile per IFT: $6.034,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ mc/mq} = 22.929,20 \text{ mc}$
- Volume massimo realizzabile A2 sul totale: $59.063,40 \text{ mc} - 32.314,20 \text{ mc} = 26.749,20 \text{ mc} > 22.929,20 \text{ mc}$
- Ripartizione volume massimo
 - Residenza "R": 50,00% - pari a 50% di 22.929,20 mc = 11.464,60 mc
 - Servizi della residenza "S": 25,00% - pari a 25% di 22.929,20 mc = 5.732,30 mc
 - Attrezzatura di scala urbana "A": 25,00% - pari a 25% di 22.929,20 mc = 5.732,30 mc

In altri termini, nella variante tipologica la rinuncia totale ai volumi residenziali è stata associata alla proposta di un insediamento di attività commerciale pari a 10'861,20 mc, contenuta entro i limiti massimi previsti per le destinazioni commerciali sommate ai servizi annessi alle residenze pari a 11.464,60 mc.

Ciò senza neanche contare la possibilità di variare fino al 10% il peso delle singole attività. Non sono state variate, dunque, le ripartizioni percentuali massime previste dal piano particolareggiato vigente, rinunciando solamente alla destinazione residenziale.

In ogni caso, tenuto conto del complesso delle tipologie T1+T2+T6 previste dal piano particolareggiato vigente per il comparto unitario di intervento A2, la ripartizione complessiva proposta in variante sarà la seguente:

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 + 11.464,60 mc (rinunciati) = 26.815,11 mc = 45,40% (pari a 50% +/- 10%)
- S = 4.028,44 mc + 5.109,85 mc + 10.861,20 mc = 19.999,49 mc = 33,86% (pari a 25% +/- 10%)
- A = 4.048,27 mc + 3.777,12 mc + 0,00 mc = 7.825,39 mc = 13,25% (pari a 25% +/- 10%)

Per quanto attiene alle aree a standard, nei capoversi precedenti si è tenuto in conto che le destinazioni commerciale e direzionale (individuabili nelle attrezzature di scala urbana elencate dal PP) sono del tutto assimilabili e intercambiabili tra loro ai sensi dell'art.5 del



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

DM 1444/1968 e che ad esse sono associate medesime quantità di aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dallo stesso DM in forza di quanto disposto dall'art.41quinquies della L. 1150/1942 introdotto dalla L.765/1967.

Nel mentre viene operata la sostanziale riduzione del volume totale insediabile, viene però garantita la salvaguardia delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, sia in relazione a quelle stabilite dal DM 1444/1968, sia in relazione a quelle fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del comparto 4 relativamente all'area di intervento unitario A2, nonché in relazione a quanto previsto dal R.R. 11/2018 e dall'art.5 del DM 1444/1968.

Anzi, le stesse quantità minime, rapportate alle maggiori risultanze scaturenti dalla destinazione proposta, porteranno ad un aumento complessivo delle aree a standard all'interno del comparto unitario di intervento A2.

Il progetto proposto ridisegna la sagoma entro cui potrà essere eseguita l'intervento edilizio e definisce il nuovo disegno delle aree da destinare a viabilità esterna, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico, migliorando notevolmente la fruibilità dell'area in generale.

Il progetto presentato per iniziativa privata a questo Ente è stato denominato "Variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 – Tipologia T6" in quanto, come già specificato in precedenza, l'area interessata è dotata di un vigente Piano Particolareggiato e si circoscrive esclusivamente alla tipologia edilizia T6 dell'area di intervento unitario A2. Il Piano Particolareggiato vigente rientra in una tipologia di strumento attuativo previsto dallo strumento urbanistico generale vigente, il quale è stato progettato e approvato ai sensi della legge regionale n.56/1980 (in vigore).

Ad uopo di effettuare tale riconduzione, si richiama l'articolo 12 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e si evidenziano le parti più attinenti all'istruttoria:

ART.12 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Al P.R.G. viene data esecuzione mediante i seguenti strumenti:

1) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa pubblica:

1.1 - *Piani Particolareggiati (PP) disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 della L.R. n° 56/'80.*

1.2 - *Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) disciplinati dalla legge n° 167/'62 e successive modificazioni ed integrazioni;*

1.3 - *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP) disciplinati dall'art.27 della legge n° 865/'71.*

1.4 - *Piani di Recupero ai sensi della legge n° 457/'78 disciplinati dagli articoli n° 22, 23 e 24 della L.R. n° 56/'80.*

2) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa privata:

2.1 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) disciplinati dagli articoli n° 25, 26, 27 e 28 della L.R. n° 56/'80.

2.2 - *Piani di Recupero di iniziativa privata Convenzionati (PRC) ai sensi dell'art.30 della legge n° 457/'78, disciplinati dagli articoli n° 22, 23 e 24 della L.R. n° 56/'80.*



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

3) *Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica.*

4) *Interventi esecutivi diretti mediante Concessione Edilizia di cui alla legge n° 10/77, disciplinata dall'art.29 della L.R. n° 56/80 e dalle norme del R.E. comunale.*

Le norme che regolano gli interventi nelle singole zone, riportate nei successivi capitoli, specificano i casi in cui l'attuazione delle previsioni del P.R.G., è subordinata alla formazione dello strumento esecutivo preventivo e ne prescrivono le modalità

Il piano urbanistico esecutivo proposto, dunque, equivale al piano di lottizzazione convenzionata (PLC) disciplinato dagli articoli 25, 26, 27 e 28 della legge regionale 56/80. Le caratteristiche del piano di lottizzazione convenzionata sono descritte all'art.17 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente che di seguito si riporta:

ART. 17 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

*Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, **compresi in una o più unità minime di intervento**, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n° 56/80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.*

Entro i limiti ed alle condizioni stabilite dal secondo comma dell'art.27 della L.R. n° 56/80, il P.L.C. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari delle aree interessate dal comparto di intervento.

Il P.L.C. deve eseguire le previsioni e prescrizioni del P.R.G., e contenere tutte le determinazioni e definizioni stabilite per il P.P. nell'art.13 delle presenti norme.

Esso è costituito dagli stessi elaborati prescritti per il P.P. dall'art.20 della L.R. n° 56/80 e dal Regolamento Edilizio Comunale.

I rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di Lottizzazione sono regolati da apposita convenzione che dovrà avere i contenuti stabiliti dall'art.28 della L.R. n° 56/80, nonché dalle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art.27 della L.R. n° 56/80, l'Amministrazione Comunale provvede alla formazione della lottizzazione d'ufficio seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del P.P. e le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Il rimando all'articolo 13 delle norme tecniche di attuazione, operato per ricalcare le prescrizioni e previsioni che deve contenere il piano di lottizzazione convenzionata, completa il quadro regolamentare di livello locale attinente alla questione che nello specifico si sta analizzando:

ART. 13 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è formato dall'Amministrazione Comunale ed approvato secondo le modalità prescritte nell'art.21 della L.R. n° 56/80 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Esso precisa ed esegue le previsioni e prescrizioni del P.R.G. e a norma dell'art.19 della L.R. n° 56/80, dovrà contenere:

a) *la delimitazione delle aree interessate dal Piano;*



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

b) la determinazione della rete stradale, degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio;

c) la disposizione planivolumetrica degli edifici esistenti e previsti;

d) l'indicazione degli edifici destinati a demolizione totale o parziale e la specificazione degli interventi sugli edifici soggetti a recupero;

e) la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree degli edifici e degli eventuali vincoli;

f) la prescrizione delle tipologie edilizie e dell'arredo urbano;

g) le Norme di Attuazione;

h) la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione;

i) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle vigenti disposizioni di legge.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato dovranno corrispondere alle prescrizioni dell'art.20 della L.R. n° 56/'80 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso che il P.P. preveda utilizzazioni private, esso dovrà essere integrato da schema di atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti stabiliti dall'art.28 della L.R. n° 56/'80.

Il piano di lottizzazione convenzionata viene formato e approvato secondo il procedimento stabilito dall'art.21 della legge regionale n.56/1980 e, in particolare, la norma fissa il limite all'applicazione di quel procedimento al quattordicesimo capoverso: "*Le procedure di cui al presente articolo **si applicano ai P.P. che non comportino varianti allo strumento urbanistico generale.** Nel caso contrario, l'approvazione dell'P.P. é preceduta dall'approvazione della relativa variante al P.R.G.*"

Questa ultima prerogativa che deve possedere il piano di lottizzazione convenzionata è quella rilevante al fine di risolvere la questione posta dai soggetti competenti in materia ambientale, poiché l'incidenza delle specificazioni e precisazioni del piano proposto sullo strumento urbanistico generale, determina l'ammissione o la non ammissione dello stesso alla specifica procedura di formazione e approvazione di cui all'art.21 della L.R. 56/80 e, conseguentemente, sposta la competenza in materia di decisione ambientale (e anche quella relativa all'approvazione definitiva del piano) alla regione o al comune a seconda che comporti o non comporti variante allo strumento urbanistico generale.

I contenuti del piano, dunque, al momento devono essere vagliati attraverso la disposizione dettata dall'art.17 delle norme tecniche di attuazione (*Il P.L.C. **deve eseguire le previsioni e prescrizioni del P.R.G., e contenere tutte le determinazioni e definizioni stabilite per il P.P. nell'art.13 delle presenti norme.***) per stabilire se esso costituisca variante allo strumento urbanistico generale.

Nel caso in cui il piano proposto si limiti ad eseguire le previsioni e prescrizioni del PRG, esso non costituirà variante allo strumento urbanistico generale e potrà essere approvato come piano di lottizzazione convenzionato ai sensi dell'art.21 della l.r. 56/80 con



Città di Nardò

Provincia di Lecce

Area Funzionale 4

conseguente individuazione delle competenze per l'approvazione e per le decisioni in materia ambientale in capo al comune e non alla regione.

Preliminarmente, è di immediato riscontro che il quanto proposto riguarda una limitata porzione del territorio comunale dotata di Piano Particolareggiato (vigente), facendo particolare riferimento alle aree interessate dalla sola tipologia edilizia T6 dell'area di intervento unitario A2 e non incide sui criteri informativi (da individuarsi nei contenuti dei PRG elencati all'art.7 della L. 1150/1942) dello strumento urbanistico generale, pertanto, la portata delle modifiche introdotte dallo stesso si esaurisce nei limiti dell'unità minima di intervento individuata dal Piano Particolareggiato e non ha ripercussioni sull'interesse del territorio comunale e sulla generalità delle previsioni del PRG stesso.

Il Piano Particolareggiato vigente detta le proprie previsioni e prescrizioni in diverse modalità e in diversi elaborati:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Elaborati grafici
 - Stralcio di P.R.G. attinente al P.P.
 - Planimetria del P.P. ridotta alla scala del P.R.G.
 - Rappresentazione del P.P. su mappa catastale
 - Zonizzazione
 - Viabilità di progetto e parcheggi
 - Progetti schematici dei servizi tecnologici
 - Planovolumetria
 - Tipi edilizi e profili
- 3) Elenco delle proprietà incluse nel piano
- 4) Norme tecniche di attuazione
- 5) Relazione finanziaria

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 T6" è corredato dei seguenti elaborati che regolamentano la porzione dell'area di intervento unitario A2 interessata dalla tipologia edilizia T6:

- 1) Tavola 01 - Relazione tecnica
- 2) Tavola 02 – Inquadramento urbanistico
- 3) Tavola 03 – Dati tecnici
- 4) Tavola 04 – Planimetria generale
- 5) Tavola 05 – Modello tridimensionale: confronto tra la volumetria prevista dal piano particolareggiato e la volumetria prevista dal progetto di variante
- 6) Tavola 06 – Veridica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Art.12 D.Lgs. n.4 del 16.01.2008) – Rapporto preliminare ambientale
- 7) Tavola 07 – Relazione paesaggistica
- 8) Tavola 08 – Elenchi catastali



Città di Nardò

Provincia di Lecce

Area Funzionale 4

- 9) Tavola 09 – Destinazione delle aree esterne all'intervento
- 10) Tavola 10 – Destinazione delle aree private e delle aree da cedere
- 11) Tavola 11 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria
- 12) Tavola 12 – Norme Tecniche di Attuazione
- 13) Tavola 13 – Relazione finanziaria
- 14) Tavola 14 – Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria
- 15) Tavola 15 – Distanza tra edifici
- 16) Relazione di compatibilità geomorfologica

Se, dunque, si esaminano i contenuti sostanziali di quanto proposto dall'iniziativa privata alla luce del quadro normativo innanzi specificato, potranno essere pesati gli aspetti da esso portati in variazione e stabilire se esse si estendano allo strumento urbanistico generale o siano contenute nell'esercizio della discrezionalità riservata alla pianificazione di secondo livello nello specificare e meglio dettagliare il piano generale.

In primo luogo si prende immediatamente atto dalla consultazione degli elaborati progettuali "Tavola 01 – Relazione tecnica" e "Tavola 12 – Norme Tecniche di Attuazione" che il dimensionamento dell'intervento è compatibile con quanto previsto dal Piano Particolareggiato vigente in termini di volumi, di superfici coperte e di destinazioni d'uso.

La riduzione dei volumi massimi previsti, unitamente al rispetto e alla riconfigurazione delle aree a standard secondo le destinazioni e i quantitativi previsti dall'art.5 del DM 1444/1968 per le attività direzionali e commerciali, nonché alla nuova viabilità di previsione redatta nel rispetto della nota prot. n.64544 del 10.11.2022 trasmessa dal Comune di Nardò – Area Funzionale 1 alla proponente, garantisce contemporaneamente sia la riduzione sostanziale del carico urbanistico, sia l'aumento locale e globale del quantitativo di aree a standard individuate dal piano regolatore generale nel comparto in questione per soddisfare equilibri del comparto e del settore di riferimento in cui il comparto si trova, nonché dell'area di intervento unitario A2.

La riduzione del volume massimo insediabile è commisurata alle quantità indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato vigente relativamente all'area di intervento unitario A2 con particolare riferimento alla tipologia edilizia T6, poiché il volume a cui i proponenti rinunciano è quello residenziale, mentre l'impianto commerciale proposto viene dimensionato nei limiti dei quantitativi già previsti per le attività direzionali e per i servizi annessi alle residenze, in questo senso, non si ritiene che la scelta operata integri un cambio di destinazione d'uso nelle previsioni del PRG, bensì, l'attuazione parziale dello stesso laddove non si rileva nel mercato locale una spinta alla realizzazione di ulteriori complessi residenziali di tipo condominiale, a fronte della crescente richiesta di aree per l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo M2 o di villette a schiera o, addirittura, isolate.

Ferma restando la specifica competenza degli organi di indirizzo e controllo politico-amministrativo a cui spetterà adottare e approvare quanto proposto per iniziativa privata piano, può sin d'ora darsi atto che sono già da tempo superate le esigenze di realizzazione strutture con destinazione residenziale di tipo intensivo sia all'interno del comparto 4 (con



Città di Nardò

Provincia di Lecce
Area Funzionale 4

particolare riferimento all'area di intervento unitario A2), sia all'interno del territorio comunale in generale.

Inoltre, deve considerarsi il principio generale introdotto dalla legge regionale n.13/2001 per il quale l'approvazione di opere pubbliche, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano che siano relative alla realizzazione di altri servizi pubblici, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico generale.

La modifica della sagoma di ingombro massimo all'interno della quale potrà essere realizzato l'intervento edilizio, la riduzione volumetrica a discapito della volumetria destinata all'edilizia residenziale e la modifica della aree esterne compresa la viabilità circostante corredata di aree a parcheggio, marciapiedi è contemplata all'interno del comparto 4 ed in particolare nell'area di intervento unitario A2, appare riconducibile ampiamente tra le operazioni di "precisazione delle destinazioni d'uso delle aree degli edifici e degli eventuali vincoli", nonché di "determinazione della rete stradale, degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio" che lo strumento urbanistico generale assegna ai piani attuativi.

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.

Rimettendosi alle definitive determinazioni della Sezione Urbanistica regionale, entro i ragionevoli termini per l'applicazione del silenzio assenso, tanto dovevasi per rappresentare il parere di questa autorità procedente sulle questioni poste.

Restando in attesa di cortese e celere riscontro e garantendo la massima disponibilità a fornire ulteriori precisazioni e chiarimenti in merito alle questioni poste per una migliore risoluzione degli stessi, si porgono distinti saluti e si ringrazia anticipatamente.

Il Responsabile del Procedimento (Ing. Gianluca Manieri)

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005

Il Dirigente Area Funzionale 1 Ing. Cosimo Pellegrino

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005

contatti:

Cosimo Pellegrino

tel. 0833838240

mail: cosimo.pellegrino@comune.nardo.le.it

PEC: protocollo@pecnardo.it

Gianluca Manieri

tel. 0833838266

mail: gianluca.manieri@comune.nardo.le.it

PEC: protocollo@pecnardo.it