

Spett.Le
Comune di Nardò
Area Funzionale 4

Oggetto: Chiarimenti relativi al verbale n° 02.1 del 19.01.2023 della Commissione Locale per il Paesaggio.

In riferimento al verbale n° 02.1 del 19.01.2023 della Commissione Locale per il Paesaggio, il sottoscritto Ing. Andrea FILIERI in qualità di progettista 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 T6”, ritiene doveroso fornire opportuni chiarimenti relativamente a quanto riportato al terzo e quarto capoverso del suddetto verbale.

Come riportato nella Relazione Tecnica “Tavola 01” del suddetto progetto, l’area oggetto di intervento progettuale fa parte del Comparto 4 del vigente Piano Regolatore Generale, alla quale è stata attribuita la tipizzazione “C1 – Residenziali di espansione intensive”. Il vigente Piano Regolatore Generale regola le aree di tipo “C1 – Residenziali di espansione intensive” all’art.66 e indica che per il Comparto 4 è vigente un Piano Particolareggiato.

Al “Titolo II” delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato (così come riportato nella Relazione Tecnica “Tavola 01” 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 T6”) vi è la definizione delle attività ammesse:

- R = Residenza
- S = Servizi della Residenza (negozi, piccoli artigiani, uffici, bar, studi professionali, ristoranti e simili)
- A = Attrezzature di scala urbana (attività culturali, uffici pubblici, pubblici servizi, commercio per prodotti di qualità, ecc)

Il vigente Piano Particolareggiato suddivide l’intero Comparto 4 in n.10 Aree di Intervento Unitario (A.I.U.), stabilendo con un quadro riassuntivo facente parte delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso le attività ammesse per ciascuna A.I.U. e le relative percentuali in termini volumetriche.

In particolare e nello specifico l’A.I.U. A2 prevede, secondo le suddette Norme Tecniche di Attuazione, le seguenti percentuali volumetriche di attività ammesse:

- R = 50%
- S = 25%
- A = 25%

Considerato quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato e sopra riportato, sull’area interessata dall’intervento progettuale è consentita la realizzazione di residenze, di attività direzionali e commerciali.

E' evidente, pertanto, 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 T6", contrariamente a quanto riportato nel verbale n° 02.01 del 19.01.2023 della Commissione Locale per il Paesaggio, non *"determina una variante alla zonizzazione del vigente Piano Regolatore, da residenziale a direzionale commerciale"*, in quanto l'A.I.U. A2 del vigente Piano Particolareggiato consente oltre alla destinazione di tipo residenziale "R", anche la destinazione commerciale nei servizi della residenza "S" (negozi, piccoli artigiani, uffici, bar, studi professionali, ristoranti e simili) e nelle attrezzature di scala urbana "A" (attività culturali, uffici pubblici, pubblici servizi, commercio per prodotti di qualità, ecc). Pertanto, fatte queste opportune considerazioni, il progetto proposto non rappresenta una variante al vigente Piano.

In riferimento alle presistenze architettoniche presenti in loco, come descritto negli elaborati tecnici tra cui la Relazione Tecnica "Tavola 01", si specifica che gli stessi sono costituiti da immobili non caratterizzati da interesse e rilevanza storica ed architettonica.

Nell'immagine di sotto riportata sono individuati i due immobili, di seguito denominati "A" e "B".

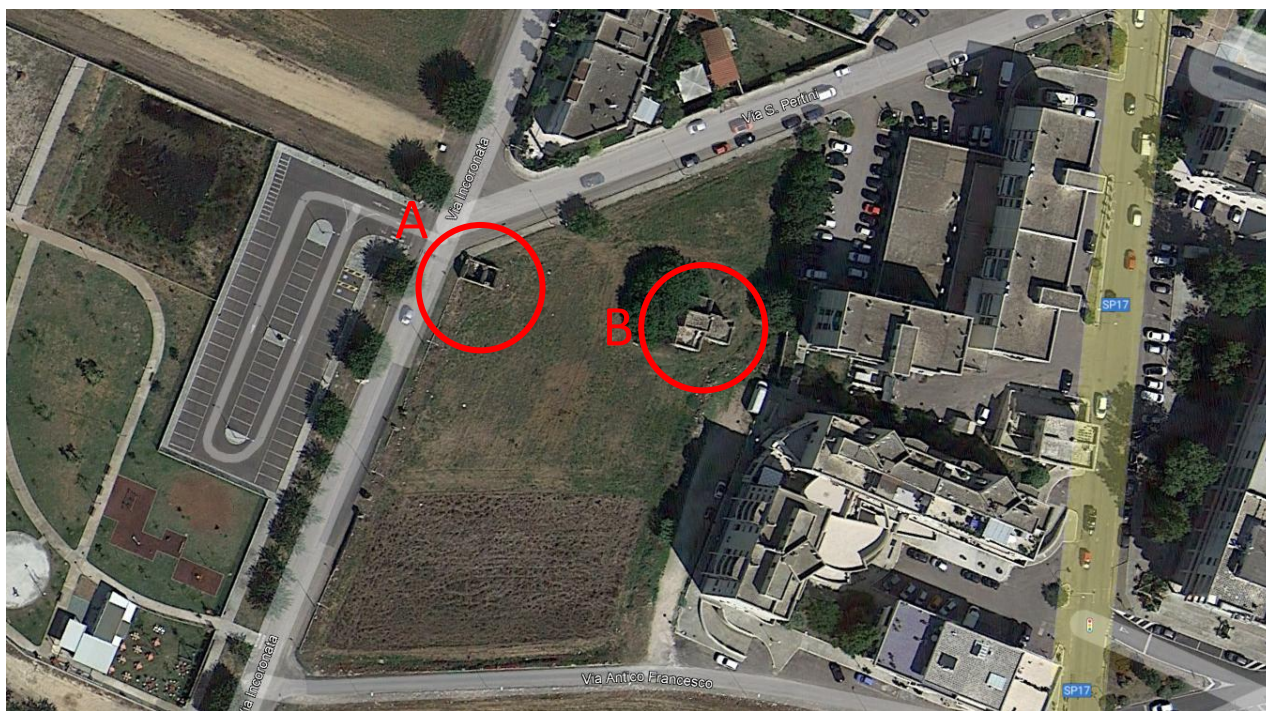


Figura 1 – Individuazione immobili presenti in loco

L'immobile "A" individuato in Figura 1, è censito al Foglio 107 Particella 2261 ed ha categoria catastale di tipo F01 (area urbana) come indicato nell'elaborato progettuale "Tavola 08" all'interno della quale sono definiti gli elenchi catastali delle aree interessate dal progetto.

Come si evince dalle foto di seguito riportate, l'immobile "A" allo stato dei luoghi consiste in un piccolo fabbricato (della consistenza di 34 mq come riportato nei dati catastali) caratterizzato da un precario stato di conservazione e dall'assenza del tetto di copertura.



Figura 2 – Immobile "A"



Figura 3 – Immobile "A"



Figura 4 – Immobile “A”

L’assenza di aperture finestrate e la presenza di un unico accesso consente di supporre che il fabbricato sia stato utilizzato in passato come deposito, probabilmente ai fini agricoli in quanto l’area circostante (oggi urbanizzata) in passato era a vocazione agricola.

Come si evince dalle immagini di cui sopra, l’immobile non presenta particolari segni architettonici e di valenza storica meritevoli di tutela, di conservazione e/o di qualsiasi altro intervento di recupero.

L’immobile “B” individuato in Figura 1, è censito al Foglio 107 Particella 2262 ed ha categoria catastale di tipo A04 (abitazione di tipo popolare) come indicato nell’elaborato progettuale “Tavola 08” all’interno della quale sono definiti gli elenchi catastali delle aree interessate dal progetto.

Come si evince dalle foto di seguito riportate, l’immobile “B” allo stato dei luoghi consiste in un fabbricato (della consistenza di 76 mq come riportato nei dati catastali) non è accessibile e non è ispezionabile in quanto tutte le aperture sono state murate e lo stesso vige in uno stato di abbandono.

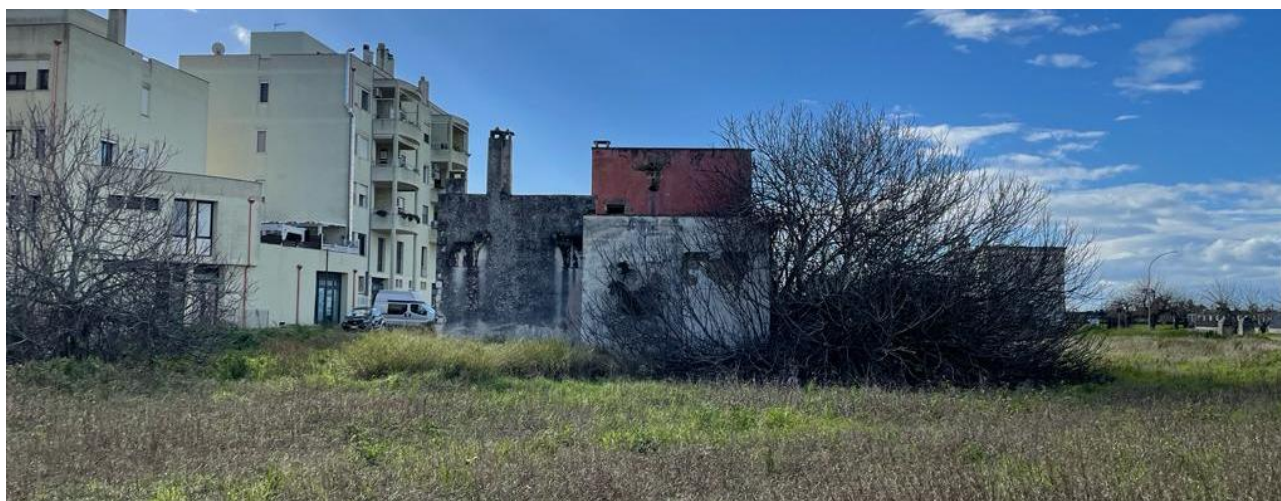


Figura 5 – Immobile “B”



Figura 6 – Immobilità "B"



Figura 7 – Immobilità "B"

Nonostante lo stato di conservazione esterno dell'immobile "B" sia migliore dell'immobile "A", anche l'immobile "B" non è caratterizzato dalla presenza di segni e caratteristiche storico-architettoniche meritevoli di interesse, di conservazione e di interventi particolari di recupero.

Le osservazioni sopra riportate relative ai due corpi di fabbrica insistenti sull'area di interesse progettuale sono comprovate anche dal vigente Piano Particolareggiato; a tal proposito, infatti, le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto strumento urbanistico attuativo riportano al punto "C) *Tipi e caratteristiche della*

residenza” del paragrafo “specificazione ed integrazione del contenuto degli elaborati grafici” del “Titolo I” quanto di seguito indicato:

“Per quanto concerne i tipi e le caratteristiche della edificazione il piano prevede quattro modalità di intervento:

- 1) Edifici di valore monumentale da conservare;
- 2) Edifici esistenti o in fase di costruzione;
- 3) Nuova edificazione;
- 4) Edifici da demolire.”

Nel primo punto rientra il complesso edilizio dell’Incoronata per il quale si prevedono soltanto interventi mirati alla conservazione della unità formale strutturale del monumento, alla valorizzazione e ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al restaturo delle parti alterate.

Nel secondo punto rientrano i fabbricati in fase di costruzione o già realizzati secondo le normative e tipologie previste dal piano particolareggiato originario.

Nel terzo punto rientrano le aree da riservare alla nuova edificazione come indicato negli appositi elaboratori del Piano Particolareggiato stesso.

Nel quarto punto rientrano gli edifici, i manufatti e le opere, la cui permanenza è consentita solo nei casi in cui risulti compatibile con la nuova edificazione di progetto.

I due corpi di fabbrica precedentemente indicati come “A” e “B” presenti in loco e raffigurati nelle immagini precedentemente riportate, rientrano nelle aree destinate alle nuove costruzioni di cui al punto 3) e soggetti alla demolizione di cui al punto 4) in quanto non compatibili con la nuova edificazione di progetto.

Nardò, 25.01.2023

