



CITTA' DI NARDO'

Provincia di Lecce

Settore Urbanistica – Ambiente

**VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA DI AREE NELLA FASCIA COSTIERA
a seguito di decadenza dei vincoli
del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 345/2001**

RELAZIONE

Premessa generale.

Il PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. **345** del **20.4.2001**; con successiva delibera n. 181 del 04.04.2002, il Commissario Straordinario ha preso atto dell'avvenuto adeguamento degli elaborati alle prescrizioni regionali.

Con delibera del C.C. n. 111 del 16.12.2005 è stata approvata una variante del PRG contenente le determinazioni su alcune osservazioni, individuate nella delibera della G.R. n. 345/2001 con i numeri 4 e 6, per le quali sede di approvazione definitiva la G.R. aveva rinviato le determinazioni definitive al Comune di Nardò. La predetta variante, che pure interessando varie zone del territorio comunale riguarda comunque aspetti puntuali della pianificazione, è tuttora all'esame della regione Puglia.

Ulteriori varianti puntuali sono state approvate ai sensi dell'art. 16 della l.r. 13/2001 per la realizzazione di singole opere pubbliche, rappresentate essenzialmente da opere a rete.

Per il decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01, sono pertanto venuti generalmente a scadenza i vincoli preordinati all'esproprio.

A seguito di tale decadenza sono state presentate da alcuni proprietari istanze finalizzate alla riqualificazione urbanistica delle aree interessate, istanze su cui sono medio tempore intervenuti anche pronunciamenti della giustizia amministrativa che hanno affermato l'obbligo per l'amministrazione di provvedere alla richiesta riclassificazione urbanistica.

Benché l'Amministrazione comunale si stia attivando per avviare le procedure di formazione del PUG, nell'ambito del quale le singole problematiche potrebbero trovare una definitiva soluzione nel quadro di un organica revisione delle scelte urbanistiche, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere anche sulle singole istanze in ragione delle pronunce in tal senso della giustizia amministrativa.

Le zone "F.34 - Parco attrezzato" della zona costiera.

Il maggior numero delle istanze di riclassificazione urbanistica pervenute al Comune di Nardò, e di conseguenza dei provvedimenti giurisdizionali intervenuti, riguarda aree prossime alla fascia costiera, e ciò in relazione alla grande appetibilità di tali aree sotto il profilo economico.

In particolare molte delle istanze riguardano aree destinate a parco attrezzato F.34, normate con l'art. 109 delle NTA del PRG che pertanto necessitano di una distinta ed approfondita trattazione.

Il Parco attrezzato F.34 nel PRG di Nardò interessa un vastissimo compendio di aree spesso boscate, interessate da emergenze geomorfologiche (crinali, versanti, lame, reticoli fluviali, affioramenti di formazioni geologiche costituenti l'ossatura della piattaforma continentale salentina), che nel loro complesso costituiscono un quadro di notevole interesse naturalistico e riconosciuto pregio ambientale, tutelate dal vincolo paesaggistico e da numerosissimi ambiti di tutela del PUTT/p, sia Estesi che Distinti.

Dette aree ricadono altresì nella fascia di territorio immediatamente prossima alla costa, e comunque nella fascia di 5 km dal limite del Demanio marittimo per cui ogni ulteriore capacità insediativa è limitata ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 56/80. In tal senso si è espressa la Regione Puglia in sede di approvazione definitiva del PRG di Nardò

vigente con la Delibera di G.R. n. 345/2001, che ha infatti operato lo stralcio di qualsiasi nuova previsione insediativa prevista dal progetto dell'attuale PRG.

In via preliminare, qualsiasi tipo di destinazione edificatoria di tale aree è pertanto già da considerarsi esclusa all'origine in ragione della qualità ambientale dei luoghi e dei vincoli che già gravano sulle aree ed inoltre in ragione dell'ormai raggiunto limite della capacità insediativa della costa ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, come risulta espressamente dalla Delibera della G.R. n. 345/2001.

Le istanze pervenute, se trattate singolarmente (come già avvenuto a seguito di ordinanze del TAR per l'esecuzione di singole sentenze), determinerebbero una illogica ed incomprensibile parcellizzazione della pianificazione urbanistica ed inoltre lascerebbero aperta la strada a possibili successive analoghe richieste con inutile aggravio di lavoro sia per gli uffici comunale che per quelli regionali. Il problema della riqualificazione urbanistica delle zone F.34 della costa deve essere pertanto affrontato in via generale e non con riguardo alla singola istanza.

Al fine della complessiva riclassificazione urbanistica delle aree, si evidenzia che l'art. 109 delle NTA riconosce l'importanza naturalistica di tali aree e le destina tra l'altro alla "...salvaguardia dei caratteri morfologici e paesaggistici del territorio di particolare valore ambientale", e in particolare per quelle rientranti negli insediamenti costieri "... è vietata la costruzione di edifici e di viabilità non pedonale e qualunque modificazione che non sia necessaria per il ripristino ed il miglioramento dell'aspetto morfologico e per l'incremento ed il recupero del patrimonio boschivo."

Per dare un adeguato regime di tutela urbanistica a tali aree, complementare a quello già stabilito dai vincoli di natura ambientale esistenti, appare congruo procedere alla riqualificazione di dette aree come "zona E.3 - zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica", la cui normativa non ha introduce vincoli di natura espropriativa ed è comunque informata alla tutela del paesaggio agrario ed è caratterizzata da indice di edificabilità ridotto ($IF=0,01$ mc/mq) ed elevata superficie minima di intervento ($SF= 20.000$ mq).

La normativa delle zone E.3 inoltre prevede espressamente il mantenimento del patrimonio edilizio legittimamente esistente e il suo adeguamento igienico-sanitario, rappresentando in definitiva una disciplina urbanistica appropriata per le zone già tipizzate dal PRG come F.34 in relazione allo stato dei luoghi e dell'edificazione esistente.

Con riferimento agli standards urbanistici complessivi delle PRG, le aree con destinazione F.34 "*...concorrono alla formazione della dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.5 del D.M. n° 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano ed in relazione agli insediamenti costieri ed alla loro globale capacità ricettiva.*" secondo quanto espressamente si legge all'art. 109 delle NTA del PRG che le disciplina.

A riguardo deve rilevarsi che il richiamo normativo contenuto nel predetto articolo ad un esame approfondito appare essere un refuso, volendo il progettista del PRG riferirsi con maggiore probabilità all'art. 4, comma 5 della citato D.M. 1444/68, che prevede:

Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- *1,5 mq/abitante per le attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);*
- *1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;*

- 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Pertanto il richiamo della norma comunale si riferisce probabilmente allo standard di 15mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

A prescindere da qualsiasi oziosa considerazione circa l'effettiva realizzabilità delle previsioni del PRG di Nardò relativamente alle aree complessivamente classificate come F.34, si osserva che comunque il Comune ed i cittadini di Nardò possono vantare la presenza sul loro territorio di un vasto compendio di aree pubbliche (circa 300 ettari quasi completamente boscati) che rientrano nel perimetro del Parco Naturale Regionale di Portoselvaggio e Palude del Capitano che si estende per 1.100 ettari lungo la fascia costiera di Nardò.

La presenza di tale importante patrimonio pubblico, ricco tra l'altro di numerose emergenze di carattere naturalistico, storico-architettonico ed archeologico, è di per se sufficiente a soddisfare con larghezza gli standard previsti dal D.M. n. 1444/68 per i parchi pubblici urbani e territoriali. Infatti, con un indice di 15 mq/ab. i circa 300 ha di demanio pubblico ricadenti nel Parco di Portoselvaggio e Palude del Capitano possono soddisfare uno standard commisurato a 200.000 abitanti.

In proposito deve considerarsi inoltre che il Parco di Portoselvaggio e Palude del Capitano dista dal Centro Storico di Nardò appena 4 km e dalle più recenti direttrici di espansione dell'abitato (zone B.15) appena 1 km.

In definitiva, la riclassificazione di tutte le zone attualmente F.34 della fascia costiera come zone E.3 è una scelta compatibile sotto il profilo della tutela ambientale e del territorio, del rispetto degli standards urbanistici e non comporta l'imposizione o la reiterazione di vincoli con contenuto espropriativo.

Ciò premesso per quanto riguarda la scelte di carattere generale, per ogni singola osservazione la relativa scheda evidenzia aspetti di dettaglio che hanno caso per caso richiesto l'adozione di soluzioni puntuali.

Zone soggette ad altri tipi di vincolo

Parte delle richieste di riqualificazione riguarda zone destinate al soddisfacimento di standard di natura comprensoriale (destinazioni F.25 - attrezzature sanitarie, F.29 - attrezzature per l'ordine pubblico e protezione civile, ecc.) o di quartiere, tipicamente zone con destinazione F.12 - attrezzature civili di interesse comune.

Per tali zone si è mantenuta e incrementata la destinazione F.12 (ove presente) ovvero si è introdotta la medesima destinazione dove erano previsti standard per attrezzature comprensoriali per le quali non si prevede a breve termine la realizzazione.

Tale scelta è giustificata dalla necessità di conservare gli standard obbligatori previsti dal PRG ed è altresì fondata sulla previsione di attuazione concorrente di tali aree da parte dei privati già prevista dalle NTA del PRG vigente.

Infatti l'art. 90 delle NTA del PRG che disciplina le zone F.12 prevede che :

“Le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate mediante concessione convenzionata a termine da altri enti o privati che ne assumano la gestione soggetta al pubblico controllo.

L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire i termini e le modalità della concessione in modo che risultino garantiti i servizi pubblici previsti.”

Un'altra tipologia ricorrente di destinazione di PRG interessata dalla decadenza dei vincoli di natura espropriativa è rappresentata dalle aree tipizzate come F.14 - verde attrezzato.

Per tali zone il piano regolatore vigente prevede l'esproprio per la successiva sistemazione a verde attrezzato per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino alla scuola dell'obbligo.

E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni in struttura precaria per servizi igienici e spogliatoi, deposito attrezzi, chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Esclusi i casi in cui tale destinazione rientra nel perimetro di comparti edificatori, le zone tipizzate come F.14 difficilmente hanno trovato attuazione pubblica.

In analogia a quanto previsto dalle NTA per le zone F.12 - attrezzature civili di interesse comune, si prevede per tali zone F.14 in via generale la possibilità di attuazione attraverso l'iniziativa privata da disciplinarsi a mezzo di convenzione urbanistica e/o specifico regolamento comunale che garantisca la libera fruizione delle aree, il mantenimento della destinazione urbanistica, l'arredo e la pulizia delle stesse, l'illuminazione serale con oneri eventualmente a carico pubblico e la manutenzione del verde. L'art. 92 delle NTA del PRG resta quindi modificato con la presente variante come segue:

<<

ART. 92 - ZONE F.14 - VERDE ATTREZZATO

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde ed attrezzate per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo.

Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo - ricreative, quali campetti da gioco, campi Robinson, ecc., adatti ai vari livelli di età dei ragazzi.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di piccole costruzioni in struttura a carattere precario occorrenti per il deposito di attrezzi del giardinaggio, per i servizi igienici e spogliatoi, e per chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature ad alto fusto e prato almeno il 50% della superficie di ogni singolo nucleo o zona con tale destinazione.

Le attrezzature a carattere sportivo - ricreativo, quali campetti da gioco, campi Robinson, ecc., e le costruzioni precarie accessorie, possono essere realizzate da soggetti privati o altri enti e associazioni che garantiscano il soddisfacimento delle finalità pubbliche.

Per tale scopo il Comune approva apposito regolamento e/o schema di convenzione tipo.

Nei comparti di zone F.14 connotati con il simbolo di vivaio, gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi disciplinati dal successivo art. 116.

>>

Ciò consente di preservare la funzione riservata a tali zone dalla pianificazione comunale, incentivando al contempo l'effettiva realizzazione delle previsioni del PRG, l'incremento del verde urbano e dei servizi di quartiere.

Le destinazioni attribuite con i criteri di cui sopra sono state estese alle aree interessate dalle sistemazioni stradali di dettaglio per le quali nella generalità dei casi il programma delle opere pubbliche non prevede la realizzazione a breve termine.

In caso di interventi di sistemazione stradale i vincoli espropriativi potranno essere imposti nuovamente in base alla normativa sui lavori pubblici.

Altre varianti di riqualificazione.

Mentre era in corso di predisposizione da parte dell'ufficio una variante generale che affrontasse nel loro complesso le numerose istanze di riclassificazione urbanistica pervenute dopo la decadenza dei vincoli espropriativi del PRG, sono intervenute alcune sentenze del TAR che hanno imposto la riclassificazione su singole istanze a mezzo di Commissari ad Acta appositamente nominati.

Sono state quindi adottate le seguenti varianti per la riclassificazione urbanistica di aree a seguito della decadenza dei vincoli:

1. Delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 22.06.2010, ditta BASTONE Salvatore e Rizzo Raffaella;
2. Delibera del Commissario ad Acta n. 02 del 22.06.2010, ditta DE MASI Immacolata;
3. Delibera del Commissario ad Acta n. 03 del 22.06.2010, ditta RESTA Rita;
4. Delibera del Commissario ad Acta n. 04 del 20.10.2010, ditta DI GREGORIO Pasqua ed altri;
5. Delibera del Commissario ad Acta n. 05 del 18.11.2010, ditta PARLANGELI Oronzina;
6. Delibera del Commissario ad Acta n. 06 del 29.11.2010, ditta DE SANTIS Giuseppe ed altri;
7. Delibera del Commissario ad Acta n. 07 del 29.11.2010, ditta FALANGONE Anna Maria ed altri;
8. Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 29.11.2010, ditta NISIO Giovanna ed altri.

I relativi perimetri e la nuova tipizzazione urbanistica adottata sono riportate negli elaborati della presente variante.

Ulteriori istanze di riqualificazione urbanistica che interessano un distinto ambito omogeneo (centro urbano e zone di espansione) sono oggetto di un'ulteriore proposta di variante attualmente in via di definizione istruttoria.

Elaborati della variante

Per ciascuna istanza pervenuta è stata predisposta una scheda sintetica che individua catastalmente l'immobile oggetto della richiesta di riclassificazione urbanistica a seguito della decadenza dei vincoli espropriativi, il regime giuridico attuale e la proposta di

riclassificazione in formato ridotto in modo da favorire l'immediato riscontro tra la situazione urbanistica e giuridica attuale e quella di variante.

In aggiunta alla presente relazione ed alle schede riassuntive di cui sopra che ne costituiscono allegato, fanno parte della presente variante gli elaborati del PRG vigente Tavv. 6.8 e 6.10 in scala 1:2000 con la localizzazione delle istanze pervenute e ricadenti nell'ambito di intervento, e le stesse Tavole con la proposta di variante elaborata.

Ai fini del PUTT/p, è stata predisposto un atlante che raccoglie i tematismi originali del PUTT/p con individuazione delle zone interessate dalle richieste di riqualificazione in esame.

In via del tutto generale, le zone oggetto di istanza di riclassificazione ricadono su versanti con pendenze superiori al 10% e/o zone boscate, e relative aree annesse, e sono quindi interessate secondo il PUTT/p da vincoli di inedificabilità assoluta.

Infatti in **area boschiva** (art. 3.10.1 delle NTA del PUTT/p), oltre agli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art. 2.02, e le direttive di tutela di cui al punto 3.1 dell'art. 3.05 delle NTA del PUTT/p, si applicano per l'area di pertinenza le prescrizioni di base dell'**art. 3.10.4 delle NTA del PUTT/p**, che al punto 4.1, lettera a., punto 3 dell'elenco, prescrivono che **non sono autorizzabili piani e/o progetti o interventi comportanti nuovi insediamenti residenziali e produttivi, divieto esteso dal punto 4.2 anche all'area annessa, estesa per 100 metri intorno al perimetro direttamente impegnato dal bosco.**

Per quanto riguarda la emergenze geomorfologiche (serie ATD 10), e segnatamente i **versanti** (Art. 3.09 delle NTA del PUTT/p), ascrivibili in assenza di formazione dei sottopiani del PUTT/p alla classe 2.2, trovano **applicazione le prescrizioni di base di cui all'art. 3.08, punto 4.2, in cui non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali.**

Tutte la varianti proposte ricadono inoltre in ATD01 - vincolo paesaggistico ex D.lgs 42/04, e pertanto dopo l'adozione la presente variante sarà trasmessa alla Soprintendenza competente per il parere dovuto, e in parte da zona sottoposta a vincolo idrogeologico ATD03.

Ciò si precisa ad evidenziare che, in estrema sintesi, pure prescindendo dall'elevata valenza paesaggistica del contesto, la situazione vincolistica esistente e la conformazione effettiva dello stato dei luoghi non sono nella generalità dei casi compatibili con l'utilizzazione edificatoria e con qualsiasi trasformazione dei suoli.

Segue elenco delle istanze di riqualificazione urbanistica oggetto della presente variante ed estratti delle NTA del PRG per gli articoli richiamati in relazione.

Costituiscono altresì parte integrante della presente relazione gli allegati:

Ø atlante PUTT/p

Ø schede di dettaglio istanze di riqualificazione;

Nardò, novembre 2010

Il Consulente Urbanistico
(ing. Giandomenico Del Vitto)

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente
(ing. Nicola D'Alessandro)

ELENCO DELLE ISTANZE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA IN ESAME

NR	4	prot. 19975 del 14.05.2009
		BARBETTA Luigi nato a Galatina l'01.01.1950 LISI Rita nata a Sogliano Cavour il 05.11.1953 entrambi residenti in Galatina alla via Carlo Mauro n. 26
NR	7	prot. 36807 del 08.10.2008
Richiedente		CALIGNANO Maria Speranza nata a Nardò il 29.01.1929 e domiciliata c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2
NR	11	prot. 16782 del 06.05.2008
Richiedente		DE MAGLIO Giuseppe Antonello nato a Nardò il 25.04.1962 ed ivi residente alla via Goffredo n. 6
NR	13	prot. 19522 del 23.05.2008
Richiedente		DE RAZZA Maria Cristina nata a Nardò il 27.04.1952 ed ivi residente alla via Po n. 12
NR	18	prot. 26621 del 25.06.2007
Richiedente		FALCO Anna Rosa nata a Lecce il 28.05.1920 e domiciliata c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2
NR	21	prot. 46018 del 16.11.2007
Richiedente		LUPERTO Giuseppa nata a Galatina l'01.04.1923 ivi residente via Teano, 45 CIOFFI Pietrina nata a Galatina l' 08.09.1949 ivi residente via Teano, 45 CIOFFI Maria Luce nata a Galatina l'11.02.1949, residente in San Vito al Tagliamento
NR	22	prot. 42984 del 02.11.2009
Richiedente		LUPO Giuseppe nato a Nardò l'11.06.1956 e domiciliato c/o l'Avv. Andrea Gatto, via Noha n. 10 - Galatina
NR	23	prot. 26822 del 26.06.2007
Richiedente		MAGI CLaudio nato a Lecce il 18.09.1951 e domiciliato c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2
NR	24	prot. 36806 del 08.10.2008
Richiedente		MARZANO Emanuele nato a Nardò il 23.06.1927 e domiciliato c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2

NR	25A	prot. 11543 del 20.03.2008
Richiedente	METAFUNE Ezia nata a Nardò il 15.08.1933 METAFUNE Augusto nato a Nardò il 15.02.1974 METAFUNE Alessandra nata a Nardò il 04.01.1973 METAFUNE Pietro Paolo Giulio nato a Nardò il 29.06.1977 ALLIGRI Filomena nata a Nardò il 28.09.1938 tutti domiciliati in Nardò alla via XX Settembre n. 140	
NR	30A	prot. 17794 del 04.05.2009
Richiedente	PICCIOLI RESTA Michele nata a Neviano il 27.09.1926 ivi residente piazza Concordia	
NR	30B	prot. 17798 del 04.05.2009
Richiedente	PICCIOLI RESTA Michele nata a Neviano il 27.09.1926 ivi residente piazza Concordia	
NR	30C	prot. 17792 del 04.05.2009
Richiedente	PICCIOLI RESTA Michele nata a Neviano il 27.09.1926 ivi residente piazza Concordia	
NR	30D	prot. 17796 del 04.05.2009
Richiedente	PICCIOLI RESTA Michele nata a Neviano il 27.09.1926 ivi residente piazza Concordia	
NR	35A	prot. 23451 del 25.06.2008
Richiedente	SANASI Gaetana Anna nata a Nardò il 02.09.1932 e domiciliata c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2	
NR	35B	prot. 32339 del 07.09.2010
Richiedente	SANASI Gaetana Anna nata a Nardò il 02.09.1932 e domiciliata c/o l'Avv. P. Gaballo, via Bovio n. 2 - Nardò	
NR	36	prot. 49019 del 07.12.2007
Richiedente	SANTALOIA Roberto nato a Nardò il 24.05.1956 ed ivi residente alla via P. Micca n. 7	
NR	39	prot. 2807 del 22.01.2010
Richiedente	FALANGONE Carmela nata a Nardò il 15.09.1947 ed ivi residente alla via Einaudi n. 78 - Nardò	

NR	40	prot. 9524 del 08.03.2010
Richiedente	CAPUTO Gerardo Mario nato a Nardò il 12.09.1949 e residente a Cusano Milanino alla via Montegrappa n. 13 - 20095 Milano	
NR	43	prot. 32339 del 07.09.2010
Richiedente	PIRTOLI Luigi nato a Giuggianello l'01.09.1948 e domiciliato c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2 - Nardò	
NR	44	prot. 42626 del 11.11.2010
Richiedente	CONTE Anna Maria nata a Taranto il 24.04.1946 e domiciliata c/o l'Avv. Paolo Gaballo, via Bovio n. 2 - Nardò	