

Spett.le

Autorità Competente:
Capo Servizio - Area 4
ing. Antonella Fiorentino

e p.c.
Spett.le
Autorità Proponente:
dirigente: ing. Cosimo Pellegrino
Rup Procedimento urbanistico: Area 4
ing. Gianluca Manieri

Trasmissione a mezzo pec: **protocollo@pecnardo.it**

OGGETTO: D.Lgs. 152/2006 e L.R. 44 del 14/12/2012 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. per "Piano Urbanistico Esecutivo del Comparto n. 5". Nota di richiesta chiarimenti da parte dell'Autorità Competente in data 20/01/2023. Contributo e trasmissione integrazione documentale.

Visto:

- la nota prot. AOO_079-29/11/2022/13139 della Responsabile PO Pianificazione Urbanistica 2 della Sezione Urbanistica - Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia con la quale *"si chiede di volere chiarire la tipologia e la procedura di variante al PRG eventualmente prevista al fine di comprendere i possibili aspetti di competenza della scrivente Sezione nell'ambito di detta procedura."*;
- la nota prot. 69345 del 05/12/2022 di riscontro alla precedente da parte dell'Autorità Competente, nella quale si comunica che *"la scrivente ritiene che il progetto non comporti necessità di variante al vigente strumento urbanistico comunale"* invitando, in caso di diverso avviso, il Servizio Strumentazione Urbanistica a darne comunicazione;
- il Verbale della Commissione Paesaggio n. 02.2 del 19/01/2023 recante parere con il quale *"Si richiede espressamente di conoscere sotto il profilo urbanistico se la pratica in oggetto è una procedura che riguarda l'attuazione di un PP in variante allo strumento urbanistico comunale vigente oppure no, come peraltro richiesto con nota PEC 68203 del 29/11/2022"*

dal servizio regionale sezione urbanistica e a cui è stato dato riscontro sotto il profilo ambientale dall'autorità competente con nota PEC69345 del 05/12/2022 [...]."

- la nota dell'Autorità Competente prot. 3994 in data 20/01/2023, recante richiesta di chiarimenti all'Autorità Proponente ed al Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico in merito alla qualificazione sotto il profilo urbanistico della pratica in oggetto;

Premesso che:

- la scrivente Società ha presentato in data 12/07/2022 il "*Piano Urbanistico Esecutivo - Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto n. 5 del P.R.G. del Comune di Nardò*", finalizzato all'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico per il comparto di interesse con le modalità di cui al progetto di P.U.E.;
- con Determinazione n. 792 del 05/10/2022 del Dirigente dell'Area Funzionale 4 del Comune di Nardò si è provveduto ad avviare le procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 44/2012;

al fine di chiarire le caratteristiche del P.U.E. presentato e, di conseguenza, le procedure seguite, si fornisce il seguente contributo.

A parere della scrivente Società, il *Piano Urbanistico Esecutivo - Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto n. 5 del P.R.G. del Comune di Nardò* presentato non comporta variante al vigente strumento urbanistico comunale da sottoporre a preventiva autorizzazione regionale, bensì è finalizzato all'attuazione, seppur con riduzione dell'entità delle previsioni insediative, delle previsioni già contenute nel P.R.G. di Nardò in relazione alla zona C1, ed in particolare al Comparto 5, in quanto:

- Non prevede incrementi della volumetria insediabile nel comparto ma, al contrario, prevede la parziale attuazione delle previsioni insediative di cui alla scheda relativa al Comparto 5 contenuta nell'allegato 1a del P.R.G., con conseguente riduzione del carico insediativo (volumetria massima insediabile pari a circa 16.000 mc a fronte di oltre 44.000 mc);
- Prevede l'insediamento di funzioni afferenti alla destinazione d'uso commerciale nei limiti della cubatura destinata dalla scheda relativa al Comparto 5 contenuta nell'allegato 1a del

P.R.G. a destinazioni direzionali e servizi connessi alla residenza (negozi di generi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc. secondo l'art. 3 ultimo comma del D.M. 1444/68), pari a complessivi 22.932 mc, non determinando, con ciò, alcuna variante alle previsioni di zona;

- Prevede il reperimento di superfici da destinarsi a spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in misura commisurata alla proposta di piano;
- Non prevede modifiche al sistema della viabilità definito dal P.R.G.;
- L'ampliamento della superficie di comparto con l'inclusione dell'intera superficie relativa alla viabilità di previsione a margine ovest dello stesso è consentita ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PUG, al fine di pervenire alla realizzazione funzionale delle opere di urbanizzazione connesse a tale strada.

Ad ogni buon conto, allo scopo di fugare ogni eventuale dubbio circa la coerenza del P.U.E. con le previsioni del P.R.G., e conseguentemente di escludere ogni possibilità che la presente procedura possa essere considerata in variante al P.R.G. stesso, si propone l'introduzione di alcune modifiche alle previsioni del P.U.E. presentato in data 12/07/2022.

Nello specifico, le modifiche riguardano:

- a) l'individuazione di un'ulteriore area da destinare a parcheggi della superficie di 2884 mq; tale modifica consentirà di reperire nell'ambito del P.U.E. superfici per parcheggi pubblici pari a complessivi 3922 mq ed aree per verde pubblico pari a 3986 mq, corrispondenti a complessivi 7908 mq, in maniera da giungere all'integrale copertura delle superfici per attrezzature previste nella scheda relativa al Comparto 5 contenuta nell'allegato 1a del P.R.G. (7900 mq). In tal modo, la copertura di tali fabbisogni potrà avvenire senza oneri per il Comune (la Società proponente intende accollarsi ogni onere relativo alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione delle suddette superfici a parcheggio), nonostante le NTA del P.R.G. prevedano che:

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore ai predetti standard medio in rapporto agli abitanti insediabili o alle superfici utili realizzabili, il contributo

per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standard medi prescritti.

Nel caso inverso, le maggiori superfici saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi.

b) La complessiva ridefinizione degli indici e dei parametri del P.U.E., che sono comunque ampiamente contenuti nei limiti stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. gli indici ed i parametri del P.U.E. come modificati per effetto della presente proposta diverranno:

- Superficie Territoriale ST= 14.464 mq;
- Indice di Fabbricabilità Territoriale IT = 1,40 mc/mq < 3,80 mc/mq (P.R.G.);
- Cubatura edificabile massima = 20.389 mc < 44.100 mc (P.R.G., di cui 22.932 per destinazioni direzionali e servizi connessi alla residenza), con conseguente rinuncia allo sfruttamento delle ulteriori volumetrie;
- Superficie Fondiaria = 6.000 mq;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 3,40 mc/mq < 3,50 mc/mq (P.R.G.);
- Rapporto di copertura RC = 0,40 mq/mq < 0,50 mq/mq (P.R.G.);
- Altezza massima Hmax = 14,00 m = 14,00 m. (P.R.G.);
- Numero di piani fuori terra NP = 2+piano terra < 3+piano terra (P.R.G.);
- Distacco tra i fabbricati= 10 m. (art. 5.1 R.E.C.);
- Distanza dai confini o dalle strade= 10 m. > 5 m. (art. 5.2 R.E.C.);
- Previsione insediativa: nuovi insediamenti di carattere commerciale (media struttura di vendita al dettaglio di tipologia M2, con superficie lorda di piano massima pari a 2.000 mq) e direzionale.

c) L'ipotesi insediativa indicativa di cui alla tav. 7 del P.U.E., mantiene la previsione della realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio di tipologia M2, con superficie lorda di pavimento massima inferiore a 2000 mq, superficie di vendita prevista pari a 1.267 mq e volumetria prevista pari a 13.622,40 mc.

Si allegano alla presente:

- le Tavole 6 e 7 del P.U.E. (Revisione 1) datate Febbraio 2023, rielaborate sulla base della proposta di cui in precedenza rispetto a quelle presentate in data 12/07/2022;
- Relazione storico-archeologica a firma del Dott. Giacomo Vizzino, relativa ai complessi edilizi presenti nell'area di intervento, comprensiva di rilievo fotografico degli stessi.

Si precisa che non è stato possibile procedere al rilievo metrico dei suddetti complessi edilizi a causa dell'inaccessibilità di alcuni ambienti (murati o invasi dalla vegetazione) ed a causa delle precarie condizioni statiche in cui versano gli ambienti accessibili, che non consentono di operare in sicurezza.

Data 17-02-2023

Per la Percon S.r.l.
La Legale Rappresentante

I progettisti
Ing. Gregorio Raho
Ing. Alessandro Rizzo