

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 luglio 2016, n. 1005

**COMUNE DI NARDÒ (LE) - Variante al PRG per modifiche delle NTA, relativa alle zone "F" mediante l'introduzione della modalità di intervento ad iniziativa privata convenzionata. Del. di C.C. n. 143 del 27.11.2014. Approvazione preliminare con prescrizioni e modifiche.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

'''Il Comune di Nardò (LE), dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 345 del 20-04-2001, con nota comunale prot. n. 51191/2015 del 21-12-2015, acquisita al Servizio Urbanistica con prot. n. 473 del 21-01-2016, ha inviato la Delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 27-11-2014 con la quale è stata adottata la "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, a seguito della decadenza dei vincoli di natura espropriativa, per consentire l'attuazione delle destinazioni urbanistiche di zone omogenee "F" mediante l'introduzione della modalità d'intervento ad iniziativa privata convenzionata".

Alla nota comunale risultano allegati, su supporto informatico (CD), i seguenti elaborati e atti amministrativi:

1. Delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 27-11-2014;
2. Elaborati scritto-grafici:
  - relazione tecnica
  - tavola grafica denominata "P.R.G. variante";
3. Esito procedura VAS;
4. parere ASL
5. certificato di pubblicazione
6. Del. del Consiglio Comunale n. 90/15 - Esame delle osservazioni proposte e controdeduzioni;

La Delibera di adozione della variante normativa, così come da documentazione in atti, risulta essere stata pubblicata ai sensi della vigente normativa regionale e per la stessa risultano proposte n. 4 (quattro) osservazioni, per le quali il Consiglio Comunale ha adottato le proprie determinazioni giusta Deliberazione n. 90/2015.

#### **Contenuti della proposta di variante**

In via generale si evidenzia che il provvedimento del Comune di Nardò è riferito sia alle aree destinate a servizi della residenza, ex art.3 del DM n.1444/1968, disciplinate dagli articoli dal n. 88 al n. 94 riguardanti le Zone F11, F12, F13, F14, F15 e F16, sia alle aree destinate ad "attrezzature pubbliche di interesse generale disciplinate dagli articoli dal n. 95 al n. 115 riguardanti le Zone da F21 a F40.

Circa i contenuti specifici della proposta di variante la stessa consiste nella modifica delle N.T.A., ed in particolare degli articoli dal n. 88 al n. 115, che disciplinano le Zone F11, F12, F13, F14, F15, F16, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39 e F40, con la finalità di consentire l'intervento da parte dei privati mediante la introduzione in ogni singolo articolo del periodo che testualmente si riporta:

***"In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico diretto, anche da parte dei privati, previa preventiva sottoscrizione di apposita convenzione".***

ossia mediante la introduzione, in alternativa alla reiterazione del vincolo espropriativo, del cd "vincolo conformativo".

#### **Istruttoria regionale**

##### **A) Aspetti Ambientali**

Circa gli aspetti ambientali il Comune di Nardò ha ritenuto che la variante in questione non era assoggetta-

bile alla procedura di VAS così come previsto dalla L.r. n. 44/12 e dal Reg. Reg. n. 91/13.

Conseguentemente la variante è stata iscritta nell'apposito portale regionale dal quale risulta quanto in appresso:

VAS-0944-REG-075052-051	Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, a seguito di decadenza dei vincoli di natura espropriativa, per consentire l'attuazione delle destinazioni urbanistiche di zone omogenee 'F' mediante l'introduzione della modalità d'intervento ad iniziativa privata convenzionata.	COMUNE DI NARDO	7.2.a.viii	08/05/2015 10:27 AM	CONCLUSA	Non selezionato
-------------------------	---	-----------------	------------	------------------------	----------	-----------------

## B) Aspetti Paesaggistici

Con nota prot. n. 2588 del 06.04.16 il Servizio Strumentazione Urbanistica ha richiesto al Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica il rilascio del Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015.

La Sezione Assetto del Territorio- Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con nota prot. n. 5337 del 09.06.16 si è così testualmente espresso:

[...]

### (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

*Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che la variante in questione interessa aree ricadenti nell'ambito territoriale "Tavoliere salentino" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "Le Terre dell'Arneo".*

*Si tratta di zone dislocate in diverse aree del territorio comunale, sia nei centri urbani sia lungo le zone edificate costiere.*

*In merito occorre rappresentare che per la tipologia di variante proposta (di tipo normativo) non è rilevabile allo stato una rilevanza paesaggistica, in quanto le aree interessate mantengono la destinazione urbanistica attuale con parametri urbanistico/edilizi invariati che non incidono in questa fase sugli aspetti paesaggistici, fermo restando che in fase di attuazione degli interventi previsti, dovrà essere valutata nello specifico la compatibilità paesaggistica degli stessi nell'ambito delle procedure di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e/o dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 89, 90 e 91 delle NTA del PPTR.*

*Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere atteso quanto sopra rappresentato.*

## C) Aspetti Urbanistici

In via preliminare, appare opportuno evidenziare che il Comune di Nardò in relazione alla problematica della caducazione dei vincoli espropriativi ha già interessato l'Amm.ne Reg.le con due precedenti provvedimenti:

- il primo con la Del. di C.C. n. 22 del 03.04.2006, avente ad oggetto "Variante al P.R.G. per la modifica parziale agli artt. n. 110 e 121 delle N.T.A.- fascia costiera." e successivamente approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n. 2850 del 20.12.2010;
- il secondo con la Del. del Comm. Straord. n. 61 del 15.12.2010, avente ad oggetto "Variante per la riqualificazione urbanistica di aree nella fascia costiera a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi." e successivamente approvato in via preliminare con prescrizioni e modifiche con Delibera di G.R. n. 1781 del 06.08.2014.

In riferimento a detto ultimo provvedimento regionale, il Comune di Nardò non ha dato ulteriore seguito, così come richiesto e previsto all'art. 16 della L.r. n. 56/80.

Ancora, in via preliminare, vi è da rilevare che il richiamo e la conferma dei contenuti della Del. di C.C. n. 30/12, ossia della ricognizione della dotazione di standard, a fronte delle modifiche delle N.T.A. proposte,

appare del tutto eccedente la specifica natura della stessa variante e quindi non coinvolge aspetti di competenza regionale.

Ciò posto, nel merito, la variante proposta, in alternativa alla riproposizione del vincolo espropriativo, comporta la possibilità di interventi diretti da parte dei privati, e riguarda la modifica degli articoli dal n. 88 al n. 115, mediante la introduzione, in modo ripetitivo, ossia senza distinzione tra le zone e/o le diverse destinazioni d'uso, del periodo innanzi riportato.

In relazione agli aspetti generali, si ritiene:

A di condividere parzialmente quanto proposto dal Comune, considerato che il provvedimento comunale sottende la ottemperanza a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179/1999, dalla normativa di cui al D.P.R. n. 327/01 ed al D.P.R. n. 380/2001, in particolare si precisa che, a fronte della particolare natura dei luoghi e delle diverse estensioni delle aree interessate, non si condivide la riproposizione degli attuali indici e parametri anche per gli interventi privati, non potendosi questi assimilare agli interventi pubblici che di per loro sono caratterizzati dalla necessità di soddisfare fabbisogni di più ampio respiro e comunque caratterizzati da disegni urbanistici unitari, si ritiene dunque necessario introdurre il valore della superficie oltre la quale non è ammissibile l'intervento diretto ossia è necessario la formazione di un piano attuativo.

In relazione alle singole modifiche si ritiene:

B per quanto riguarda gli articoli dal n. 88 al n. 94, che disciplinano le zone F11 - Attrezzature per l'istruzione (infanzia e scuola dell'obbligo); Zona F12 - Attrezzature civili di interesse comune; Zone F13 - Attrezzature e religiose di interesse comune; Zone F14 - Verde attrezzato; Zone F15 -verde sportivo; Zone F16 - parcheggi pubblici (tutte assimilate agli standard urbanistici ex art. 3 DM n. 1444/68), considerato che le superfici sottese concorrono alla complessiva dotazione di PRG, pari a 21 mq/ab, nel confermare la sostanziale condivisione, si precisa che dette modifiche non possono riguardare le superfici ricadenti nei comparti edificatori ancora da attuare, in quanto dette ultime non sono soggette ad alcun vincolo espropriativo ma più propriamente a misure di perequazione all'interno dei singoli comparti.

In particolare si evidenzia che le modifiche di cui sopra valgono anche per l'art. 92, già interessato da una precedente proposta di modifica, giusta Del. del Comm. Straord. n. 61/10 nonché oggetto della D.G.R. n. 1781 del 06.08.2014, che allo stato risulta di fatto superata.

C Per quanto riguarda gli artt. nn. 95, 96, 97, 99, 100 e 101 che disciplinano le Zone F21 -Attrezzature per l'Istruzione medio Superiore; Zone F22 -Attrezzature Civili a carattere urbano e comprensoriali; Zone F24 -Attrezzature Religiose di carattere urbano; Zone F25 - Attrezzature sanitarie ed Ospedaliere e le Zone F26 -Attrezzature Assistenziali, considerato che le superfici sottese concorrono alla complessiva dotazione di aree ad uso pubblico, si conferma la sostanziale condivisione.

D Per quanto riguarda gli artt. nn. 98, 102, 103 e 113 che disciplinano rispettivamente le Zone F23 - Attezzature di interesse collettivo private, Zone F27 - Attrezzature Turistiche ricettive, le Zone F28 - Attrezzature Turistico Commerciali e le Zone F38 - Attrezzature Sportive e Ricreative Private, si ritiene di non condividere la proposta avanzata in quanto tali destinazioni sono già ascrivibili agli interventi di natura privata;

E Per quanto riguarda gli artt. n. 104, 106, 107 che disciplinano rispettivamente le Zone F29 -"Attrezzature militari e per l'ordine pubblico, le Zone F31 - Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti; le Zone F32 - Attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, si rileva che i contenuti della variante proposta non risultano congruenti con il PRG vigente atteso che le destinazioni previste riguardano aree già utilizzate allo scopo;

- F Per quanto riguarda l'art. n. 105, che disciplina le "Attrezzature a servizio delle zone industriali e artigianali" si rileva che i contenuti della variante proposta non risulta congruente con il PRG vigente atteso che le Zone F30 disciplinano le aree da destinare a standard urbanistici a seguito di pianificazione esecutiva non soggette ad alcun vincolo espropriativo;
- G Per quanto riguarda l'art. n. 108, che disciplina le Zone F33 - Attrezzature per convegni, esposizioni, fiere e mercati settimanali, premesso che le superfici disciplinate da detta normativa sono individuabili in 2 aree distinte, si rileva che la proposta avanzata non tiene in nessuna considerazione lo stato di fatto e/o pianificatorio dell'immediato intorno e pertanto si ritiene di non condividere la stessa.
- H Per quanto riguarda gli artt. nn. 109 e 110 che disciplinano due aree rispettivamente indicate come Zone F34 - Parco Attrezzato e Zone F35 - Parco Costiero, si evidenzia che la proposta in questione contrasta con la strumentazione urbanistica vigente, approvata in via definitiva con la Del. di G.R. n. 2850/10, intervenuta a seguito di specifica variante adottata con la Del. di C.C. n. 22/06.  
In particolare si rappresenta che le aree già indicate quali "Parco Attrezzato" e "Parco Costiero" allo stato devono essere intese quali "Zone E3 - zona agricola di salvaguardia paesaggistica" disciplinate dall'art. 85 delle N.T.A., giusta DGR n. 2850/2010.  
Ciò posto si ritiene di non condividere la proposta comunale
- I Per quanto riguarda l'art. n. 111 che disciplina le Zone F36 - Parco Naturale di Porto Selvaggio si ritiene di non condividere la proposta avanzata in quanto le aree sottese, in considerazione dell'entrata in vigore dell'apposita disciplina L.R. 6/2006, "Istituzione del Parco naturale regionale 'Porto Selvaggio e Palude del Capitano'" risultano già disciplinate e non escludono gli interventi di natura privatistica.

Da ultimo si evidenzia che i singoli articoli dovranno essere integrati di specifiche disposizioni e/o commi inerenti la necessità di rendere compatibili ogni tipo di intervento con la pianificazione sovraordinata e ciò con particolare riferimento all'art. 89 del DPR n.380/2001 (in materia sismica) e alle NTA del Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico.

#### OSSERVAZIONI

La variante in questione, giusta D.C.C. n. 143/2012, è stata oggetto di n. 4 osservazioni:

Oss. n.	Ditta	Parere UTC	Determinazioni Consiliari	Determinazioni Regionali
1	Vaglio Agostino + 2	Non Accoglibile	Non Accolta	Si condivide l'operato comunale
2	Falangone Anna Maria + 4	Non Accoglibile	Non Accolta	Si condivide l'operato comunale
3	Talà Giangrande Francesca	Non Accoglibile	Non Accolta	Si condivide l'operato comunale
4	Muci Mario + 3	Non Accoglibile	Non Accolta	Si condivide l'operato comunale

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione della Variante al PRG adottata dal Comune di Nardò con la DCC n.143 del 27/11/14, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per le modifiche dall'art. 88 a 115 delle NTA, relativo alle zone "F" di interesse generale, nei termini e con le prescrizioni, modifiche e integrazioni di cui ai punti A, B, C, D, F, G, H e I precedentemente riportati.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate si propone alla Giunta il non accoglimento delle stesse nei limiti e nei termini sopra riportati."

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come pun-***

*tualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).*

**Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001**

***La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;  
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE IN VIA PRELIMINARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, con prescrizioni e modifiche, la variante al P.R.G. per ottemperanza sentenze TAR Lecce n. 262/2013 relativa alla Riqualificazione urbanistica area di proprietà della detta Benito Manca, a seguito di decadenza vincoli ex art. 2 legge 1187/68, adottata con D.C.C. n. 61 del 21-07-2014;
- **DI DECIDERE**, in ordine alle osservazioni presentate in conformità con quanto proposto in narrativa e qui in toto condiviso;
- **DI RICHIEDERE**, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, al Comune di Nardò (Le), in relazione alle modifiche introdotte negli atti, specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;
- **DI RISERVARSI**, ad esito dell'esame delle suddette determinazioni comunali ex art. 16, c. 11, della L.R. n. 56/80 l'assunzione della deliberazione di approvazione definitiva della variante in argomento, a cui resta subordinata l'entrata in vigore della variante stessa;
- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Nardò (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano