



Città di Nardò

COPIA DELL'ORIGINALE IN PRIMA BATTUTA DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 30/07/2026

OGGETTO: Proposta di variante al PRG del Comune di Nardò per la variazione della destinazione di zona da C1 - Residenziali di espansione intensive (Art. 66 delle NTA) a zona C4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali (Art. 69 delle NTA del PRG), proposta da PERCON S.r.l., avente per oggetto il Comparto edificatorio N. 5 del PRG. Adozione.

L'anno 2026 il giorno 30 del mese di LUGLIO alle ore 17:25, nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di 1^a convocazione. La seduta è pubblica
Fatto l'appello risultano:

	CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.		CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.
1	MELLONE Giuseppe	Sì		14	Fracella Alessandra Maria	Sì	
2	Tondo Antonio	Sì		15	De Tullio Michele	Sì	
3	Dito Massimo	Sì		16	Greco Augusto	Sì	
4	Tollemeto Ettore	Sì		17	Cuppone Anna Lisa Rita	Sì	
5	Plantera Francesco	Sì		18	Verardi Giuseppe	Sì	
6	Tarantino Pier Luigi		Sì	19	Benegiamo Carlo	Sì	
7	Fedele Gianluca	Sì		20	Manieri-Elia Maria Giulia	Sì	
8	Prete Alessandra	Sì		21	Siciliano Lorenzo	Sì	
9	Manieri Pantaleo	Sì		22	Piccione Daniele		Sì
10	Mangione Gabriele	Sì		23	Maccagnano Paolo	Sì	
11	Gatto Alberto Egidio		Sì	24	Falangone Carlo	Sì	
12	Bove Daniela	Sì		25	Frasca Cosimo Damiano	Sì	
13	Margarito Lucio	Sì					

Totale presenti 22

Totale assenti 3

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza Dott. Antonio TONDO nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa Il Segretario Generale Dott. Dario VERDESCA.

Il presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

Risultano assenti i Consiglieri Tarantino, Gatto e Piccione.

Presenti **n.22** Consiglieri.

Si dà atto che il Consigliere Piccione entra alle ore 17,33.

Presenti **n.23** Consiglieri.

Si dà atto inoltre che il Sindaco esce dall'aula alle ore 17,36 per rientrare alle ore 18,18.

Sentiti gli interventi del Presidente, del Consigliere Siciliano e dell'Assessore Giuranna integralmente riportati nel resoconto stenotipistico allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Successivamente il Presidente accertatosi che non vi sono ulteriori richieste di intervento pone ai voti la sottoriportata proposta di deliberazione.

"!!"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con istanza prot. 41218 del 12/07/2022 è stato avviato, su iniziativa della società Percon S.r.l., il procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto 5 del PRG di Nardò, ricadente in zona di espansione C1, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita “M2”;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 13/09/2024 è stato adottato il suddetto Piano di Lottizzazione Convenzionata, in variante al PRG vigente ai sensi del penultimo comma dell'art. 21 della L.r. 56/80; dopo il periodo di deposito, il Piano è stato successivamente inviato alla Regione Puglia per l'approvazione da parte della G.R.;
- dopo alcuni adempimenti istruttori, con nota prot. 27953/2026, n/s Prot. n. 3488 del 20/01/2026, il Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia ha comunicato i motivi ostativi alla conclusione positiva del procedimento; in particolare, l'Ufficio regionale ha eccepito non potersi procedere all'approvazione del piano particolareggiato in variante al PRG secondo il procedimento dell'art. 21 della L.r. 56/80, che testualmente recita “*È consentito adottare ed approvare, con provvedimento unico, il P.P. in variante al P.R.G., seguendo lo stesso procedimento di adozione e di approvazione del P.R.G., qualora il P.P. contenga modifiche alle norme di attuazione, nonché varianti al P.R.G., intese ad adeguare il P.R.G. stesso ai limiti e rapporti fissati con il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, alle norme e disposizioni della presente legge o alle previsioni dei Piani territoriali vigenti, sempre che tali modifiche e/o varianti non incidano sui criteri informativi del P.R.G.*” non ravvisando il ricorrere dei presupposti di legge;
- Con nota prot. n. 0010675 del 24/02/2026, l'Ufficio Urbanistica ha trasmesso la predetta nota alla società proponente PERCON S.r.l., comunicando che le relative determinazioni regionali costituiscono motivo ostativo alla conclusione positiva del procedimento avviato con istanza 41218 del 12/07/2022, invitando la Ditta a formulare le proprie osservazioni, anche al fine di consentire al Consiglio Comunale di esprimere motivate valutazioni in relazione all'avvio di una nuova procedura di variante ex art. 16 della L.r. 56/80, previo esperimento delle opportune verifiche richieste dalla Regione Puglia;
- In riscontro alla suddetta comunicazione, con nota prot. n. 0019115 del 08/04/2026 la società Percon S.r.l. ha inoltrato una nuova proposta che prevede l'avvio di una procedura di variante allo strumento urbanistico generale ex art. 16 della L. R. 56/80, finalizzata alla modifica della

tipizzazione del Comparto 5 da zona C1 a zona C4, trasmettendo al Comune i seguenti elaborati di variante, con ampia facoltà d'uso ai fini dell'eventuale avvio della procedura di variante proposta:

- Tavola unica: *Proposta di variante* - scala 1:2000 / 1:1000;
 - Allegato A - Relazione illustrativa di variante;
 - Allegato B - Varianti agli artt. 66 e 69 delle NTA ed alla scheda di Comparto n. 5 del P.R.G. vigente;
 - Allegato C - Relazione geologica art. 89 D.P.R. 380/2001;
 - Allegato D - Rapporto preliminare di verifica - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
 - Allegato E - Relazione per il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica.
- La proposta di variante, in sintesi, prevede la ritipizzazione del Comparto 5 del PRG, attualmente qualificato come *Zone C.1 - Residenziali di espansione intensive*, come *Zona C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali*, con contestuale semplificazione dello schema distributivo interno alla maglia rispetto a quello originariamente previsto, mantenendo invariata la quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi pur in presenza di una forte riduzione del carico insediativo;
 - tale impostazione appare congruente con le finalità già condivise dall'Amministrazione nel licenziare favorevolmente con la Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 13/09/2024 avente ad oggetto "*Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto n. 5. Adozione in variante al Piano Regolatore Generale Vigente, ai sensi dell'art. 21, penultimo comma, della L.R. 56/80 e ss.mm.ii.*" la precedente proposta, e cioè: riqualificare l'intero comprensorio dando un assetto urbanisticamente compiuto alla zona; limitare la densità edilizia del comparto; migliorare la complessiva dotazione di aree pubbliche; introdurre destinazioni d'uso più attuali sia per le aree private che per le aree pubbliche;
 - A tal proposito, dal punto di vista del dettaglio urbanistico si precisa che il PRG di Nardò già prevede lungo la direttrice Pagani – Posto di blocco i comparti n. 25, n. 37 e n. 42, attualmente non realizzati, con tipizzazione urbanistica C.4 disciplinata dall'art. 69 delle NTA del PRG, con la seguenti destinazioni ammissibili:
 - residenze, in misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva;
 - uffici pubblici e privati;
 - sale di esposizione;
 - attrezzature commerciali e grandi magazzini;
 - agenzie di credito e assicurative;
 - attività direzionali e di rappresentanza;
 - attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo;
 - alberghi, pensioni, ristoranti ed esercizi pubblici,
- e con i seguenti indici:
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: $IF = 2,3 \text{ mc/mq.}$
 - Rapporto di copertura: $RC = 0,50 \text{ mq/mq.}$

- Altezza: $H_{max} = 11 \text{ m}$.
- Numero di piani fuori terra: $N.P. = 2 + \text{piano terra}$.
- Secondo la scheda di comparto n. 5, allegata alla relazione di Piano, in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente nell'ambito del Comparto 5 la cubatura massima edificabile per le destinazioni private è pari a 44.100 mc, suddivisi tra residenze (21.168 mc), servizi connessi alle residenze (5.292 mc) e destinazioni direzionali (17.640 mc), cui corrispondono 441 abitanti insediabili;
- la scheda prevede complessivi 7.900 mq per attrezzature, suddivise tra Zona F.11 (Attrezzature per l'istruzione - scuola materna, 2.300 mq), Zona F.12 (Attrezzature civili di interesse comune - Ufficio postale, 1.000 mq), Zona F.14 (Verde attrezzato, 3.600 mq) e Zona F.16 (Parcheggi pubblici, 1.000 mq), cui corrisponde uno standard pari a $7.900 \text{ mq} / 441 \text{ ab} = 17,91 \text{ mq/ab}$, inferiore al limite di 18 mq/ab. di cui al D.M. 1444/68 (nella scheda di comparto è indicato il valore errato di 29,92 mq/ab);
- a fronte di una superficie fondiaria di mq. 4.670 mq, si calcola un indice di fabbricabilità fondiaria pari a $44.100/4.670 = 9,45 \text{ mc/mq}$, in contrasto con quello massimo ammissibile secondo lo stesso DM 1444/68, pari a 6 mc/mq; allo stesso corrisponde, per un RC pari al 50%, un'altezza massima di 18,90 m fuori terra: tali valori sono inoltre in contrasto con gli stessi indici stabiliti dal PRG per le zone C1 dall'art. 66 delle NTA:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 3,50 \text{ mc/mq}$;
 - Rapporto di copertura $RC = 0,50 \text{ mq/mq}$;
 - Altezza massima $H_{max} = 14,00 \text{ m}$;
 - Numero dei piani fuori terra $NP = 3 + \text{piano terra}$.
- Da quanto sopra, emerge che le attuali previsioni del PRG, oltre che non rispondenti alla normativa in materia densità edilizia e di *standards urbanistici* minimi, non sono inoltre più attuali con riferimento alla previsione di notevoli volumetrie con destinazione direzionale ed alla destinazione d'uso delle aree pubbliche, rendendo comunque necessaria ed opportuna l'approvazione di una variante urbanistica nella prospettiva della effettiva realizzazione del comparto;
- Nell'ipotesi della variante proposta, la superficie territoriale della maglia del Comparto 5, per come delimitata dalla viabilità esistente ed includendo metà della superficie della viabilità di separazione tra il Comparto 5 ed il Comparto 6 pari a reali 14.564 mq (a fronte di 13.900 mq riportati nella scheda di comparto del PRG vigente), è stata ridefinita come segue:

Designazione zona	Superficie (mq)	Superficie totale (mq)
Superficie fondiaria Zona C.4		6.000
Superfici per attrezzature		
F.14 - Verde attrezzato	4.092	
F.16 - Parcheggi pubblici (incl. verde di arredo)	3.816	
Totale superfici per attrezzature		7.908
Superfici per strade e piazze		656

Totale	14.564
--------	--------

Nella tabella allegata sono confrontate le principali previsioni relative al Comparto 5 secondo il PRG vigente e la variante proposta.

Tutto ciò premesso,

- Con Deliberazione n. 261 del 21/5/2026 la Giunta Comunale ha preso atto della nota prot. 27953/2026, n/s Prot. n. 3488 del 20/01/2026, del Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia, con cui sono stati comunicati i motivi ostativi per la conclusione positiva del procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto 5 del PRG di Nardò, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita “M2”;
- Con la medesima deliberazione la G.C. ha altresì dato atto che la variante urbanistica proposta dalla ditta PERCON S.r.l. e relativa al Comparto 5 del P.R.G. è congruente con le finalità di riqualificazione urbanistica perseguite dall'Amministrazione e idonea a superare i rilievi regionali sulla procedura, e pertanto ha deliberato di proporre l'adozione della medesima variante al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16, c. 3, della L.r. 56/80 e di formalizzare la predetta proposta ai sensi e per gli effetti dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8, c.1, lett. b), della Legge regionale 14/12/2012, n. 44 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica;
- In esecuzione della predetta delibera, con nota prot. n. 0030344 del 03/06/2026 il Dirigente dell'Area Funzionale 4.a ha trasmesso la suddetta deliberazione e gli elaborati che compongono la proposta di variante alla Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali, in qualità Autorità Competente, per la Verifica assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. 14/12/2012, n. 44, Art. 8;
- Con nota prot. n.360785/2026 del 19/06/2026 (n/s n. 34839 del 22/06/2026), la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali ha richiesto di mettere a disposizione la documentazione di variante ai soggetti competenti in materia ambientale, tramite una sezione accessibile del proprio sito web a mezzo di apposito link in forma aperta, e a trasmettere detto link all'Autorità Competente;
- con nota Prot. n. 0034982 del 22/06/2026 è stato comunicato il link da cui può essere liberamente scaricata la documentazione e con successiva nota Prot. n. 0037363 del 01/07/2026 ne è stata data comunicazione all'Autorità competente ed a tutte le Autorità con competenze in materia ambientale già individuate; in pari data, è stato pubblicato apposito avviso nel sito web istituzionale alla pagina <https://www.comune.nardo.le.it/informazione/variante-comparto-5-prg/> e nella sezione Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio;
- Con nota protocollo n. 395858/2026 del 03/07/2026, n/s n. 38040 del 03/07/2026, la Sezione opere pubbliche e infrastrutture della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art.89 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. ha confermato la validità del parere, con prescrizioni, già emesso con protocollo numero 14444 del 26/08/2022, n/s prot. n. 0051105 del 06/09/2022, con le medesime prescrizioni:
 - in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di ogni singolo edificio previsto nel PUE vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni geologicotecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni

di dissesto superficiale e/o profondo;

- vengano previsti sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali.

Per tutto quanto sopra, si propone al Consiglio Comunale di adottare per quanto di competenza, la proposta della ditta PERCOM:

- preso atto della nota prot. 27953/2026, n/s Prot. n. 3488 del 20/01/2026, del Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia, con cui sono stati comunicati i motivi ostativi per la conclusione positiva del procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto 5 del PRG di Nardò, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita "M2";
- rilevato che la variante urbanistica proposta dalla ditta PERCON S.r.l. e relativa al Comparto 5 del P.R.G. è congruente con le finalità di riqualificazione urbanistica perseguite dall'Amministrazione e appare idonea a superare i rilievi regionali sulla procedura;
- Visto l'art. 16, c. 3, della L.r. 56/80;
- Visto l'art. 8, c.1, lett. b), della Legge regionale 14/12/2012, n. 44 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica;
- acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/00;
- con la seguente votazione espressa per alzata di mano:
- Presenti n.23
- Votanti n.23
- Favorevoli n.20
- Contrari n.03 (Falangone-Siciliano-Piccione)

DELIBERA

1. Di dare atto dei motivi ostativi alla approvazione della variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 13/09/2024 avente ad oggetto *"Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto n. 5. Adozione in variante al Piano Regolatore Generale Vigente, ai sensi dell'art. 21, penultimo comma, della L.R. 56/80 e ss.mm.ii."* comunicati dalla Regione Puglia con nota con nota prot. 27953/2026, e - di conseguenza, di revocare la suddetta Deliberazione n. 46 del 13/09/2024, dandone comunicazione alla Sezione urbanistica regionale;
2. di adottare ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/80 la proposta di variante avanzata con nota prot. n. 0019115 del 08/04/2026 dalla società Percon S.r.l., finalizzata alla modifica della tipizzazione del Comparto 5 da zona C1 a zona C4;
3. Di dare atto dell'attività amministrativa già svolta e dei pareri già acquisiti;
4. Di dare atto che la predetta variante sarà depositata, entro 15 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, presso la segreteria del comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque può prenderne visione e può nei successivi 30 giorni proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del P.R.G.;
5. Di dare notizia dell'avvenuto deposito mediante due quotidiani a maggior diffusione locale, manifesti affissi nei luoghi pubblici e avviso pubblicato all'albo pretorio elettronico del comune,

con oneri a carico della proponente;

6. Di provvedere, entro i successivi 60 giorni dalla scadenza del deposito, ad esaminare le osservazioni proposte nei termini e a controdedurre motivatamente a ciascuna di esse;
7. Di incaricare il Dirigente dell'Area Funzionale 4.a dei successivi adempimenti attuativi, compreso l'invio di tutti gli atti entro 15 giorni dalla scadenza del termine precedente alla Sezione urbanistica regionale.

Successivamente su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

dichiara con n.20 voti favorevoli e n.03 contrari (Falangone-Siciliano-Piccione) espressi per alzata di mano la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d. lgs. n. 267/2000.-

Il sottoscritto attesta che il procedimento istruttorio a lui affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa nazionale, comunitaria, regionale e dei regolamenti in vigore presso questo Ente. Il presente provvedimento, inoltre, dallo stesso predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte del Consiglio Comunale è conforme alle risultanze istruttorie.

Li, 10/07/2026

IL COMPILATORE
f.to NICOLA D'ALESSANDRO

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Segretario Generale
F.to Dott. Dario VERDESCA

Il Presidente del Consiglio
F.to Dott. Antonio TONDO

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00

REGOLARITA' TECNICA

Il responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica esprime parere Favorevole.

Nardò
13/07/2026

Il Responsabile del Servizio
(F.to Ing. Nicola D'ALESSANDRO)

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMI 3-4 T.U.E.L. N.267/00

[] La presente Deliberazione diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

[X] La presente Deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile

Nardò, li 30/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Dario VERDESCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 4178

Su conforme attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 04/08/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, addì 04/08/2026

IL MESSO COMUNALE
F.to TIZIANA FELLINE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Nardò: <http://www.comune.nardo.le.it/>

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Nardò, 04/08/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
