

CITTA' DI NARDO'

Provincia di Lecce

Comparto 5 del P.R.G. di Nardò - VARIANTE URBANISTICA

Progettazione variante:

Ing. Gregorio RAHO
via Raho, 41 - 73048 Nardò (LE)
tel. 0833.872044 - e_mail: ing.gregorioraho@gmail.com

Ing. Alessandro RIZZO
viale Aldo Moro, 12 - 73100 Lecce
tel. 0832.099585 - e_mail: ale.rizzo@tin.it

timbri e firme

data
Marzo 2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

Allegato

A

Stato di fatto e previsioni del PRG vigente

La variante proposta riguarda l'area del Comparto 5 del Piano Regolatore Generale della Città di Nardò, già oggetto della proposta di Piano Urbanistico Esecutivo adottato in variante con D.C.C. n. 46 del 13/09/2024, per la quale è stato interrotto l'iter procedimentale a seguito dei rilievi mossi dal Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia con nota prot. 27953/2026, che stabilisce che *"la fattispecie rientra nell'ambito applicativo del comma 15 del medesimo articolo [21 della L.R. 56/80] secondo cui l'approvazione del P.P. è preceduta dall'approvazione della relativa variante al P.R.G."*.

Pertanto, si propone una variante al Piano Regolatore Generale vigente che consentirà, a seguito di approvazione a valle dell'iter di cui all'art. 16 della L.R. 56/80, di perseguire gli obiettivi alla base della precedente istanza di approvazione di P.U.E. in variante, già ritenuti meritevoli di accoglimento dal Comune di Nardò come attestato dalla D.C.C. 46/2024 precedentemente citata.

Il Comparto 5 del P.R.G. di Nardò è costituito da un'area di espansione del centro urbano di Nardò di forma trapezoidale, delimitata su tre lati da viabilità esistente (via Alessandro Volta a Nord, via della Resistenza ad Est, via Segni a Sud). Il quarto lato è delimitato da viabilità di previsione di P.R.G. che separa il Comparto 5 dall'adiacente Comparto 6, con il confine tra i due comparti posto in asse alla strada di separazione (fig. 1).

A seguito di rilievo GPS eseguito in loco (fig. 2), la superficie territoriale della maglia del comparto, per come delimitata dalla viabilità esistente e considerando per metà la superficie della futura strada di separazione tra comparto 5 e comparto 6, risulta essere pari a 14.564 mq, rispetto ai 13.900 mq assegnati al Comparto 5 dalla relativa scheda estratta dall'Allegato 1.b alla Relazione P.R.G. (All. 1).

L'area del comparto è sostanzialmente pianeggiante, con un dislivello massimo di circa 40 cm. tra il punto di quota massima e quello di quota minima ricompresi nel suo perimetro. La viabilità perimetrale è generalmente posta ad una quota di circa 40-70 cm superiore rispetto al corrispondente piano di campagna; in corrispondenza della viabilità perimetrale esistente, l'area è già servita dalle reti e dagli impianti di acquedotto, fognatura bianca e nera, distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, distribuzione del gas metano e telefonia-internet.

Nell'area del comparto, totalmente incolta e priva di vegetazione di pregio agricolo o naturalistico, sono presenti due edifici semidiruti, non sottoposti ad alcun vincolo provvedimentale. Nell'area non sono presenti strutture o recinzioni realizzate in pietra a secco.

L'area del Comparto 5 funge da cerniera tra l'edificato compatto delle aree dense di completamento a nord-ovest e le aree periferiche, caratterizzate per la gran parte da edificazione di tipo popolare risalente agli anni '80 del '900 (lato est), o di attuazione più recente (comparto 4 lato sud-ovest, parzialmente attuato).

I principali servizi pubblici presenti nei dintorni sono i seguenti:

- Scuola Media G.B. Tafuri, a cavallo tra via Alessandro Manzoni e via Mauro Manieri, distante meno di 100 m. dall'area di intervento, lato nord;
- Centro culturale giovanile "La Saletta", immediatamente prospiciente l'area di intervento su via Alessandro Volta, lato nord;
- Ex mercato coperto, ora sede di associazione di volontariato, immediatamente prospiciente l'area di intervento su via della Resistenza, lato est;
- Uffici ASL – Dipartimento di Prevenzione, immediatamente prospiciente l'area di intervento su via della Resistenza, lato est;
- Area destinata al mercato pubblico settimanale all'aperto, su via Saragat via della Resistenza, distante meno di 100 m. dall'area di intervento, lato sud.

L'area ricompresa nel Comparto 5 non è sottoposta ad alcun vincolo di natura ambientale o paesaggistica; in particolare:

- Non è inclusa in area perimetrata dal vigente *Piano di Bacino Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* come *area a pericolosità idraulica o geomorfologica*;
- Non è interessata dalla presenza di forme legate alla idrologia o alla geomorfologia individuate dalla *Carta idrogeomorfologica della Regione Puglia*;
- Non è interessata da alcuna componente appartenente ai sistemi delle *Componenti idrologiche, geomorfologiche, botanico-vegetazionali, delle aree protette e dei siti di interesse naturalistico, culturali e insediative e dei valori percettivi* individuate dal *Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*, per come approvato ed aggiornato alla data odierna;

- Non è inclusa in alcuna area naturale protetta di cui alla L. 394/91 – Legge quadro sulle aree protette;
- Non è inclusa in alcuna area a tutela comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (92/43/CEE) o della Direttiva Uccelli (79/409/CEE), né è situata ad una distanza da tali aree per cui è possibile ipotizzare una influenza, seppur indiretta, della variante proposta rispetto alle stesse aree tutelate.

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede che la superficie fondiaria di pertinenza del Comparto 5, pari a 4.670 mq secondo la scheda di comparto di cui in precedenza, sia tipizzata come appartenente alle *Zone C.1 - Residenziali di espansione intensive*.

L'art. 66 delle NTA del P.R.G. (All.2) stabilisce che l'Indice di Fabbricabilità Territoriale del Comparto 5 sia determinato sulla base del Piano Particolareggiato vigente al momento della formazione del P.R.G., cosiddetto "Piano Larini", oggi decaduto, pari a 3,80 mc/mq. Gli ulteriori parametri urbanistico-edilizi dettati dall'art. 66 per le Zone C.1 sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 3,50 mc/mq;
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq;
- Altezza massima H max = 14,00 m;
- Numero dei piani fuori terra NP = 3 + piano terra.

Secondo la scheda di comparto (All. 1) in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente nell'ambito del Comparto 5 la cubatura massima edificabile per edificazioni 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). A tali edificazioni massime, la scheda fa corrispondere l'insediabilità di 441 abitanti equivalenti, con previsioni complessive di 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). Lo standard corrispondente agli abitanti insediabili ed alle aree per servizi previste, per un probabile refuso della scheda di comparto, risulterebbe pari a 29,92 mq/ab; nella realtà tale valore è 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.

Previsioni di variante

La proposta di variante prevede la ritipizzazione della superficie fondiaria del Comparto 5 del P.R.G. come *Zona C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali*, con contestuale semplificazione dello schema distributivo interno alla maglia, 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 rispetto alle originarie previsioni di Piano per il comparto.

Tale variazione, con l'aggiunta del Comparto n. 5 ai Comparti n. 25, n. 37 e n. 42 già destinati dal Piano Regolatore Generale vigente ad ospitare la Zona C.4, è sufficiente a perseguire, in accordo con le prescrizioni regionali, l'obiettivo di trasformazione posto con la procedura di cui in premessa.

Nelle Zone C.4, infatti, secondo l'art. 69 delle N.T.A. del P.R.G. (all. 3), oltre alle eventuali residenze, ammesse nella misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 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.

Gli indici ed i parametri già fissati per le superfici fondiarie a destinazione omogenea C.4 dal P.R.G. vigente, che si mantengono invariati, prevedono:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria | IF = 2,3 mc/mq. |
| - Rapporto di copertura | RC= 0,50mq/mq. |
| - Altezza | H max = 11 m. |
| - Numero di piani fuori terra | N.P. = 2 + piano terra. |

La *scheda di Comparto 5* è stata pertanto rielaborata (All. 4) applicando gli indici ed i parametri di cui sopra alle superfici derivanti dallo schema insediativo proposto in precedenza e già fatto proprio dall'Amministrazione e fermo restando l'obiettivo di non

ridurre, pur in presenza di una forte riduzione del carico insediativo con il passaggio da Zona C.1 a Zona C.4, l'entità delle superfici per *standard* già previste dal vigente P.R.G. (7.900 mq).

Lo schema insediativo proposto è stato riportato ed adattato graficamente alla maglia urbanistica del Comparto 5 per come riportata dal vigente PRG (fig. 3), al fine di integrare la proposta di variante in maniera omogenea negli elaborati di piano (tavv. 5.3 e 6.3 del PRG); nella scheda di comparto variata, tuttavia, è stata considerata la effettiva 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, come già detto in precedenza leggermente maggiore rispetto alla superficie territoriale indicata nella scheda di comparto originaria (14.564 mq a fronte di 13.900 mq).

La proposta di variante suddivide la superficie territoriale effettiva 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

Dall'applicazione dell'I.F.F. della zona C.4 (2,3 mc/mq) alla superficie fondiaria discende una cubatura edificabile massima pari a 13.800 mc, corrispondente ad uno standard minimo richiesto pari a 3.680 mq da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, a fronte di una superficie pari a 7.908 mq individuata a tale scopo dalla variante proposta.

L'indice di Fabbricabilità Territoriale conseguente ai dati di superficie territoriale e volume insediabile di cui sopra è pari a circa 0,95 mc/mq.

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

	PRG vigente	Variante
Superficie territoriale	mq 13.900	mq 14.564
Superficie fondiaria	mq 4.670	mq 6.000
Destinazione superficie fondiaria	Zona C.1	Zona C.4
Destinazioni d'uso ammesse	residenze (circa 48%); servizi connessi alle residenze (circa 12%); direzionali (circa 40%).	residenz. (max 30%); 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.
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	≈ 9,44 mc/mq	2,3 mc/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq
Altezza massima	14,00 m	11,00 m
Numero dei piani fuori terra	3 + piano terra	2 + piano terra
Volumetria complessiva insediabile	mc 44.100	mc 13.800
Indice di Fabbricabilità Territoriale	3,80 mc/mq	≈ 0,95 mc/mq
Superfici complessive da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi (standard urbanistici)	mq 7.900	mq 7.908
Destinazione superfici per standard urbanistici	Zona F.11 mq 2.300 Zona F.12 mq 1.000 Zona F.14 mq 3.600 Zona F.16 mq 1.000	Zona F.14 mq 4.092 Zona F.16 mq 3.816

In accordo con le finalità di semplificazione normativa e procedurale introdotte di recente nella normativa urbanistica, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in luogo dell'approvazione di un piano urbanistico esecutivo si potrà procedere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

La variante proposta:

- Incide in maniera molto limitata sul dimensionamento complessivo del settore residenziale del PRG vigente.

In primo luogo pare opportuno osservare come alla base di tale dimensionamento, come desumibile dall'allegato 1 - Relazione del PRG, vi fosse una popolazione stimata (al 2004) pari a 35.562 unità, a fronte della popolazione effettiva, al primo gennaio 2026, pari a 30.752 abitanti. La ridotta crescita demografica è certamente tra le cause della mancata attuazione del Comparto n. 5 per il quale il PRG vigente, in virtù di previsioni urbanistiche derivanti da un piano esecutivo formato in attuazione del PRG del 1974 e successivamente decaduto, prevede l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali con densità edilizie tali da renderne non appetibile la realizzazione alle attuali condizioni di mercato. L'insediamento di 441 abitanti nell'ambito del Comparto 5, a ben vedere, come precisato nella nota dell'Area Funzionale 4.a della Città di Nardò prot. 39298/2025, non sarebbe consentito dalle stesse norme del PRG che prescrivono uno standard per servizi pari a 21 mq/ab in luogo dei 17,91 mq/ab desumibili dalla scheda di comparto contenente il refuso già in precedenza evidenziato (All. 2: $7.900 \text{ mq}/441 = 17,91 \text{ mq/ab}$ in luogo dei 29,92 mq/ab riportati nella scheda). Secondo la nota comunale citata, in base alle condizioni considerate, gli abitanti effettivamente insediabili potrebbero variare tra un minimo di 204 ed un massimo di 254 abitanti in caso di riequilibrio del rapporto tra superficie fondiaria e superficie a standard, con un incidenza pari a appena il 2,3% del dimensionamento del fabbisogno del settore residenziale del PRG, pari a circa 11.000 abitanti. Si ritiene, per quanto detto, che la variante proposta sia tale da non alterare in maniera significativa il dimensionamento del vigente PRG, e possa essere considerata ammissibile in virtù dell'evidente sovrastima della crescita demografica operata dal Piano, testimoniata da un lato dall'andamento effettivo della popolazione e dall'altro dalla mancata attuazione in un lasso di tempo pluridecennale di gran parte dei comparti di zona C.1 (non sono stati attuati i comparti n. 2, 3, 5 (comparto di interesse), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 ed il comparto n. 4 è stato attuato solo parzialmente). Inoltre, la destinazione C.4 consente l'insediamento di volumi residenziali nel limite del 30% della superficie utile complessiva (4.140 mc, corrispondenti a 1.380 mq di Su, quindi a circa 41 abitanti insediabili).

- Consente il miglioramento del mix funzionale nel quadrante sud del centro urbano, prevedendo un comparto di Zona C.4 concretamente attuabile perché in area già urbanizzata ed urbanisticamente definita. La ritipizzazione della superficie fondiaria del Comparto 5 del P.R.G. come *Zona C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali*, con l'introduzione di funzioni differenziate, consentirà di dare parziale attuazione ad una previsione di Piano al momento rimasta interamente sulla carta (quella, appunto, delle zone C.4, finalizzate ad arricchire il mix funzionale dei nuclei di espansione del centro urbano in direzione sud con l'insediamento di attività terziarie di prossimità maggiormente congrue al contesto di un quartiere in via di consolidamento, che non necessita ulteriore espansione abitativa). I comparti di zona C.4 individuati dal PRG, infatti, sono allo stato molto difficilmente attuabili in quanto subordinati alla realizzazione delle urbanizzazioni che potranno consentirne l'accessibilità e la infrastrutturazione, da realizzarsi in aree esterne ai comparti di Zona C.4 su iniziativa pubblica o a seguito dell'attuazione di comparti adiacenti a differente destinazione (si vedano in proposito le figg. 4-6, riferite rispettivamente ai comparti di Zona C.4 n. 25, 37 e 42). Il comparto oggetto di variante, al contrario, potrà essere immediatamente attuato senza consumo di suolo non urbanizzato essendo di fatto costituito da una maglia già urbanisticamente definita dalla viabilità perimetrale e dotata delle principali urbanizzazioni primarie (sulla viabilità perimetrale esistente sono già presenti le reti di acquedotto, energia elettrica, fognatura nera e bianca, gas metano che, qualora necessario in relazione al ridotto carico insediativo aggiuntivo, dovranno essere eventualmente potenziate).

- Mantiene la dotazione di aree a standard previste dal piano vigente pur in presenza di una rilevante riduzione del carico insediativo.

La variante proposta, in funzione degli indici e dei parametri stabiliti dal PRG per le Zone C.4, prevede una cubatura edificabile massima pari a 13.800 mc su una superficie fondiaria di 6.000 mq in luogo dei 44.100 mc insediabili su una superficie fondiaria complessiva di 4.670 mq secondo le previsioni della scheda di Comparto n. 5 del PRG vigente; a fronte di una tanto rilevante riduzione del carico insediativo, la proposta di variante prevede il mantenimento delle superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi - standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 - di cui al PRG vigente (7.900 mq). Seguendo l'impostazione delle Schede di Comparto del PRG riferite alle zone C.4 (schede n. 25, n. 37 e n. 42 - all. 5-7), che prevede una dotazione minima di standard richiesto

pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie utile (quest'ultima calcolata in maniera forfetaria in funzione della cubatura ammissibile considerando un'altezza di piano standard pari a m. 3), all'edificato insediabile corrisponderebbe una superficie minima per standard urbanistici pari a 3.680 mq.

Il rilevante surplus, pari a oltre 4.200 mq (+115% circa), andrebbe a migliorare sensibilmente la dotazione di servizi, immediatamente cantierabili, a vantaggio delle aree contermini.

- Prevede la razionalizzazione della destinazione d'uso delle aree per servizi previste dal PRG vigente.

La scheda di comparto 5 di cui al PRG vigente prevede di reperire:

- 2.300 mq da destinare alla realizzazione di una scuola materna (Zona F.11);
- 1.000 mq da destinare alla realizzazione di un ufficio postale (Zona F.12);
- 3.600 mq da destinare a verde pubblico (Zona F.14);
- 1.000 mq da destinare a parcheggi pubblici (Zona F.16).

Si richiamano qui le considerazioni espresse in proposito dalla nota comunale prot. 39298/2025 in precedenza citata: tali destinazioni riflettevano previsioni di future esigenze risalenti ad oltre 40 anni fa, non più attuali; in particolare:

- con riferimento alla Zona F.11 con previsione di insediamento di una scuola materna, *“è opportuno considerare che la composizione della popolazione in età scolare e prescolare 0-10 anni stimata all'anno 1989+15 dalla Relazione di PRG è pari a 5.380 (tab. 26 Relazione PRG); quella effettiva al 2024 è pari a 2.389 unità (-44%, dato ISTAT); pertanto l'ipotetico fabbisogno è in realtà inesistente. Deve considerarsi ulteriormente che l'area a sud dell'abitato in cui ricade il Comparto 5 del PRG è quella che presenta la maggiore incidenza di aree a Standard per l'istruzione, in buona parte effettivamente realizzate, come di evince dal Documento Preliminare alla Programmazione Scolastica del Comune di Nardò – Triennio 2021-2023, redatto ai sensi della DGR n. 566 del 06/04/2021 e approvato con Del. C.C. n. 54 del 13/12/2021.”*

- con riferimento alla Zona F.12, in relazione alla specifica previsione di insediamento di un ufficio P.T., *“[...] in disparte ogni considerazione sulla natura pubblica del servizio postale a seguito dell'evoluzione normativa, si evidenzia che il servizio di Poste Italiane S.P.A. dalla data di redazione del progetto di PRG (avviato nel 1984 e adottato nel 1992), in ambito comunale non ha registrato incrementi nel numero e/o nella sostanziale consistenza degli uffici postali, bensì una diminuzione*

con la soppressione dell'Ufficio Postale periferico di Boncore.” Viene inoltre osservato come “secondo la classificazione del PRG le zone F.12 ricomprendono la funzione commerciale, ancorché riferita alla tipologia del mercato di quartiere. A riguardo, la struttura con specifica destinazione già realizzata sull'area con medesima destinazione F.12 di mq 5.000 ubicata in angolo alla via della Resistenza e Caduti di via Fani (strade che entrambe delimitano il comparto 5) è stata dismessa ed è oggi adibita ad altri usi.

Dalle considerazioni di cui sopra discende la scelta di eliminare la previsione delle zone F.11 ed F.12 nell'ambito del Comparto 5 variato. Tali previsioni, peraltro, erano conseguenza diretta della destinazione principalmente residenziale del comparto di zona C.1 secondo il PRG vigente: la destinazione delle aree per servizi, finalizzate a soddisfare esclusivamente (ed a stento) il fabbisogno generato dalle ingenti previsioni insediative del comparto, rispecchiava, nella sostanza, la ripartizione tra le differenti tipologie di servizi delle aree a standard relative agli insediamenti residenziali secondo l'art. 3 del D.M. 1444/68.

La variante proposta, inoltre, prevedendo la destinazione del comparto 5 a Zona C.4, in accordo con quanto previsto nelle schede di comparto n. 25, 37 e 42 del PRG vigente, privilegia la tipizzazione delle aree per servizi come zone *F.14 verde attrezzato* ed *F.16 Parcheggi pubblici* secondo il punto 2) dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

- Facilita la concreta realizzazione, senza oneri per la collettività, dei servizi pubblici previsti nell'area, a vantaggio degli insediamenti residenziali circostanti. Si ritiene che la variante proposta, prevedendo modifiche in linea con l'interesse già manifestato con il procedimento avviato con istanza prot. 41218 del 12/07/2022, possa portare alla rapida e concreta attuazione delle previsioni di trasformazione previste per il Comparto 5, con conseguente realizzazione a spese dei privati proponenti ed acquisizione al patrimonio pubblico del parco (verde attrezzato) e delle aree a parcheggio. Come già detto in precedenza, tali spazi saranno sovradimensionati rispetto alle previsioni insediative del Comparto 5 variato, a vantaggio degli insediamenti residenziali contermini. In particolare, il ridisegno delle aree a servizi operato dalla variante permetterà di realizzare un grande parco pubblico di quartiere, della superficie di oltre 4.000 mq, in posizione strategica di cerniera tra le aree di nuova espansione dei comparti n. 4 e n. 6, le aree del centro consolidato (B11), e gli importanti nuclei di servizi pubblici esistenti costituiti

dall'area F.12 dell'ex mercato coperto, ora riconvertito per servizi socio-assistenziali posto all'angolo tra via della Resistenza e via Caduti di via Fani, dal Centro Sociale "La saletta" nei pressi della rotatoria su via A. Volta e dalla confinante Scuola Media G.B. Tafuri. L'attuazione del comparto consentirà la riqualificazione ambientale ed il miglioramento della qualità urbana di un'area periferica attualmente in stato di degrado. A testimonianza della naturale vocazione dell'area in cui è prevista la realizzazione del parco di quartiere, è interessante osservare come dalle ortofoto regionali riferite agli anni 2010-2016 appare evidente l'attraversamento "spontaneo" dei terreni abbandonati appartenenti al comparto, con la formazione di un sentiero utile ad abbreviare il percorso pedonale tra la scuola ed il centro sociale e l'area residenziale ad est di viale della resistenza (fig. 7).

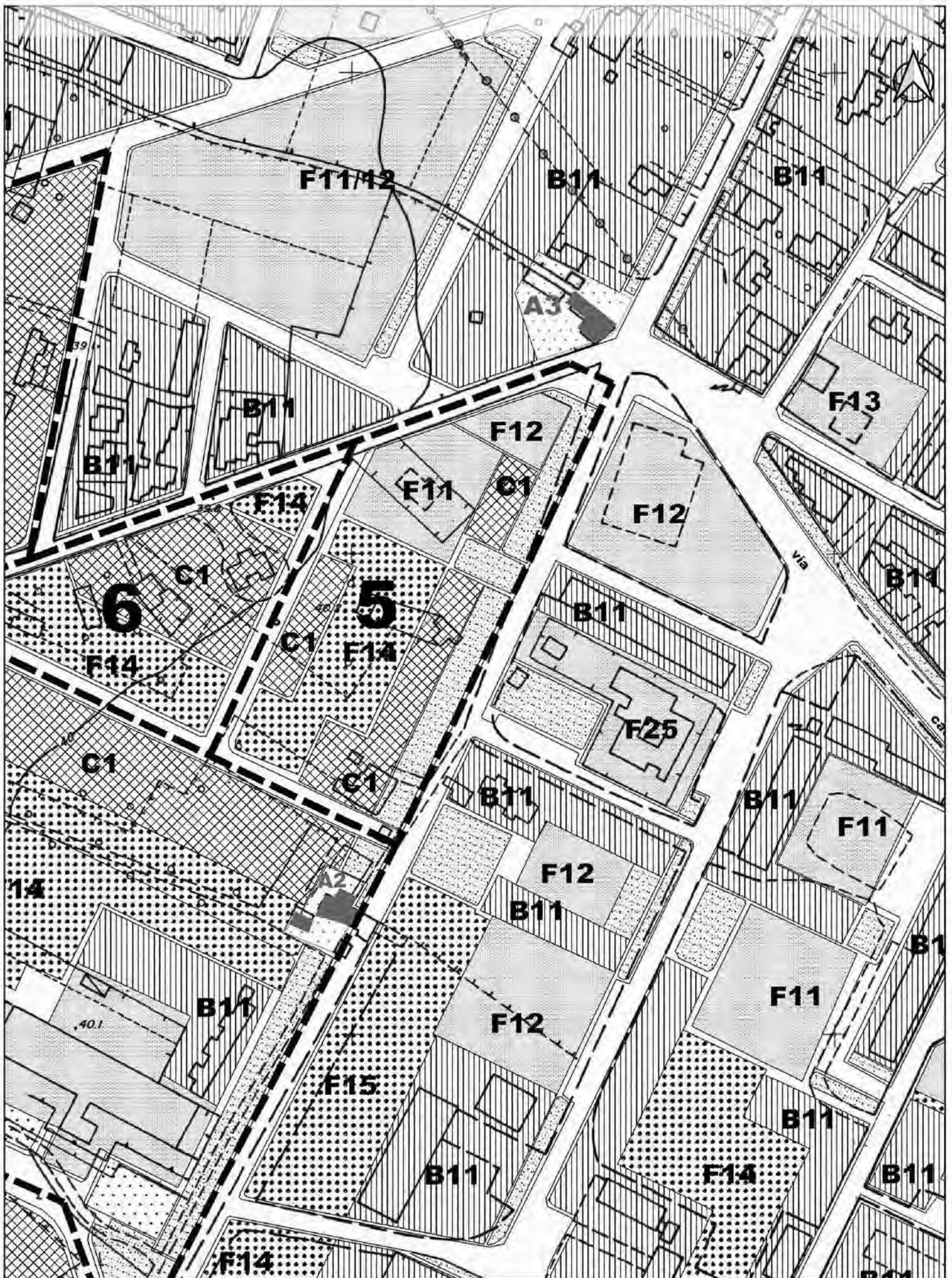
Le destinazioni d'uso ammesse dal PRG per le Zone C.4, come detto, sono molteplici (uffici pubblici e privati, sale di esposizione, attrezzature commerciali e grandi magazzini, agenzie di credito e assicurative, attività direzionali e di rappresentanza, attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo, alberghi, pensioni, ristoranti ed esercizi pubblici).

A seguito dell'approvazione della variante, pertanto, potrebbe trovare attuazione la originaria proposta di cui al procedimento avviato con istanza prot. 41218 del 12/07/2022, le cui finalità sono state già condivise dal Comune di Nardò con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 13/09/2024, funzionale alla realizzazione di una media struttura di vendita di tipologia M2. Si precisa in questa sede, inoltre, che la struttura che la Società proponente intende realizzare è destinata a consentire il trasferimento, in una nuova sede più adatta in relazione all'accessibilità delle persone ed alla movimentazione delle merci rispetto a quella attualmente occupata, di un punto vendita di analoga tipologia già insediato a Nardò nell'ambito territoriale di riferimento non alterando, pertanto, l'attuale programmazione della rete distributiva in relazione alla localizzazione delle aree per medie strutture di vendita rispetto alle aree urbanizzate.

A tal fine, si rappresenta che la superficie del lotto di Zona C.4 individuato nell'ambito del Comparto 5 per effetto della variante (6.000 mq) è tale da consentire agevolmente il reperimento degli standard pertinenziali prescritti dall'art. 2 del R.R. 11/2018 per tutte le tipologie di medie strutture di vendita (M2). Come già esplicitato dal contributo del Dipartimento Sviluppo Economico - Sezione promozione del commercio, artigianato ed internazionalizzazione delle imprese della Regione Puglia prot. A00_160/1482 del 29/03/2023 in occasione della procedura precedentemente avviata ed interrotta per la

necessità di preventiva variante ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, in caso di previsione di una singola media struttura di vendita di tipologia M2, fatta salva la preventiva valutazione comunale di cui all'art.9 co.5 del r.r.11/2018, il rilascio dell'autorizzazione commerciale non è soggetto alla procedura della conferenza di servizi di cui all'art.17 co.7 della L.R.24/2015 e non sono, quindi, applicabili i parametri di cui agli artt.6,7 e 8 del r.r.11/2020 come invece previsto per le grandi strutture di vendita come definite dall'art.16 co.5 lett. c) della L.R.24/2015.

L'idoneità dell'area ad ospitare una media struttura di vendita di tipologia M2 è stata inoltre attestata dal Comune di Nardò con la nota prot. 39298/2025, già più volte in precedenza citata, ove si conferma che la previsione è *compatibile con il Documento Strategico del Commercio comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27/07/2021. Ai sensi del Capitolo 5.3 del predetto documento, la realizzazione delle strutture M2 è consentita senza limitazioni su tutto il territorio comunale.*



data 18.02.2026

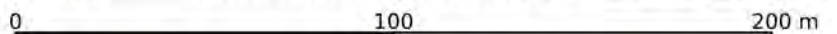


Fig. 2 - Rilievo area Comparto 5 - scala 1:000



P R G N A R D O'

DISTRIBUZIONE DELLE AREE NEI COMPARTI DI ATTUAZIONE

COMPARTO n° 5

SETTORE : 4

LOTTAZIONI "LARINI"

DATI DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE E DELL'ADEGUAMENTO DEL PRG

- SUPERFICIE FONDIARIA	<u>ZONA E. 1</u>		
	<u>mq. 1.030 + 2480 + 1160</u>		<u>mq. 4.670</u>
- SUPERFICIE PER ATTREZZATURE :			
F.11	<u>SC. MATERNA</u>	mq.	<u>2.300</u>
F.12	<u>UFFICIO P.T.</u>	"	<u>1.000</u>
F.14	<u>VERDE ATTREZ.</u>	"	<u>3.600</u>
F.15		"	
F.16	<u>PARCH. PUBBL.</u>	"	<u>1.000</u>
F.		"	
		sommario :	<u>mq. 7.900</u>
- SUPERFICIE PER STRADE E PIAZZE :	<u>(VIABILITA' PERIMETR.)</u>		<u>mq. 1.330</u>
- SUPERFICIE TERRITORIALE :			<u>mq. 13.900</u>
- INDICE DI FABBR. TERRIT. (indice del PRG/74) :		mc/mq.	<u>3,80</u>
- CUBATURA EDIFICABILE MASSIMA : - destina. direz/le	<u>mc. 17.640</u>		<u>mc. 17.640</u>
- per residenze :	<u>mc. 21.168</u>	}	<u>mc. 26.460</u>
- per servizi connessi :	<u>" 5.292</u>		
		sommario :	<u>mc. 44.100</u>
- ABITANTI INSEDIABILI :		ab.	<u>441</u>
- STANDARD CORRISPONDENTE :	mq/ab. <u>7.900</u>	=	mq /ab. <u>29,92</u>
	<u>441</u>		

ART. 66 - ZONE C.1 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTENSIVE

Negli strumenti urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 3,50 mc/mq,
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima H max = 14,00 m.
- Numero dei piani fuori terra NP = 3 + piano terra ,

I predetti indici si applicano alle superfici fondiarie con classificazione omogenea C.1 individuate nelle tavole di P.R.G. e /o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto nei limiti previsti nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati di P.P. approvati.

I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- Comparto n.1 2 P.E.E.P.
- " n.2 2 P.E.E.P.
- " n.3 2 P.E.E.P.
- " n.4 P.P. vigente
- " n.5 P.P. vigente
- " n.6 I.T. = 1,31 mc/mq
- " n.7 I.T. = 1,54 mc/mq
- " n.8 I.T. = 1,45 mc/mq
- " n.9 I.T. = 1,40 mc/mq
- " n.10 I.T. = 1,55 mc/mq
- " n.11 I.T. = 1,37 mc/mq
- " n.12 I.T. = 1,30 mc/mq
- " n.13 I.T. = 1,44 mc/mq

ART. 69 - ZONE C.4 - RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI

Comprendono i comparti previsti dal P.R.G., nella organizzazione dei nuclei di espansione, per residenze miste ad attività terziarie e direzionali.

Sono ammesse, oltre alle residenze, le seguenti destinazioni:

- 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' ammessa la residenza nella misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva Su.

Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici, riferiti alle superfici fondiarie con destinazione omogenea C.4:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,3 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra

Lo strumento attuativo dovrà precisare l'articolazione dei volumi e delle aree dei parcheggi, in rapporto alle specifiche destinazioni degli edifici ed agli spazi pubblici su cui prospettano.

I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- Comparto n.25 I.T. = 0,90 mc/mq
- " n.37 I.T. = 0,72 mc/mq
- " n.42 I.T. = 0,99 mc/mq

COMPARTO n. 5

Settore: 4

PREVISIONI A SEGUITO DI VARIANTE URBANISTICA

SUPERFICIE FONDIARIA	Zona C.4	mq	6.000
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE			
F.14 Verde Attrezzato	mq. 4.092		
F.16 Parcheggi Pubblici (incl. verde arredo)	mq. 3.816		
	sommano	mq	7.908
SUPERFICIE PER STRADE E PIAZZE		mq	656
SUPERFICIE TERRITORIALE		mq	14.564
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA		mc/mq	2,3
CUBATURA EDIFICABILE MASSIMA		mc	13.800
SUPERFICIE UTILE $S_u = 13.800/3,00$		mq	4.600
STANDARD CORRISPONDENTE MINIMO RICHIESTO			
$\frac{4.600 \cdot 80}{100} = 3.680$		mq	$3.680 < 7.908$
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE $13.800/14.564 \approx$		mc/mq	0,95

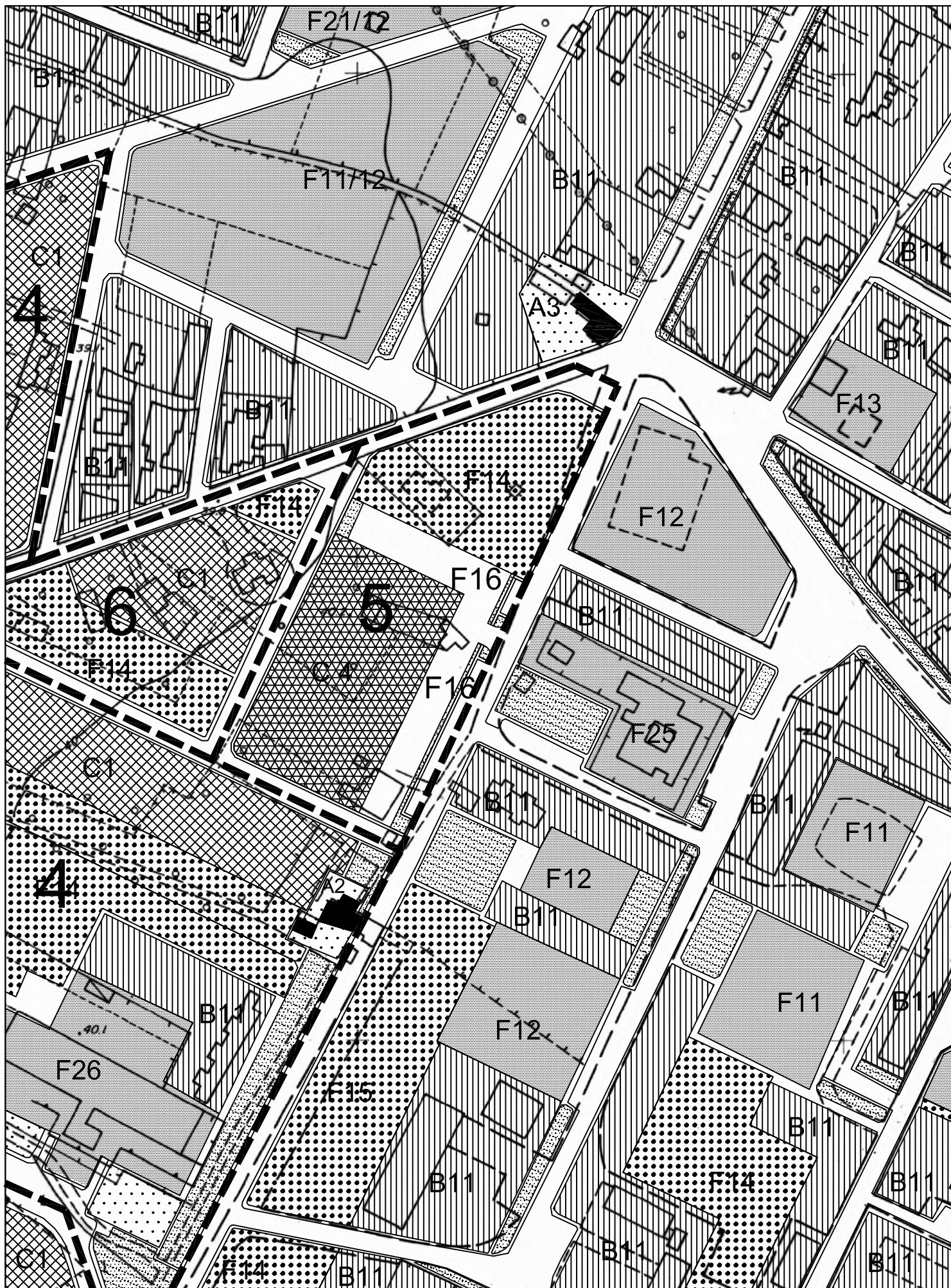


Fig. 3 - Stralcio tav. 6.3 - Comparti di intervento - Zonizzazione del PRG variato

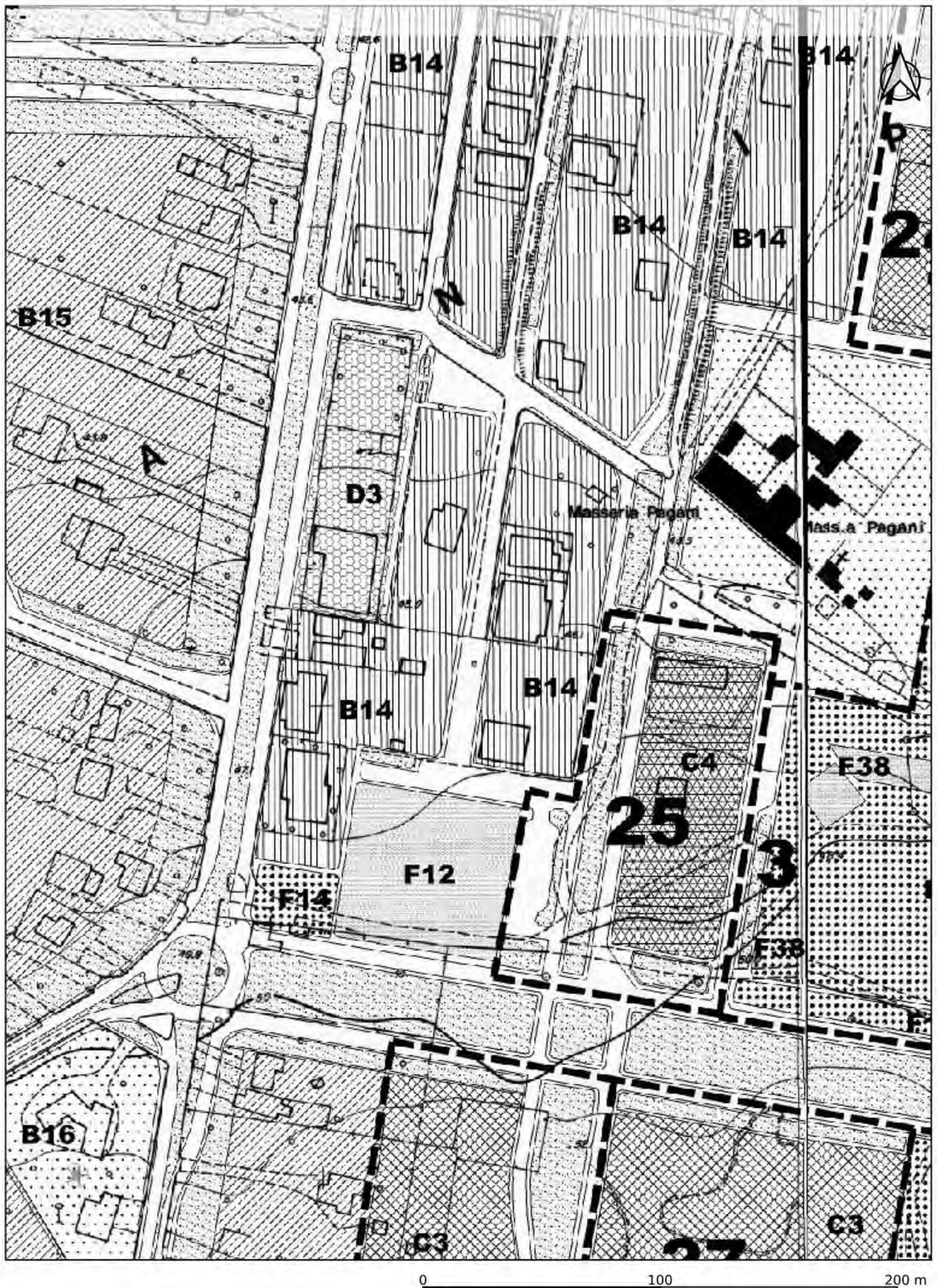


Fig. 4a - Stralcio tavv. 6.6-6.7 - Comparti di intervento - Zonizzazione
 Comparto n. 25 - Zona C.4



Fig. 4b - Localizzazione su ortofoto del Comparto n. 25 - Zona C.4

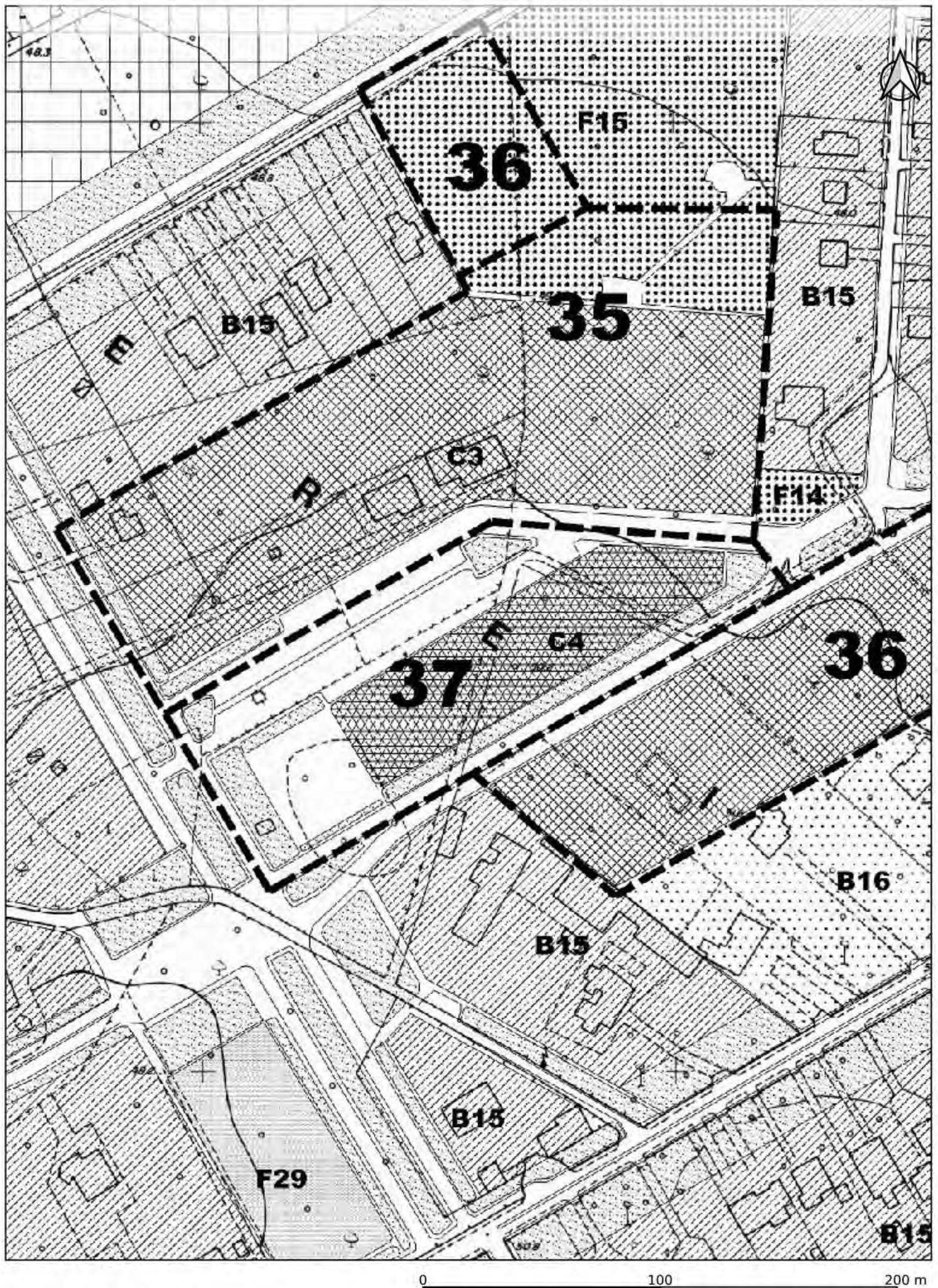


Fig. 5a - Stralcio tavv. 6.6 - Comparti di intervento - Zonizzazione
 Comparto n. 37 - Zona C.4

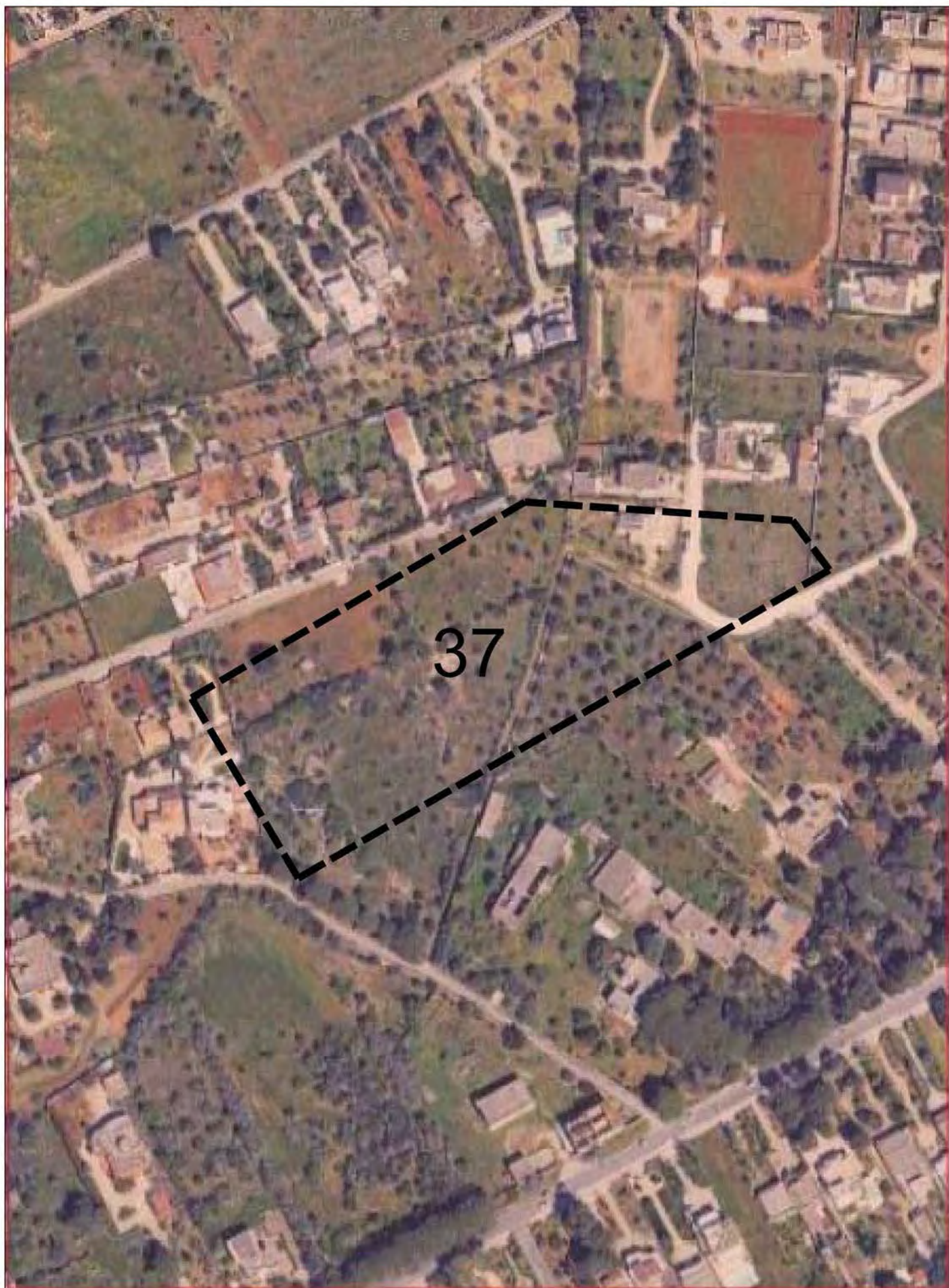


Fig. 5b - Localizzazione su ortofoto del Comparto n. 37 - Zona C.4

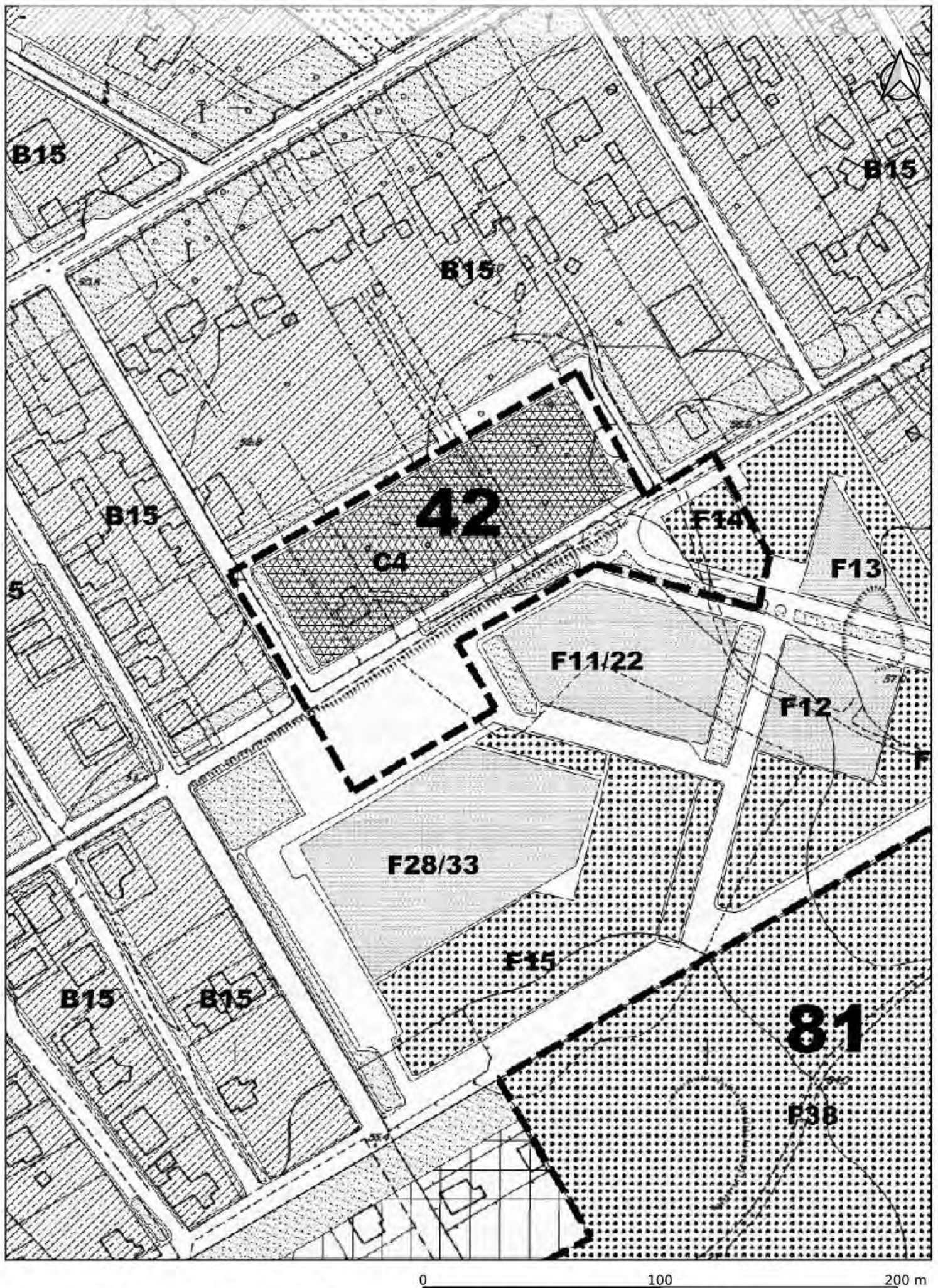


Fig. 6a - Stralcio tavv. 6.6 - *Comparti di intervento - Zonizzazione*
 Comparto n. 42 - Zona C.4



Fig. 6b - Localizzazione su ortofoto del Comparto n. 42 - Zona C.4

P R G N A R D O'

DISTRIBUZIONE DELLE AREE NEI COMPARTI DI ATTUAZIONE

COMPARTO n. 25

SETTORE 7 (NARDO'-PAGANI)

PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRG

- SUPERFICIE FONDIARIA : zona C.H mq. 5.670
- SUPERFICIE PER ATTREZZATURE :

F.11	_____	mq.	_____
F.12	_____	"	_____
F.14	<u>540 (10.21) + 1400 (10.12-21)</u>	"	<u>1940</u>
F.15	_____	"	_____
F.16	<u>990 (10.12)</u>	"	<u>990</u>
F.	_____	"	_____
sommano :			mq. <u>2.930</u>
- SUPERFICIE PER STRADE E PIAZZE : _____ mq. 4.640
- SUPERFICIE TERRITORIALE : _____ mq. 13.240
- INDICE DI FABBR. FONDIARIA : _____ mc/mq. 2,50
- CUBATURA EDIFICABILE MASSIMA :
 - per residenze : _____ mc.
 - per servizi connessi : _____ "
 - sommano : mc. 14.175
- SUPERFICIE UTILE : $S_u = 14.175 : 3,00 =$ mq. 4.725
- STANDARD CORRISPONDENTE : $\frac{4.725}{100} \times 80 =$ mq / mq 3.780
Richiesto

IFT = 0,90 mc/mq

DISTRIBUZIONE DELLE AREE NEI COMPARTI DI ATTUAZIONE

COMPARTO n. 37

SETTORE 8 (PAGANI - P.BL) / mc

PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRG

- SUPERFICIE FONDIARIA : ZONA C.4 mq. 6.500

- SUPERFICIE PER ATTREZZATURE :

 - F.11 _____ mq. _____
 - F.12 _____ " _____
 - F.14 (is. 8): _____ " 1.980
 - F.15 _____ " _____
 - F.16 2200 (is. 7/8) + 700 (is. 8) _____ " 2.900
 - F. _____ " _____

sommano : mq. 4.880

- SUPERFICIE PER STRADE E PIAZZE : _____ mq. 10.820
- SUPERFICIE TERRITORIALE : _____ mq. 22.200

- INDICE DI FABBR. FONDIARIA _____ mc/mq. 2,50

- CUBATURA EDIFICABILE MASSIMA :

 - per residenze : _____ mc. _____
 - per servizi connessi : _____ " _____

sommano : mc. 16.250

- SUPERFICIE UTILE : $S_u = 16.250 \cdot 3,00 =$ mq. 5.416
- STANDARD CORRISPONDENTE : (RICHIESO) mq / mq. $\frac{5.416}{100} \times 80$ 4.333

IFT = 0,72 mc/mq

Figura 7 - Stralcio Ortofoto 2016 che evidenzia il tracciato del sentiero nato per l'attraversamento spontaneo dell'area del Comparto 5

