



Città di Nardò

Provincia di Lecce

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 261 del 21/05/2026

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. Presa d'atto e avvio procedura di VAS.

L'anno 2026 il giorno 21 del mese di MAGGIO alle ore 15:45, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

1 MELLONE Giuseppe	Sindaco
2 SODERO Maria Grazia	Vice Sindaco
3 CAPOTI Oronzo	Assessore
4 LIBETTA Mariacristina	Assessore
5 GIURI Pierpaolo	Assessore
6 DELL'ANGELO CUSTODE Cesare	Assessore
7 GIURANNA Andrea	Assessore
8 D'OSTUNI Sara	Assessore

Presente	Assente
Sì	
Sì	
	Sì
Sì	
	Sì
Sì	
Sì	
Sì	

Presiede la Seduta Il Sindaco Avv. Giuseppe MELLONE

Il presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Assiste Il Segretario Generale Dott. Dario VERDESCA

LA GIUNTA COMUNALE

Sulla scorta dell'istruttoria dell'Ufficio, relaziona l'Assessore all'Urbanistica Avv. Andrea Giuranna:

“ 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 motivata 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: $H \text{ max} = 11 \text{ m.}$
 - 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 $44.100/4.670 = 9,45$ 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 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.
- 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”;

Per quanto sopra,

- preso atto della suesposta relazione e 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 voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1. Di dare atto, per quanto di propria competenza, dei motivi ostantivi alla conclusione 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.*";
2. Di prendere atto e fare propria la proposta avanzata con nota prot. n. 0019115 del 08/04/2026 dalla società Percon S.r.l., 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;
3. Di proporre l'adozione della medesima variante al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16, c. 3, della L.r. 56/80;
4. 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;
5. Di incaricare il Dirigente dell'Area Funzionale 4.a dei successivi adempimenti attuativi;
6. Di dichiarare a seguito di separata votazione unanime e palese 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 della Giunta Comunale è conforme alle risultanze istruttorie.

Li, 29/04/2026

IL COMPILATORE
f.toNICOLA D'ALESSANDRO

COPIA

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to Avv. Giuseppe MELLONE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Dario VERDESCA

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
13/05/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
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 21/05/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Dario VERDESCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. rep. 2583

Su conforme attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente delibera è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno 21/05/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, 1° comma del D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000.

IL MESSO COMUNALE
f.to Alessandra MANIERI

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 e' 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, 03/06/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
