



COMUNE DI GROTTAGLIE (TA)

Piano di lottizzazione – Comparto DC3 – Subcomparto “A”

Via Pio XII - Proprietà Empired Real Estate Development

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Aggiornamento post frazionamenti catastali – Rev 04 del 06/07/2026

Sommario

1. Premesse – descrizione sintetica delle opere in progetto	2
2. Inquadramento urbanistico dell’intervento.....	5
3. Verifiche di compatibilità urbanistica: variante di PRG semplificata.....	7
4. Inquadramento catastale, analisi delle proprietà, ripartizione utili e oneri.....	12
5. Inquadramento nel PPTR	18
6. Altri vincoli presenti nell’area (PAI, Zone SIC, Vinca ecc..)	19
7. Valutazione Ambientale Strategica del Piano: verifica di assoggettabilità.....	20
8. Descrizione delle opere di urbanizzazione	22
9. Descrizione delle opere previste nel lotto A.....	25
10. Modalità di attuazione dell’intervento.....	27
11. Elenco elaborati	27

1. Premesse – descrizione sintetica delle opere in progetto

La presente proposta progettuale riguarda la pianificazione territoriale di dettaglio di un'area sita nel Comune di Grottaglie tra le vie Leone XIII e Pio XII.

L'area di cui trattasi lambisce l'abitato urbano del paese collocandosi tra la viabilità per San Marzano/Carosino e la Ferrovia, in una zona destinata dalla *"Variante semplificata al PRG vigente ai sensi dell'art. 12, comma 3, LR n.20 del 27/07/2001 con recepimento delle disposizioni normative introdotte dalla legge regionale 29 giugno 2022, n. 11"* all'allocatione di edifici di tipo commerciali quali medie strutture di vendita M2 (variante approvata in via definitiva dal Consiglio Comunale in seduta del 08/04/2025 con deliberazione n. 15).



Figura 1 - Inquadramento della zona di intervento

La citata variante di PRG ha suddiviso il comparto originario DC3 in due subcomparti denominati "A" e "B" ovvero DC3a e DC3b.

Il piano di lottizzazione prevede l'attuazione, e quindi la infrastrutturazione completa di una porzione di territorio di seguito denominata subcomparto "A" ovvero comparto DC3A (conformemente all'ultima variante di PRG) di proprietà della Empired Real Estate Development srl e del Comune di Grottaglie; il piano è ricomprensivo difatti anche una strada comunale.

La progettazione ricomprende quindi non solo le opere di urbanizzazione primaria già individuate da PRG, ma anche alcune opere ulteriori che il proponente ha ritenuto necessario prevedere per completare e rendere maggiormente organica e funzionale questa ampia porzione del territorio al termine dell'intervento.



Figura 2 - Planimetria generale di intervento

Il piano di lottizzazione di cui si richiede l'approvazione riguarda esclusivamente il subcomparto "A" o comparto DC3a di superficie complessiva pari a 17.330 mq.

Si precisa però che tutte le verifiche urbanistiche verranno condotte sia per l'intero comparto originario DC3 che per i subcomparti "A" e "B" (comparti DC3A e DC3B come da ultima variante di PRG), considerandoli indipendenti e autonomi.

Tanto con il duplice fine di:

- Consegnare al Comune di Grottaglie delle opere di urbanizzazioni finite, funzionali, autonome e non necessitanti di alcun intervento di completamento.
- Non precludere alcuno sviluppo della restante porzione di territorio relativa al comparto DC3b di altra proprietà. Le relative opere di urbanizzazione primaria, come previste da PRG, potranno essere realizzate in continuum con quelle del comparto DC3a di cui ne costituiscono l'estensione in conformità allo strumento urbanistico vigente.

Con l'attuazione del comparto DC3a si prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria che verranno cedute (se realizzate in sedime non già pubblico) al Comune di Grottaglie:

- Realizzazione di una rotatoria di collegamento tra le vie Pio XII, via de Gasperi, via Leone XIII, la viabilità di accesso all'intero comparto DC3 (strada comunale esistente), la viabilità di PRG prevista a nord-ovest del comparto DC3
- Realizzazione di una zona a verde con parcheggio pubblico da realizzarsi in pavimentazione drenante tipo "green block" in prossimità della rotatoria di cui sopra;
- Riqualificazione della via Pio XII mediante rifacimento completo dei marciapiedi esistenti, ricollocazione delle armature stradali, realizzazione di una pista ciclabile che andrà a collegare tutto il subcomparto "A" con l'abitato;
- Ampliamento e messa a norma secondo DM 05/11/2001 della viabilità comunale esistente mediante infrastrutturazione completa (realizzazione marciapiedi, illuminazione pubblica, reti tecnologiche ecc...) e realizzazione di pista ciclabile;
- Realizzazione di rotatoria di svincolo tra la via Pio XII, la viabilità di PRG del comparto DC3 che collega la via Pio XII alla Stazione FS e il prolungamento previsto in PRG di viale dello Sport;
- Realizzazione di porzione di competenza del subcomparto "A" della strada di PRG a ovest del comparto DC3 di collegamento tra la via Pio XII e la Stazione FS, comprensiva di tutte le reti infrastrutturali necessarie, di pubblica illuminazione e di pista ciclabile fino alla zona sosta autobus
- Realizzazione di una zona ludico-distensiva con parco giochi, un campo da street basket e un'ampia zona a verde;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente alla suddetta viabilità di PRG;
- Realizzazione una stazione di sosta per gli autobus pubblici con antistante zona attesa.

Si evidenzia che il tracciato della prevista pista ciclabile parte dalla via De Gasperi porta fino alla zona parcheggio pubblico con verde attrezzato e sosta bus proseguendo fino ad imboccare la via per Carosino, ove è previsto un futuro prolungamento. Il tutto in conformità al P.U.M.S. del Comune di Grottaglie. Tale nodo può costituire a tutti gli effetti una potenziale zona di interscambio modale (automobile/bicicletta/autobus), vista anche la collocazione periferica dell'area oggetto d'intervento.

All'interno del subcomparto "A" è previsto **un unico lotto** denominato "Lotto A", di superficie fondiaria pari a 6.370 mq circa, **con all'interno un unico immobile monopiano a destinazione commerciale** di superficie pari a circa 1.800 mq, con superficie di vendita di 1.120 mq e piazzale di pertinenza destinato a parcheggio pertinenziale e aree a verde privato pari a circa 4.200 mq, oltre a viabilità privata d'accesso di 367 mq.

2. Inquadramento urbanistico dell'intervento

L'area oggetto della presente proposta, come già riportato in premessa, è tipizzata nel PRG del Comune di Grottaglie come "EDc – Zona per Depositi ed esposizioni commerciali" ed è sottoposta a progettazione di dettaglio ex. Legge 56/80 e s.m.i (L.R. 20/2001).

Il comparto oggetto di pianificazione urbanistica è il DC3 come individuato nella seguente immagine.

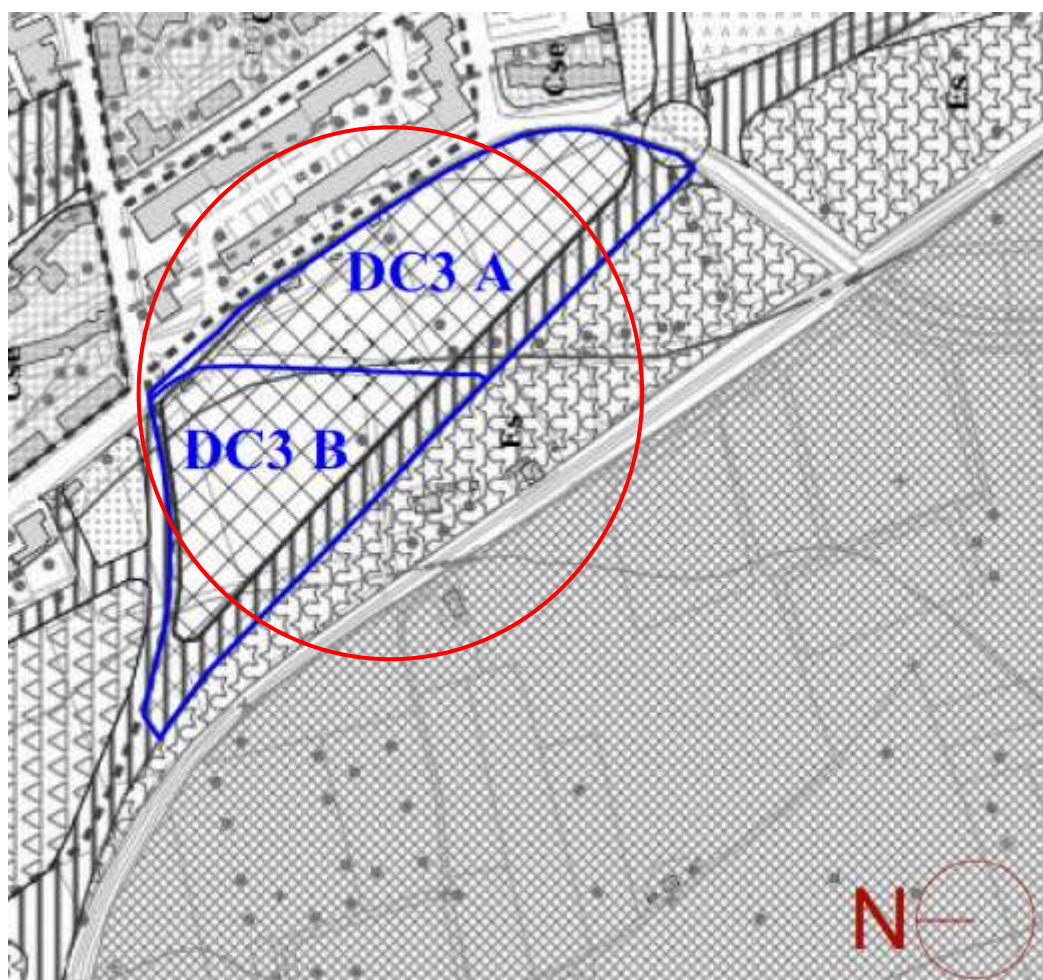


Figura 3 - Inquadramento nel PRG

La normativa del PRG vigente, come adottata dal C.C. 101/2024, ha prescritto per le zone commerciali "EDc" quando riportato nello stralcio allegato alla pagina seguente.

Non avendo difatti previsto il PRG dei parametri specifici riferiti al singolo comparto, al fine di individuare la superficie fondiaria ammissibile per l'intervento, verrà calcolato il rapporto tra la totalità

della superficie territoriale nelle zone EDC (St = "EDc1" + "EDc2" + "EDc3a" + "EDc3b") e la totalità della superficie fondiaria consentita da PRG.

Questo rapporto è pari a $St/Sf = 123.240/49592 = 0.2468$.

Riportato in percentuale, ne deriva che la superficie fondiaria consentita nel comparto è pari al 40.24% della superficie territoriale.

La restante parte è destinata ai lotti di intervento.

ZONE "EDc" - ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI

Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Superficie Viaria	Standards
$S_t = "EDc1" + "EDc2" + "EDc3A" + "EDc3B" = Ha. 12.32.40$	$S_f = Ha. 4.95.92$	$S_v = Ha. 6.06.60$	Ha. 1.29.88

Superficie coperta $S_{cmax} = 0,30 S_t$

Distacchi: dalla viabilità mt. 13,00
dal confine posteriore mt. 9,00
da un confine laterale mt. 8,00
dall'altro confine in aderenza

$H_{max} =$ per la parte a deposito mt. 7,00
per la parte su porticato mt. 8,20

Volume massimo: $V_{max} = mc. 3.000$
 $I_f = mc. \frac{3.000}{1.500} = 2 mc. / mq.$

Area parcheggio nell'ambito del lotto

$$0,30 \times mq. 1.500 = \frac{mq. 450}{100} = 4,50 \times 80 mq. = mq. 360$$

Nella tavola sostitutiva sono indicati gli spazi a parcheggio esterni a carattere pubblico. -

Sono ammessi fabbricati per depositi ed esposizioni. Sono ammessi immobili commerciali regolati dalla L.R. 16/04/2015 n. 24 e smi fino alla dimensione di media struttura di vendita M3.

Possono pure insediarsi unità per lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli da esportare sul mercato nazionale ed estero. -

E' possibile l'accorpamento di più lotti per la realizzazione di un solo edificio nel rispetto degli indici innanzi indicati. -

N.B.:

La tipologia edilizia allegata è a carattere indicativo. -

Può essere proposta altra soluzione nel rispetto degli indici soprariportati. -

Anche per la soluzione urbanistica, se non consensualmente accettata, può proporsi un diverso assetto da approvarsi come piano di lottizzazione nel rispetto della presente normativa. -

Le zone sono da attuarsi a comparto. -

Nel caso in esame il comparto Dc3 ha una superficie territoriale pari a $St\ Dc3 = 32.939\ mq$; tale superficie territoriale può generare una superficie fondiaria massima pari a $Sf\ Dc3 = 13.254,50\ mq$.

Si riportano per chiarezza i parametri minimi di comparto:

- Superficie coperta = 30% Superficie del lotto;
- Altezza massima $H = mt\ 7,00$ per la parte deposito, $8,20$ per la parte fabbricato;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = $2\ mc/mq$;
- Superficie a parcheggio interna al lotto = 30% della superficie del lotto;
- Destinazione d'uso consentita: depositi ed esposizione commerciale;
- Distanze: dalla viabilità $mt.\ 13,00$; dal confine posteriore $mt.\ 9,00$; da confine laterale $mt.\ 8,00$; da altro confine: in aderenza.

3. Verifiche di compatibilità urbanistica

La pianificazione urbanistica oggetto della presente proposta progettuale è conforme al Piano Regolatore del Comune di Grottaglie.

La progettazione urbanistica esecutiva in esame rispetta in tutto e per tutto i parametri di PRG relativi a:

- Rapporto tra superficie territoriale e superficie fondiaria;
- Previsioni di PRG per la viabilità;
- Dotazione minima di urbanizzazioni primarie;
- Dotazione minima di standard pubblici ex. DM 1444/68;
- Superficie coperta massima consentita;
- Volume massimo consentito;
- Superficie minima di parcheggi pertinenziali;
- Altezza massima dei fabbricati;
- Distanze minime.

Come già esposto in premessa, le verifiche di tipo urbanistico sono state condotte in maniera separata sia per l'intero comparto Dc3, che per il subcomparto "A" e per il subcomparto "B".

Tale triplice verifica è tesa a dimostrare come il subcomparto "A" e il subcomparto "B", per come progettati, siano funzionalmente e urbanisticamente autonomi e indipendenti.

Poiché la pianificazione urbanistica complessiva del comparto Dc3 ipotizza la potenziale realizzazione di tre edifici a destinazione d'uso commerciale (*worst case* dal punto di vista urbanistico), sono state condotte anche le verifiche di rispetto del Regolamento Regionale 11/2018

(regolamento di attuazione del Codice del Commercio della Regione Puglia) nonché tutte le verifiche relative agli standard pubblici minimi di cui al DM 1444/68.

Tale elaborazione è stata condotta, altresì, per dimostrare come i subcomparti non costituiscano una “area commerciale integrata” così come definita dall’articolo 16 del Codice del Commercio e che quindi la competenza in merito di autorizzazioni commerciali rimarrà anch’essa in ambito comunale.

Va sottolineato inoltre come la presenza di una strada pubblica di separazione tra il lotto A e i lotti B1-B2 di per sé escluda questa occorrenza; la verifica è stata fatta seppur ridondante per fugare ogni dubbio in merito.

Le verifiche sotto riportate dimostrano l’assoluto rispetto delle previsioni di PRG, ampliando la dotazione di standard pubblici e in generale delle infrastrutture ivi previste con nuove opere funzionali ad un nuovo assetto della porzione di territorio di cui trattasi.

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO DC3 = SUBB-COMPARTI A+B					
		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St Dc3	Superficie totale comparto Dc3 = Superficie territoriale	mq	32.939,00		
if VP	Indice derivato comp. Zone Dc3 ((Af Dc3/TC Dc3)x100) (ex. NTA PRG approvato con DGR 1629/2003)	%	40,24%		
Sf Dc3	Superficie Fondiaria in zona Dc3 massima utilizzabile	mq	13.254,50		
Sf Dc3 (P)	Superficie Fondiaria in zona Dc3 di piano/progetto	mq		12.648,72	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
St A =	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq		17.330,00	
St B =	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq		15.609,00	
Sf A =	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG = StA x IfVP	mq	6.973,51		
Sf B =	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG = StB x IfVP	mq	6.280,99		
Sf A (P) =	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,68	Sf A > Sf A(P)
Sf B (P) =	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto = Superficie lotti B1+B2	mq		6.279,03	Sf B > Sf B(P)
Std	Totale superficie a standard pubblico di PRG = StDc3 - SfDc3	mq	19.684,50		
Std (P)	Totale superficie a standard pubblico di progetto			20.290,28	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
Vp Dc3	Totale area a verde comparto Dc3 di progetto =	mq	6.242,23		
Pp Dc3	Totale area parcheggi pubblici comparto Dc3 di progetto =	mq	2.880,65		
Viab Dc3	Totale viabilità di piano comparto Dc3. Progetto e PRG	mq	11.167,40		
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00		
Vr	Volume realizzabile = If x Sf Dc3 =	mc	26.509,00		
Rc	Rapporto di copertura	%	30%		
Sc	Superficie coperta massima realizzabile = Rc x Sf Dc3	m	3.976,35		
Sc (P)	Superficie coperta di progetto	m		3.681,00	Sc > Sc (P)
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Dv	Distanza dalla viabilità	m	13,00	13,00	ok
Dcp	Distanza dal confine posteriore	m	9,00	9,00	ok
Dcl	Distanza da un confine laterale	m	8,00	8,00	ok
Dcc	Distanza dall'altro confine	m		in aderenza	ok
Dmf	Distanza minima fabbricati	m	DM 1444/68	10,00	ok
Av MAX RR 11/2018	Superficie area vendita massima ex. RR 11/2018 per non configurarsi come area commerciale integrata	mq	2500		
Av	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = 85% x (Sc (P) Sub A + Sc (P) Sub B) =	mq		2.392,65	Av MAX > Av
Pmini(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = 30% x (Sf A (P) + Sf B (P))	mq	3.794,62		
PminiRR(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	2.392,65		
Ppert-(A+B)	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A + B (mq 3.200,00+mq 3.505,31)	mq		6.705,31	Ppert-(A+B) > Pmini(A+B) Ppert-(A+B) > PminiRR(A+B)

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO A

		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St A	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq	17.330,00		
Sf A	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG	mq	6.973,51		
Sf A (P)	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,69	
Sc Sub A	Superficie coperta massima di PRG subcomparto A = $R_c \times S_f A$	mq	1.910,91		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub A	Superficie coperta di progetto Subcomparto/Lotto A	mq		1.800,00	Sc Sub A > Sc(P) - Sub A
V Sub A	Volume massimo di PRG subcomparto A = $I_{ff} \times S_f A (P)$	mc	12.739,38		
V (P) Sub A	Volume di progetto subcomparto A = $Sc (P) \times H (P) =$	mc		10.980,00	V Sub A > V(P) Sub A
Std (Sub A)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto A = $St A - S_f A$ (urbanizzazioni primarie + standard pubblici ex DM 1444/68)	mq	10.356,49		
Vp Sub A	Superficie a verde di pubblico - subcomparto A	mq		5.011,51	
Pp Sub A	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto A	mq		1.077,89	
Viab Sub A	Superficie viabilità di progetto - subcomparto A	mq		4.870,91	
Totale Std (P) - Sub A	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub A	mq		10.960,31	Std (P) - Sub A > Std (Sub A)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.440,00		Vp (Sub A) + Pp (Sub A) > Std 1444/68 Pp Sub A > 50% Std 1444/68
Av - Sub A	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = $65\% \times Sc (P) Sub A =$	mq		1.170,00	
PminlottoA	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = $30\% \times S_f A (P)$	mq	1.910,91		
PminlottoRR-A	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	1.170,00		
Ppert-A	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A	mq		3.200,00	Ppert-A > PminlottoA Ppert-A > PminlottoRR-A

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO B (LOTTO B1 + LOTTO B2)

		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St B	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq	15.609,00		
Sf B	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG	mq	6.280,99		
Sf B (P)	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto (lotto B1 + B2)	mq		6.279,03	
Sc Sub B	Superficie coperta massima di PRG subcomparto B = $R_c \times S_f B$	mq	1.883,71		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub B	Superficie coperta di progetto Lotto B (Lotto B1 = mq 942,40 + lotto B2 = mq 938,60)	mq		1.881,00	Sc Sub B > Sc(P) - Sub B
V Sub B	Volume massimo di PRG subcomparto B = $I_{ff} \times S_c B$ (Lotto B1 + B2)	mc	12.558,06		
V (P) Sub B	Volume di progetto subcomparto B = $S_c (P) \times H (P)$ (Lotto B1 + B2)	mc		11.474,10	V Sub B > V(P) Sub B
Std (Sub B)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto B = $S_t B - S_f B =$	mq	9.328,01		
Vp Sub B	Superficie a verde di pubblico - subcomparto B	mq		1.230,72	
Pp Sub B	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto B (Lotto B1 + B2)	mq		1.802,76	
Viab Sub B	Superficie viabilità di progetto - subcomparto B	mq		6.296,49	
Totale Std (P) - Sub B	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub B	mq		9.329,97	Std (P) - Sub B > Std (Sub B)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.504,80		Vp (Sub B) + Pp (Sub B) > Std 1444/68 Pp Sub B > 50% Std 1444/68
Av - Sub B	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = $65\% \times S_c (P) Sub B =$	mq		1.222,65	
PminlottoB	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = $30\% \times S_f B (P)$	mq	1.883,71		
PminlottoRR-B	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	1.222,65		
Ppert-B	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotti B (mq 1756,10 + mq 1749,21)	mq		3.505,31	Ppert-B > PminlottoB Ppert-B > PminlottoRR-B

4. Inquadramento catastale, analisi delle proprietà, ripartizione utili e oneri

Il comparto Dc3 risulta quasi interamente ricompreso nel foglio 54 del Comune di Grottaglie, come di seguito riportato.

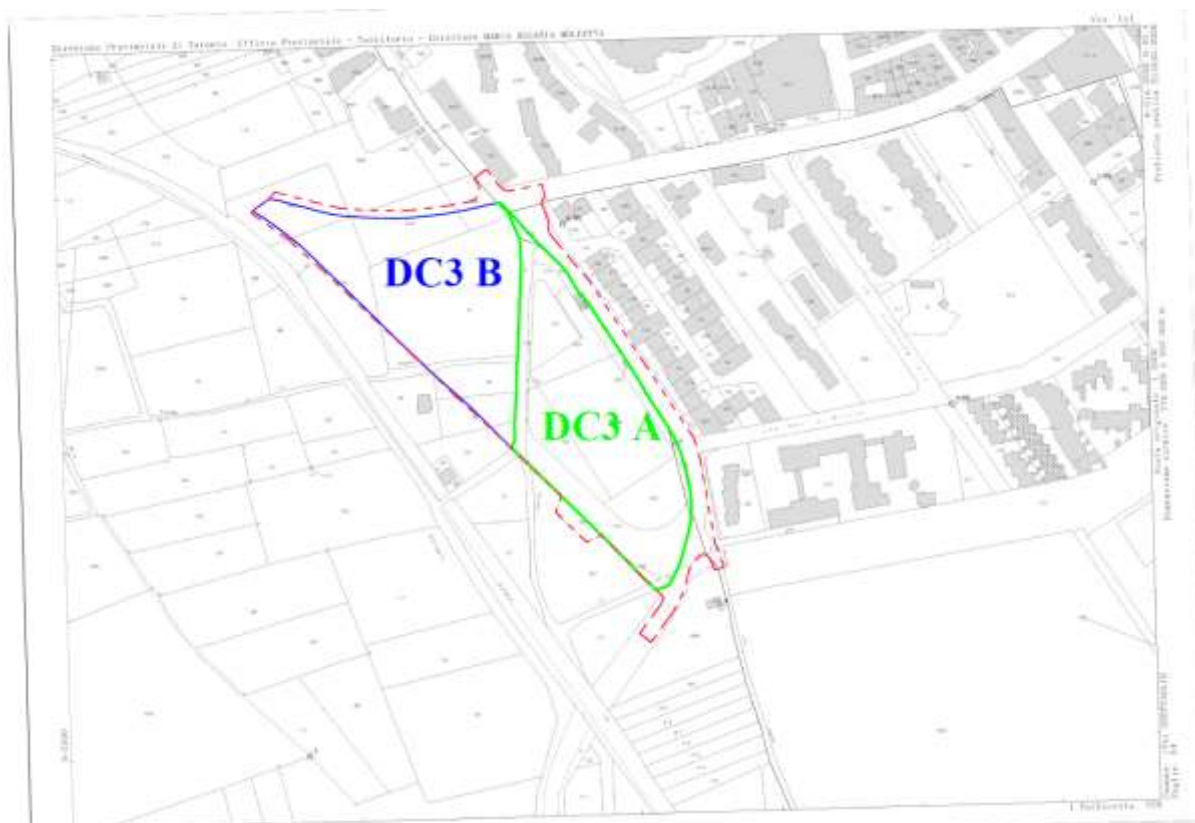


Figura 4 - Stralcio foglio 54 del Comune di Grottaglie

La superficie complessiva del comparto Dc3 è pari a mq 32.939, la superficie complessiva del Comparto DC3a è pari a mq 17.330, la superficie complessiva del Comparto DC3b è pari a mq 15.609.

Segue una tabella riepilogativa delle superfici catastali e delle Ditte intestatarie con evidenziazione delle relative proprietà.

DATI TECNICI DITTE INSERITE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE								
SUB COMPARTO A	N°	DITTA	F.llo	superfici catastali		dati ricadenti in Piano		
				Part.lla n°	Superficie Catastale mq	Sup. ricadente nel Piano Mq – SI N.B. Superfici reali	Incidenza Ditta/sup. Totale % SI/Sp	
	1	Empired R. E. D. S.R.L.	54	455	17,00	17,00	47,02%	
	2	Empired R. E. D. S.R.L.	54	456	209,00	209,00		
	3	Empired R. E. D. S.R.L.	54	457	57,00	57,00		
	4	Empired R. E. D. S.R.L.	54	794	3.028,00	3.028,00		
	5	Empired R. E. D. S.R.L.	54	759	5.023,00	5.023,00		
	6	Empired R. E. D. S.R.L.	54	760	409,00	409,00		
	7	Empired R. E. D. S.R.L.	54	796	84,00	84,00		
	8	Empired R. E. D. S.R.L.	54	762	1.464,00	1.464,00		
	9	Empired R. E. D. S.R.L.	54	763	1.755,00	1.755,00		
	10	Empired R. E. D. S.R.L.	54	769	1.342,00	1.342,00		
	11	Empired R. E. D. S.R.L.	54	770	1.306,00	1.306,00		
	12	Empired R. E. D. S.R.L.	54	771	221,00	221,00		
	13	Empired R. E. D. S.R.L.	54	772	40,00	40,00		
	14	Empired R. E. D. S.R.L.	54	773	519,00	519,00		
	15	Empired R. E. D. S.R.L.	54	774	14,00	14,00		
	Empired real estate development S.R.L. TOTALE					15.488,00		
	16	Comune di Grottaglie	54	p.lle 755 – 756 – 798		1.587,00	5,59%	
	17	Comune di Grottaglie	55	p.lle 597 – 598 -599 – 600		255,00		
Superficie Totale SUB-COMPARTO A					17.330,00	52,61%		
SUB COMPARTO B	7	Congregazione SS Rosario Grottaglie	54	45	8.783,00	8.124,97	24,67%	
	8	Laino Ciro	54	546	899,00	448,44	12,85%	
	9	Laino Ciro	54	548	2.810,00	1.942,65		
	10	Laino Ciro	54	550	4.667,00	1.840,75		
	Laino Ciro TOTALE				4.231,84			
	11	Laino Gluseppina	54	549	2.778,00	933,74	2,83%	
	12	Peluso Ciro	54	49	1.480,00	171,82	2,42%	
	13	Peluso Ciro	54	196	1.370,00	625,08		
	Peluso Ciro TOTALE				796,90			
	14	Peluso Maria	54	48	1.279,00	1.040,01	3,16%	
	15	Comune di Grottaglie	54	Superficie strada ricadente nel sub comparto B			481,54	1,46%
	Superficie Totale SUB-COMPARTO B					15.609,00	47,39%	
TOTALE Superficie ricadente nel Piano "Sp"						32.939,00	100,00%	
TOTALE COMPARTO						32.939,00		
Nota: La particella n. 795 del Foglio 54, destinata ad area di sosta bus, sebbene esterna al Sub-comparto A, rientra tra le opere previste dal progetto e sarà pertanto oggetto di cessione.								

Figura 5 - Dati tecnici Ditte inserite nel piano di Lottizzazione

Dall'analisi delle proprietà dei due subcomparti emergono immediatamente alcune caratteristiche peculiari del subcomparto "A".

Detto subcomparto risulta avere una dimensione in percentuale pari al 52,61% dell'intero comparto Dc3.

Lo stesso inoltre risulta essere suddiviso in due sole proprietà, ovvero quella della Ditta Empired Real Estate Development Srl (avente l'89,37% della superficie complessiva del subcomparto A) e quella del Comune di Grottaglie (avente il 10,63% della superficie complessiva del subcomparto A)-.

La proprietà del Comune di Grottaglie coincide con la strada già esistente che taglia il comparto Dc3 unendo la via Pio XII con la strada di piano che conduce alla Stazione FS e con una porzione di pertinenza di via Pio XII.

Dall'analisi della volumetria esprimibile dal subcomparto "A" (totale mc 12.739,38), si evince che la superficie della proprietà Empired esprime mc 11.385,32, pari al 89,37% della volumetria totale mentre la superficie della proprietà comunale esprime 1.354,06 mc pari al 10,63% della volumetria totale.

Dall'analisi della volumetria di progetto del subcomparto "A", riportata nelle tabelle precedenti, si evince che il volume necessario per la realizzazione del fabbricato commerciale in progetto è pari a mc 10.980.

Se ne deduce che la volumetria necessaria per l'immobile è di gran lunga inferiore a quella esprimibile dalla sola proprietà Empired ($V_{\text{immobile}} = 10980 \text{ mc} < V_{\text{Empired}} = 11.385,32 \text{ mc}$).

L'esclusione della viabilità comunale dal subcomparto "A" di fatto non avrebbe quindi alcun effetto sulle verifiche urbanistiche: il subcomparto "A" sarebbe comunque attuabile.

Il proponente, per compensare la volumetria legittimamente spettante al Comune e non espressa dal progetto, andrà a realizzare alcune opere di urbanizzazione non strettamente necessarie al subcomparto A, (alcune di queste addirittura ubicate al di fuori dello stesso), ma sicuramente utili ad una maggiore funzionalità di tutto l'agglomerato urbano.

Il valore di dette opere, come si vedrà in seguito, è ben superiore al valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie; pertanto, la cessione della volumetria a favore del proponente sarà ampiamente compensata dal valore di dette opere di urbanizzazione.

Il valore della volumetria di proprietà del Comune di Grottaglie è stimato in € 141.250,00; detto valore è ricavato dalla differenza del valore dell'area considerata edificabile e il valore della stessa area privata di suscettibilità edificatoria.

Per determinare tale valore si è pertanto desunto dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2023, il valore degli immobili commerciali in zona semiperiferica.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Periferia/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDANI)

Codice di zona: 02

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	640	L	2,6	4,2	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,6	7,9	L

Figura 6 - Valori OMI

Considerando il valore più elevato, questo è pari a € 1.250 per mq.

La volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie è pari a mc 1.355; considerando un fabbricato commerciale di altezza minima pari a mt 3.00, tale volumetria consentirebbe la realizzazione di un'immobile commerciale di superficie pari a $(1.355/3=)$ 452 mq.

Il valore di un immobile commerciale siffatto sarebbe pari a mq. 452 x €/mq 1.250, ovvero pari a € 565.000. La letteratura tecnica dell'estimo riporta che il valore di un'area è pari ad una percentuale oscillante tra il 20% e il 30% del valore dell'immobile; ipotizzando una percentuale media pari al 25% se ne deduce che il valore dell'area commerciale sarebbe pari al 25% x € 565.000,00, ovvero pari ad €141.250,00.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L049A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	L049A	10.000	22.000
Orto	L049A	6.000	12.000
Orto irriguo	L049A	12.000	26.000
Frutteto	L049H	10.000	24.000
Vigneto	L049B	9.000	26.000
Vigneto D.O.C. IGP	L049M	16.000	32.000
Uliveto	L049C	9.000	20.000
Pascolo	L049E	1.300	2.500
Bosco alto fusto	L049D	2.700	7.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L049A	21.000	45.000
Agrumeto	L049H	16.000	38.000
Mandorleto	L049L	4.200	8.000
Incolto sterile	L049E	500	1.000

Figura 7 - Valori suoli agricoli

Detta area, se fosse priva di suscettività edificatoria, e quindi a destinazione agricola, avrebbe un valore massimo pari a € 38.000 per ettaro, valore medio di un suolo agricolo destinato ad agrumeto desunto dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Taranto anno 2020.

Il valore dell'area priva di suscettività edificatoria sarebbe quindi pari a €/mq 3,8 x mq 1.355 mq, ovvero pari a € 5.149.

Il valore della cubatura esprimibile da tale superficie è quindi pari alla differenza tra il valore dell'area considerata come edificabile e il valore della stessa area priva di suscettibilità edificatoria; tale valore è pertanto pari a € 136.101,00

Dal computo metrico delle opere di urbanizzazione si evince il valore totale delle opere a realizzarsi suddivise per intervento, come di seguito riepilogate:

N.	DENOMINAZIONE	IMPORTO	NOTE
1	VIA PIO XII	€ 194 896,14	Opere al di fuori del comparto
2	NUOVA ROTATORIA VIA PIO XII, VIA DE GASPERI, LEONE XII	€ 65 607,56	Opere al di fuori del comparto
3	NUOVA ROTATORIA VIA PIO XII	€ 292 087,23	Opere previste dal comparto da PRG
4	NUOVA STRADA DI PRG	€ 264 225,62	Opere previste dal comparto da PRG
5	STRADA ESISTENTE E VIABILITA DI SERVIZIO	€ 227 894,12	Opera prevista per migliore funzionalità delle infrastrutture
6	NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 146 453,02	Opere previste dal comparto da PRG
7	AREA A VERDE CON PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 93 529,38	Opera all'interno del comparto, non dovuta
8	AREA A VERDE ATTREZZATO	€ 232 096,08	Opera all'interno del comparto, non dovuta
		€ 1 516 789,15	
Totale opere di urbanizzazione "extra" (1+2+7+8)		€ 586 129,16	

Da quanto sopra riportato si desume che a fronte di una cessione di cubatura di valore stimato in € 136.101, il Comune di Grottaglie acquisirà un valore in opere di urbanizzazione pari ad € 586.129,16.

A ciò si aggiunge che:

- Il Comune di Grottaglie dovrebbe contribuire, per la sua quota percentuale, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del Comparto; il proponente al contrario si farà carico della totalità dell'importo delle opere;
- Il Comune di Grottaglie dovrebbe cedere la corrispondente superficie necessaria per le opere di urbanizzazione stesse, mentre in realtà non è prevista alcuna cessione.

Se si tiene pertanto conto degli ulteriori fattori sopra riportati, tale valore è da considerarsi "minimo", in quanto andrebbe aumentato della decurtazione spettante dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, della quota parte dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione proprie del comparto, oltre che del valore delle aree che andrebbero cedute per la realizzazione delle stesse.

Ne va da se che, per quanto sopra esposto, **risulta superflua ogni valutazione fatta ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 56/80, relativamente al riparto utili e oneri del piano di lottizzazione.**

Il valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie, da sola, è ben inferiore (circa 1/4) al valore delle opere infrastrutturali che il proponente intende realizzare anche al di fuori del comparto stesso, e quindi non propriamente dovute per il completamento dell'intervento.

E' lapalissiano l'arricchimento che la realizzazione dell'intervento porterà alla comunità di Grottaglie e di conseguenza l'evidente interesse pubblico nella realizzazione dell'opera.

Preme sottolineare, da ultimo, che la "tenuta urbanistica" del subcomparto "A", qualora per ipotesi la superficie del Comune venisse stralciata dal progetto, non andrebbe inficiata: il rispetto di tutti i parametri sarebbe comunque garantito.

L'annessione di tale superficie pubblica al piano di lottizzazione pertanto è funzionale esclusivamente all'arricchimento della dotazione infrastrutturale che il proponente intende offrire al Comune di Grottaglie e alla migliore riuscita di tutto l'intervento, tale da poterlo configurare di fatto "intervento di pubblica utilità".

5. Inquadramento nel PPTR

La via PIO XII delimita il Parco Naturale Regionale delle Gravine, pertanto, il sito in oggetto rientra parzialmente nell'area buffer relativa a questo parco.

Per la precisione il sito rientra parzialmente in un "Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", così come definita nell'art. 143 comma 1 lettera e del Codice e consiste in una fascia di 100 metri dal perimetro esterno dei parchi e delle riserve regionali.



Figura 8 - Inquadramento nel PPTR

Le aree così caratterizzate sono soggette a misure di salvaguardia e utilizzazione così come definite nell'art. 72 delle NTA del PPTR. Il progetto va dunque sottoposto ad accertamento di compatibilità paesaggistica così come definito dall'art. 91 delle NTA.

Si rimanda alla relazione paesaggistica per approfondimenti in merito.

6. Altri vincoli presenti nell'area (PAI, Zone SIC, Vinca ecc..)

L'area risulta non risultare essere rientrante nelle zone a pericolosità idraulica secondo la cartografia dell'ADB della Regione Puglia.

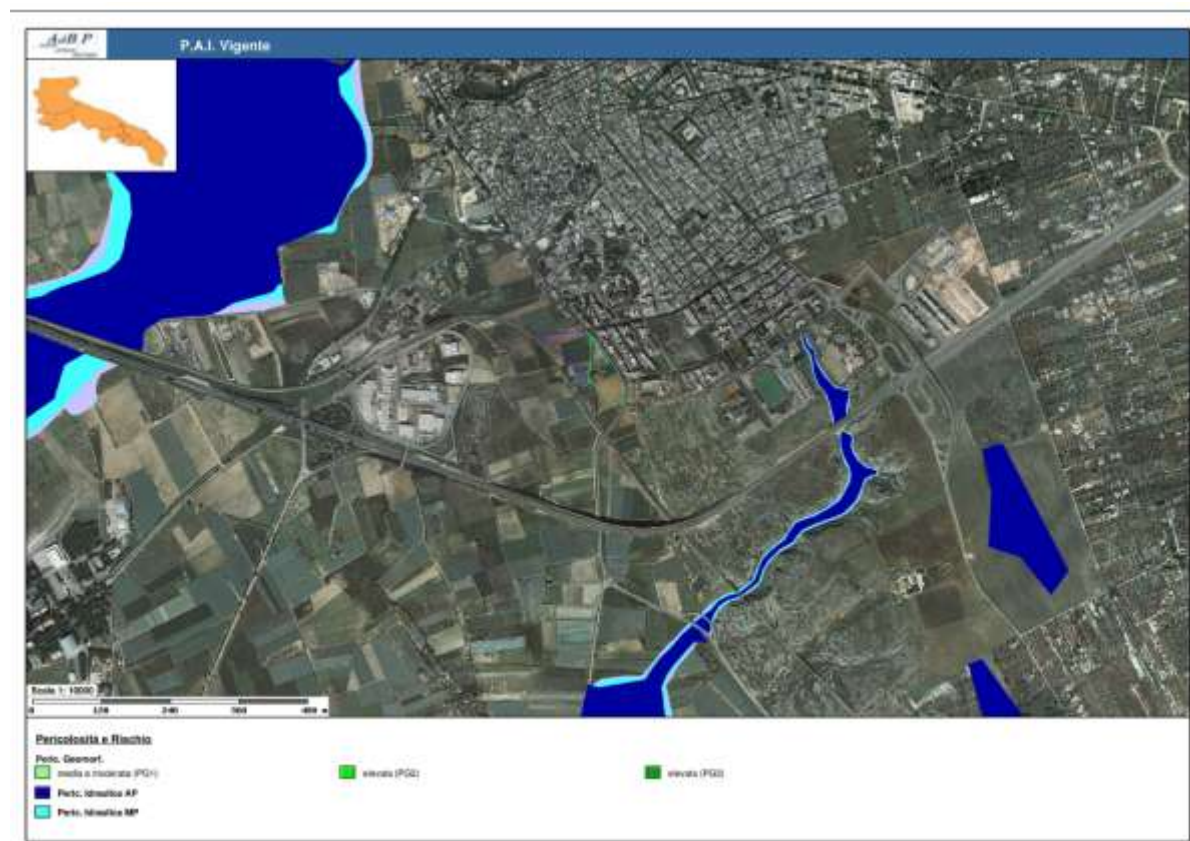


Figura 9 - Stralcio PAI

L'area non ricade in zona a pericolosità geomorfologica, ne ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

L'area risulta non risultare, altresì, essere interessata da altri vincoli di tipo naturalistico: aree protette, zone S.I.C., Zone Z.P.S., Zone Ramsar, Zone I.B.A.

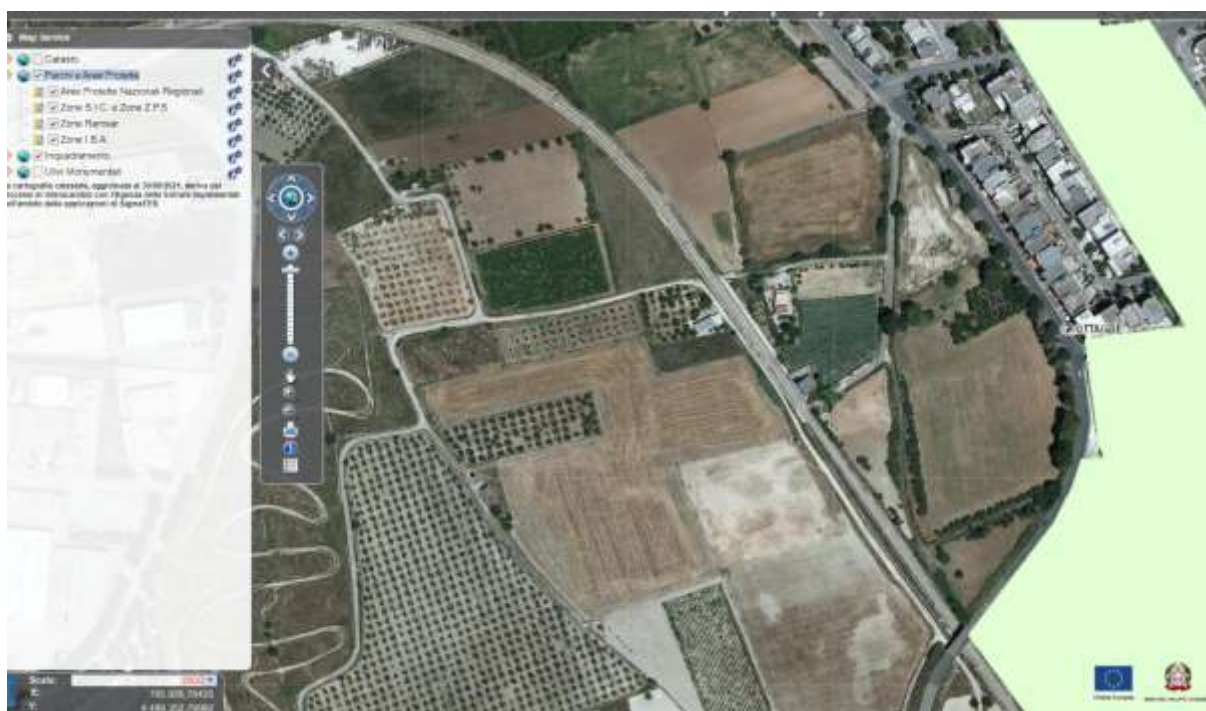


Figura 10 - Inquadramento vincoli naturalistici

7. Valutazione Ambientale Strategica del Piano: verifica di assoggettabilità

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE dell'Unione europea per i Paesi Membri, recepita a livello nazionale, e la cui regolamentazione è stata demandata alle Regioni, mira ad individuare preventivamente gli effetti sull'ambiente che scaturiscono all'attuazione di programmi e di piani sul territorio.

Il suo scopo è quello di accertare l'esistenza di condizioni di compatibilità tra l'attività antropica e la necessità di uno sviluppo sostenibile, in relazione alla capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, proponendosi il fine di raggiungere la tutela e l'utilizzo efficiente delle risorse naturali, con le quali il piano stesso è in relazione diretta o indiretta.

Il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS verte proprio a produrre tutte le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, elaborati in riferimento ai criteri per la determinazione di possibili conseguenze significative.

La normativa di riferimento è la seguente:

- **Normativa europea:** La Direttiva 2001/42/CE, già citata, detta V.A.S, entrata in vigore il 21/07/2001, regola la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale. Essa è un importante strumento nell'attuazione delle strategie per lo sviluppo sostenibile, sottoponendo la questione ambientale alle decisioni strategiche;

- **Normativa nazionale:** Il D. Lgs. 14/04/2006, n. 152 (parte seconda), entrato in vigore il 31/07/2007, modificato e integrato dal D. Lgs. 16/01/2008, n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008 e dal D.lgs 29/06/2010, n. 128, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 186, in data 21/08/2010. La valutazione ambientale di piani e di programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito dall'Art. 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., *“ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”*;

- **Normativa regionale:** Legge Regionale 14/12/2012 n. 44 *“Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica”* e al successivo Regolamento Regionale 09/10/2013 *“Regolamento di attuazione della legge regionale 14/12/2012 n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali”*. La normativa regionale recepisce quella nazionale indicando nel dettaglio quali sono le procedure che regolano il processo in riferimento anche agli strumenti urbanistici locali.

La LR 44/2012 inquadra la proposta progettuale in oggetto come *“piano urbanistico comunale”* (punto 2.1 comma a) *“<piani e programmi afferenti al settore della pianificazione territoriale e della destinazione d'uso dei suoli - sia generali sia attuativi, e incluse le relative modifiche - formati ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di governo del territorio nella Regione Puglia, e per i quali sia attribuito ai Comuni il ruolo di autorità procedente ai sensi della lettera f, comma 1, articolo 2 della legge VAS;>”*, in particolare la progettualità identifica in piano come *“piano urbanistico comunale di nuova costruzione”* (punto 2 comma c), in quanto costituisce quadro di riferimento per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

La natura del piano non interessa funzioni urbane o ambientali sovralocali come stabiliti nel punto 4.3: il progetto non rientra tra quelli inclusi negli allegati II o III della parte II del Dlgs 152/06 oppure nell'allegato IV, quindi non è soggetto a VIA; l'ambito territoriale di riferimento, il bacino di utenza, è prettamente una parte del territorio urbano, quindi strettamente locale e non sovracomunale. Tale affermazione risulta supportata dalla stessa definizione dell'edificio in progetto: media struttura di vendita, che da RR 11/2018 afferisce esclusivamente al Comune di insediamento e non richiede pertanto autorizzazione Regionale.

Poiché il subcomparto “A”, oggetto della progettualità, non è una zona ad elevata sensibilità ambientale ed ha una superficie inferiore a 20 ettari, lo stesso può definirsi **“piccola area ad uso locale”** e quindi rientrante all'art. 2 punto e) del RR 44/2012.

Il piano urbanistico, pertanto, non rientra tra quelli da sottoporre a VAS ai sensi del punto 4.1.

Il piano urbanistico invece rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 del Regolamento: *piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 20 ettari*.

Con determinazione n. 1101 del 23/05/2025 il Responsabile del Settore ha determinato che il piano non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica.

8. Descrizione delle opere di urbanizzazione

Il piano di lottizzazione del sub-comparto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

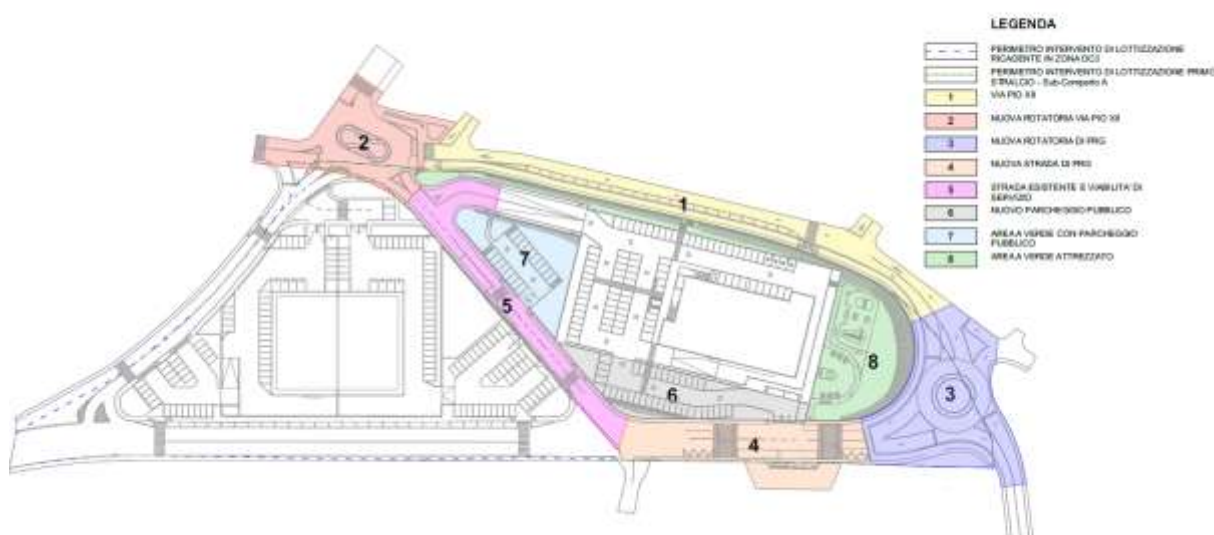


Figura 11 - Opere di urbanizzazione

1 - Realizzazione di una pista ciclabile e rifacimento dei camminamenti pedonali lungo Via Pio XII. Lungo il bordo di Via Pio XII verso i lotti oggetto di piano di lottizzazione, è previsto il rifacimento del camminamento pedonale e la realizzazione di una pista ciclabile a doppio senso di marcia rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

La pista ciclabile sarà del tipo "pista su sede propria a doppio senso di marcia", dotata di apposito cordolo spartitraffico che separa fisicamente la pista dedicata al transito dei veicoli, pedoni e biciclette.

Nell'ambito delle lavorazioni di riqualificazione di Via Pio XII è previsto lo spostamento e ricollocamento dei pali di pubblica illuminazione già esistenti

2 - Realizzazione Rotatoria lungo l'intersezione Via Pio XII, Via De Gasperi e Via Leone XIII per una migliore gestione dei flussi veicolari e dell'interferenza con le viabilità previste nel piano di lottizzazione.

La nuova rotatoria consentirà l'instradamento tra le varie arterie afferenti al nodo e presenterà una pista ciclabile a doppia senso di marcia "su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale" ai sensi del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

E' prevista la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione nella corona circolare interna della rotatoria e lavori di ri-configurazione dei camminamenti e delle aree a verde pertinenziali nei pressi dell'intersezione.

E' previsto il ricollocamento della rete di captazione delle acque meteoriche nel rispetto del layout di progetto del nodo stradale

3 - Realizzazione della rotatoria prevista in PRG nella porzione a sud del subcomparto A.

La rotatoria da PRG è da realizzarsi lungo l'arteria che consente il collegamento del centro abitato di Grottaglie al centro abitato di San Marzano.

La rotatoria consentirà l'instradamento verso via Pio XII e la nuova strada di PRG da realizzarsi nell'ambito del presente piano di lottizzazione.

La rotatoria di nuova realizzazione è classificabile come "rotatoria compatta" ai sensi del DM 19/04/2006 con il diametro della corona circolare esterna pari a 30 metri. L'isola centrale della rotatoria sarà in parte transitabile, per una larghezza complessiva della corsia di transito nella corona circolare pari a 8.00m. La corsia di ingresso ed uscita saranno di larghezza pari a 6.00 m.

La rotatoria sarà rispettosa delle prescrizioni previste nel DM 19/04/2006.

La rotatoria e i bracci di ingresso/uscita saranno dotati di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Lungo il ciglio nord tra la nuova rotatoria prevista in PRG e il parco urbano previsto dalla presente lottizzazione è prevista la realizzazione di un marciapiede e di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

4 - Realizzazione della strada prevista in PRG nella porzione sud-ovest del subcomparto.

La strada di nuova realizzazione è classificata come strada di categorie "E – Urbane di quartiere" ai sensi del DM 11/05/2001. La nuova arteria stradale presenta una corsia per senso di marcia, banchina e una corsia riserva alla sosta degli autobus. Ai bordi della strada saranno presenti i marciapiedi. Sarà altresì presente su un solo bordo della strada sino all'accesso del parco urbano la pista ciclabile a doppia corsia su sede dedicata in continuità alla pista ciclabile descritta al punto 3.

Nell'area contigua agli stalli sosta bus è prevista l'allestimento di un'area attrezzata con pensiline ombreggianti, panchine e altri arredi urbani tipici delle fermate bus.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, un ramo di fogna nera, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica.

La porzione di strada di PRG prevista nel sub-comparto "A" è posizionata altimetricamente ad una quota superiore rispetto alla strada di PRG prevista nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento). Di conseguenza, considerato il funzionamento "a gravità" degli impianti di fognatura nera, il ramo di fogna nera potrà essere compiutamente posto in esercizio esclusivamente a seguito del completamento del tratto di fogna nera previsto nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento) e al collegamento di quest'ultimo al recapito finale da individuare a valle del comparto di lottizzazione;

5 - Ampliamento della strada pubblica esistente lungo il bordo ovest del subcomparto di intervento.

L'ampliamento della strada sarà tale da adeguare geometricamente la sede stradale alle geometrie delle strade di categoria F – Strade locali in ambito urbano ai sensi del DM 11/05/2001.

La strada post ampliamento presenta una corsia per senso di marcia e banchina stradale.

Sul bordo est sarà realizzata il marciapiede.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica.

6 - Realizzazione di un parcheggio pubblico nella porzione sud del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa 36 posti auto e sarà dotato di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

7 - Realizzazione di un'area a verde con parcheggio pubblico e di parco urbano nella porzione nord del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa 18 posti auto e sarà dotato di pubblica illuminazione. La pavimentazione dell'parcheggio sarà del tipo green block, garantendo la massima permeabilità possibile del sottofondo e assicurando il miglior inserimento paesaggistico possibile.

8 - Realizzazione di un parco urbano nella porzione sud del piano di lottizzazione.

Il parco urbano adiacente presenta un'area giochi di circa 250mq dotata di pavimentazione antitrauma e giochi per bambini e un'area destinata al gioco dello street-basket. L'intero parco urbano sarà dotato di impianto di pubblica illuminazione, camminamenti, arredi urbani, panchine ed essenze arboree.

9. Descrizione delle opere previste nel lotto A

All'interno dell'unico lotto previsto nel subcomparto A è prevista la realizzazione di un immobile con destinazione d'uso commerciale, destinato alla vendita di prodotti alimentari e non (media struttura di vendita).

L'immobile avrà una superficie coperta di 1.800 mq, una altezza di mt 6.10 e sarà perimetrato da un ampio piazzale destinato a verde e parcheggio pertinenziale.

La struttura sarà del tipo prefabbricato con copertura a doppia falda a bassa pendenza con altezza massima pari a mt 7.00 e altezza di progetto (altezza utile ai fini del calcolo della volumetria come da Regolamento Edilizio) pari a mt 6,10

L'immobile avrà le seguenti caratteristiche metriche.

- Superficie fondiaria lotto "A" commerciale mq 6.370
- Superficie viabilità privata di accesso mq 369
- Superficie coperta immobile mq 1.800
- Altezza di progetto: mt 6,10
- Volume di progetto: mt 10.980
- Superficie di esposizione e vendita mq 1.120
- Superfici accessorie (magazzino, servizi per il personale ecc..) mq 680
- Superficie a standard a parcheggio ex. DM 1444/68 – Individuata all'interno del subcomparto (vedi tav. PL-11)
- Superficie a parcheggio privato pertinenziale mq. 3.112
- Superfici accessorie (marciapiedi, rampa ecc.) mq. 412
- Superficie a verde privato pertinenziale mq. 676,77

Il parcheggio pertinenziale sarà pavimentato parte in asfalto e parte in masselli autobloccanti drenanti

Le verifiche urbanistiche relative all'immobile sono riportate nei paragrafi precedenti e coincidono di fatto con quelle del subcomparto "A".

Si rimanda agli elaborati grafici per il riepilogo delle verifiche urbanistiche (vedi tavole PL10 e PL11).

Dette verifiche riguardano il rispetto, oltre che dei parametri di PRG e degli standard minimi secondo il DM 1444/68, anche i requisiti del Codice del Commercio (L.R. 16/04/2015 n. 24) e del Regolamento di Attuazione n. 11 del 10/09/2018.

All'uopo è stata redatta apposita relazione sul rispetto dei parametri minimi di insediabilità delle strutture commerciali secondo l'ultimo DSC del Comune di Grottaglie, in allegati.

10. Modalità di attuazione dell'intervento

Ad avvenuta approvazione del piano di lottizzazione l'intervento potrà essere attuato mediante l'attivazione di tre differenti procedimenti edilizi:

- Richiesta di Permesso di Costruire ordinario per le opere di urbanizzazione all'interno del comparto ex. art. 10 del DPR 380/01 (rotatoria e viabilità di PRG, viabilità accessoria, parcheggio pubblico ecc.);
- Richiesta di Provvedimento Autorizzativo Unico per la realizzazione dell'immobile commerciale mediante attivazione del procedimento ex. art. 7 del DPR 160/2010;
- Richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ex. art. 28 bis del DPR 380/01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione localizzate al di fuori del comparto urbanistico (rotatoria via Pio XII – Via de Gasperi, riqualificazione via Pio XII, realizzazione delle aree a verde per parcheggio pubblico e delle aree a verde attrezzato)

11. Elenco elaborati

Elenco elaborati Piano di lottizzazione

PR	N	TITOLO
PL	1	Inquadramento - Stralci urbanistici
PL	2	Inquadramento - Stralci P.P.T.R.
PL	3	Inquadramento - Stralci PAI Carta Idrogeomorfologica
PL	4	Inquadramento - Mappe di vincoli aeroportuale
PL	5	Rilievo celerimetrico e ortofoto
PL	5 a	Planimetria stato dei luoghi
PL	6	Rilievo LiDAR su ortofoto
PL	7	Rilievo fotografico
PL	8	Rilievo dei muri a secco e alberature esistenti
PL	9	Planimetria generale piano di lottizzazione - Individuazione dei subcomparti
PL	10	Verifica parametri urbanistici
PL	11	Planimetria generale - Subcomparto A
PL	12	Sovrapposizione Progetto-Ortofoto
PL	13	Superfici da cedere al Comune su planimetria catastale
PL	14	Sezioni – Subcomparto A
PL	15	Tipologia edilizia subcomparto A – Piante, Prospetti e sezioni
PL	16	Fotoinserimenti e render di progetto

Progetto opere di urbanizzazione

OU	1	Opere di urbanizzazione – Planimetria generale. Localizzazione interventi
OU	2a	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato dei luoghi
OU	2b	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto
OU	2c	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto. Segnaletica
OU	2d	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	2e	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	3a	Riqualificazione Via Pio XII - Stato dei luoghi
OU	3b	Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto
OU	3c	Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto. Segnaletica
OU	4a	Rotatoria PRG - Stato dei luoghi
OU	4b	Rotatoria PRG - Stato di progetto
OU	4c	Rotatoria PRG - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi.
OU	4d	Rotatoria PRG - Stato di progetto. Segnaletica
OU	4e	Rotatoria PRG - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	4f	Rotatoria PRG - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	5a	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato dei luoghi
OU	5b	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto
OU	5c	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi
OU	5d	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Segnaletica
OU	5e	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	5f	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	6a	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato dei luoghi
OU	6b	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto
OU	6c	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto. Sezioni e Particolari costruttivi
OU	6d	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio – Segnaletica
OU	6e	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	6f	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	7a	Parco urbano - Stato dei luoghi
OU	7b	Parco urbano - Stato di progetto
OU	7c	Parco urbano - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	8	Profili stradali
OU	9	Planimetria impianto elettrico e telefonico
OU	10	Schema unifilare impianto elettrico
OU	11	Planimetria impianto idrico fognante

Allegati

R	1	Elenco elaborati
R	2	Relazione tecnica generale e urbanistica
R	3a	Computo metrico estimativo
R	3b	Elenco prezzi
R	4	Schema di Convenzione
R	6	Relazione geologica
R	7	Relazione paesaggistica
R	8	Relazione agronomica
R	9	Rapporto preliminare ambientale - Verifica di assoggettabilità a VAS
R	10	Relazione tecnica impianto elettrico
R	11	Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica
R	12	Relazione tecnica impianto raccolta e trattamento acque meteoriche
R	13	Relazione tecnica impianto idrico e fognante
R	14	Relazione tecnica sul rispetto del DSC (artt. 6 e 9)

Il progettista
Ing. Dario Pinto

