

# COMUNE GROTTAGLIE

## PROVINCIA DI TARANTO



Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE. COMPARTO DC3 - SUBCOMPARTO "A"  
VIA PIO XII - PROPRIETA' ARGESE

N° Elaborato:

# R 14

Rev: 01

Data: 14/02/2025

Titolo:

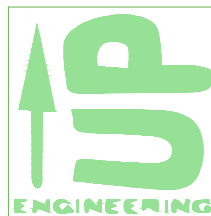
RELAZIONE TECNICA ART. 6 E ART. 9 DEL DOCUMENTO  
STRATEGICO DEL COMMERCIO

Adeguato a variante di PRG adottata con DCC n. 101/2024

Scala:

Committente:

**Empired Real Estate  
development  
Via Magna Grecia 117  
74121 Taranto**



**UPENGINEERING SRLS**

Via de Flagilla 18 - 72100 Brindisi  
Corso V. Emanuele 161 - 70122 Bari  
0831/260290 - 080/9696650 - 392/8803927  
P.IVA/CF 02557660749  
mail: upengineering2018@gmail.com  
pec: upengineering@pec.it

AGGIORNAMENTO		DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO
PROGR.	DATA	
00	30/06/2024	Prima emissione

Progettisti:

Ing. Dario Pinto

Ing. Michele Cisternino

Arch. Diego Cellie

Arch. Marco Lomascolo

# COMUNE DI GROTTAGLIE (TA)

Piano di lottizzazione – Comparto DC3 – Subcomparto “A”

Via Pio XII - Proprietà Argese

## RELAZIONE TECNICA EX. ART 6 e ART. 9 DEL DOCUMENTO STRATEGICO DEL COMMERCIO (requisiti di qualità)

### Sommario

COMUNE DI GROTTAGLIE (TA) .....	1
1. Premesse – Descrizione dell'intervento .....	2
2. Inquadramento urbanistico dell'intervento .....	3
3. Descrizione delle opere di urbanizzazione .....	5
4. Descrizione delle opere previste nel lotto A .....	7
5. Classificazione dell'edificio commerciale - Verifiche parcheggi pertinenziali (Art 2 RR 11/2018 e Art. 6 DSC) .....	9
6. Verifiche ex. Art. 9 – DSC del Comune di Grottaglie .....	11
Parametro 1) Razionalizzazione del servizio agli utenti .....	11
Parametro 2) Impatto territoriale .....	13
Parametro 3) Impatto ambientale .....	17
Parametro 4) Gestione dei rifiuti .....	18
Parametro 5) Indice di equilibrio .....	18
Parametro 6) Parcheggi .....	19

## 1. Premesse – Descrizione dell'intervento

La società Empired Real Estate Development ha presentato una proposta progettuale riguardante 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 originariamente destinata dal PRG all'allocatione di edifici di tipo industriale.



**Figura 1 - Inquadramento della zona di intervento**

La progettazione ricomprende la realizzazione di un immobile a destinazione commerciale e le opere di urbanizzazione primaria già individuate da PRG per il comparto in progetto oltre ad 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.



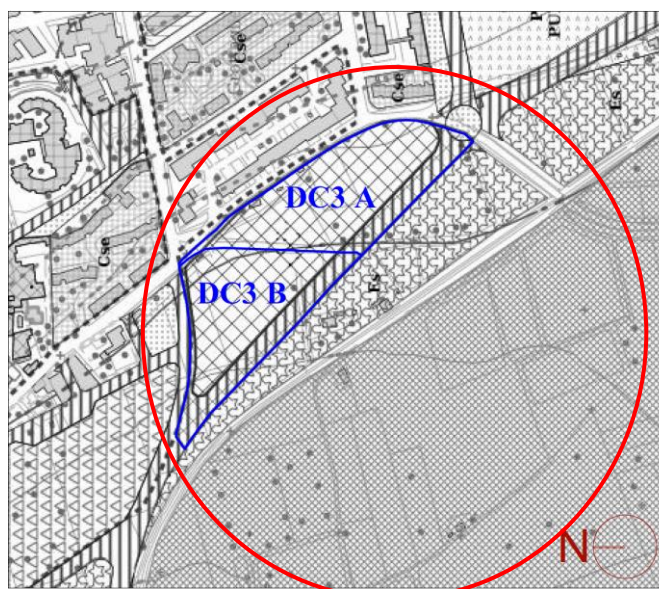


**Figura 2 - Planimetria generale di intervento**

## 2. Inquadramento urbanistico dell'intervento

L'area oggetto della presente proposta, come già riportato in premessa, è tipizzata nel PRG del Comune di Grottaglie, variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 21/12/2024, in "zona Commerciale DC3A-DC3B" - 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 – Variante ex. Deliberazione n. 101 del 21/12/2024**

La pianificazione urbanistica oggetto della presente proposta progettuale è urbanisticamente conforme alla variante di PRG adottata con Deliberazione del CC 101/2024

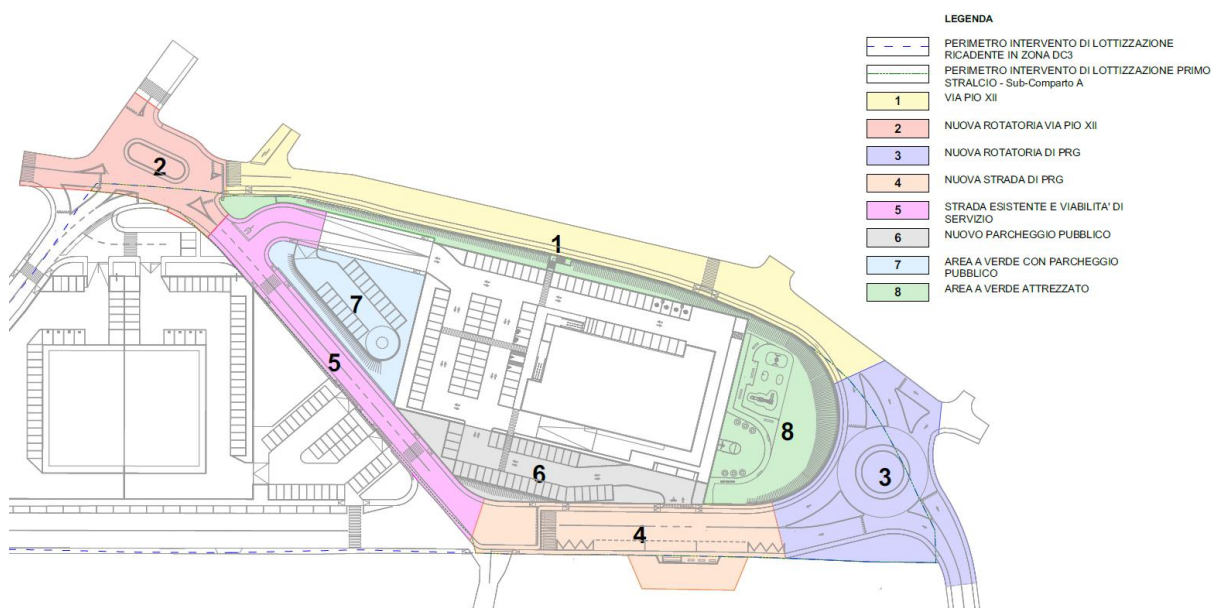
La progettazione urbanistica esecutiva in esame rispetta in tutto e per tutto i parametri di PRG relativi a:

- Destinazione d'uso delle aree
- 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.

Si rimanda agli elaborati urbanistici costituenti il piano di lottizzazione per maggiori dettagli dal punto di vista urbanistico.

### 3. Descrizione delle opere di urbanizzazione

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



**Figura 4 - Opere di urbanizzazione**

1 - Realizzazione di una pista ciclabile e rifacimento dei camminamenti pedonali lungo Via Pio XII. Lungo il bordo di Via Pio X verso i lotti oggetto di piano di lottizzazione, è previsto il rifacimento del camminamento pedonale e la realizzazione di una pista ciclabile monocorsia rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999.

La pista ciclabile sarà del tipo “su corsia riservata ricavata dal marciapiede” ad eccezione del tratto nei pressi della rotatoria a farsi nei pressi di Via De Gasperi: in tale tratto la pista ciclabile sarà del tipo “su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale”.

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 X, 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 monocorsia “su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale” ai sensi del Decreto 557/1999.

E' prevista la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione della corona circolare interna della rotatoria e lavori di riconfigurazione 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.

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 X 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. Le corsie 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.

### 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 presenta una corsia per senso di marcia, banchina e una corsia riservata alla sosta dei bus. Ai bordi della strada sono presenti i marciapiedi e la pista ciclabile monocorsia su corsia dedicata contigua e alla medesima quota del camminamento pedonale.

Sul ciglio stradale ad ovest della nuova strada di PRG, in prossimità degli stalli parcheggio dei bus, è prevista la realizzazione 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 subcomparto è posizionata altimetricamente ad una quota superiore rispetto alla strada di PRG prevista nel subcomparto 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 subcomparto 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 ovest sarà realizzata una pista ciclabile monocorsia su corsia dedicata e sopraelevata rispetto al piano 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 38 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.

#### **4. 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 1800 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 piana e avrà le seguenti caratteristiche metriche.

All'interno del piano di lottizzazione è previsto **un unico lotto** denominato "Lotto A".

Le caratteristiche dell'intervento commerciale sono le seguenti:

- Superficie fondiaria lotto "A" commerciale mq 6370
- Superficie viabilità privata di accesso mq 370
- Superficie coperta immobile mq 1800
- Altezza di progetto: mt 6,10
- Volume di progetto: mt 10.980
- Superficie di esposizione e vendita mq 1120
- 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.3112
- 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 nella relazione urbanistica. Seguono verifiche delle superfici pertinenziali a parcheggio ex. Regolamento Regionale n. 11 del 2018.

## 5. Classificazione dell'edificio commerciale - Verifiche parcheggi pertinenziali (Art 2 RR 11/2018 e Art. 6 DSC)

Le verifiche urbanistiche relative all'immobile sono riportate nella relazione urbanistica. Seguono verifiche delle superfici pertinenziali a parcheggio ex. Regolamento Regionale n. 11 del 2018, coincidenti con l'art. 6 del Documento Strategico del Comune di Grottaglie.

La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq. 1120, pertanto lo stesso è classificato come "Media struttura di vendita" ai sensi della Legge Regionale 24/2015.

La struttura commerciale sarà destinata alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari.

L'art. 2 del RR 11/2018 prevede le seguenti superfici a parcheggio minime da destinare a parcheggio pertinenziale in sostituzione di quello previsto dalla Legge 122/89.

	mq 251-600	mq 601-1.500	mq 1.501-2.500
<b>Alimentare e misto</b>	0,7 mq	1 mq	1,5 mq
<b>Beni persona</b>	0,5 mq	0,8 mq	1 mq
<b>Altri beni e beni a basso impatto</b>	0,4 mq	0,5 mq	0,8 mq

Figura 5 - Superfici a parcheggio minime -RR 11/2018

Tipologia Esercizio	Superficie vendita	Settore Misto	Settore Non Alimentare	
			Beni Persona	Altri Beni e Beni a basso impatto
<b>M1</b>	Da 251 a 600 mq	0,7 mq	0,5 mq	0,4 mq
<b>M2</b>	Da 601 a 1500 mq	1,0 mq	0,8 mq	0,5 mq
<b>M3</b>	Da 1501 a 2500 mq	1,5 mq	1,0 mq	0,8 mq
<b>Grandi Strutture</b>	Oltre 2500 mq	2,5 mq	2,0 mq	1,5 mq

Figura 6 - Art. 6 DSC Comune di Grottaglie

### **Parametri di progetto e verifiche**

Superficie di vendita: mq 1120

Superficie minima a parcheggio ex. art. 2 RR 11/2018 (1 mq per mq di area vendita) = mq 1120

Superficie a parcheggio pertinenziale di progetto: mq 3112 >> mq 1120

La superficie di parcheggio pertinenziale prevista in progetto è molto maggiore dei minimi previsti dal Regolamento Regionale di settore.

## 6. Verifiche ex. Art. 9 – DSC del Comune di Grottaglie

Parametro 1) Razionalizzazione del servizio agli utenti

### 1) Dimensioni: superficie di vendita complessiva dell'insediamento

Valori	Punteggio
a) superiore a 600 mq	0
b) superiore 350 mq., ma inferiore/uguale a 600 mq	5
c) fino a 350mq.	7

L'insediamento ha una superficie di 1800 mq per cui il punteggio assegnato è zero.

### 2) Dotazione di servizi al consumatore

a) Servizio wi-fi	2
b) Area attrezzata giochi/baby sitting	2
c) Punto ristoro (no distributori automatici)	2
d) Sistemi di incentivazione per raccolta differenziata	2
e) Casetta dell'acqua	2
f) Servizi di accessibilità per disabili (es. carrelli speciali,...)	2
g) Adesione alla campagna anti spreco alimentare (Legge N.166/2016)	2
g-bis) Installazione di sistemi di ricarica elettrica all'interno dell'area a parcheggio, punti 5 per ogni colonnina di ricarica fino ad un massimo di punti 20* (introdotto con D.C.C. n. 20 del 22/04/2024)	20
h) Altri servizi al consumatore previsti dal proponente	2

All'interno del punto vendita è previsto servizio wi-fi pubblico, il punto vendita sarà dotato di carrelli speciali per disabili e al suo interno è prevista una apposita zona per la raccolta differenziata dei rifiuti. Nel piazzale è prevista l'installazione di colonnine di ricarica per un totale di 4 posti auto serviti da ricarica elettrica. Alle spalle dell'immobile è prevista la realizzazione all'interno dell'area da destinare a standard pubblico, di un parco giochi per bambini e di un area dedicata allo street basket.

La società proponente aderisce alla campagna anti spreco alimentare (Legge n. 166/2016).



**Figura 7 - Particolare area pubblica giochi**

Il totale dei punteggi è pertanto: 2 (servizio wifi) + 2 (area attrezzata giochi) + 2 (sistemi incentivazione raccolta differenziata) + 2 (servizi di accessibilità disabili) + 2 (adesione alla campagna alimentare) + 10 (n. 2 colonnine di ricarica elettrica per 5 punti a colonnina) per un totale di 20 punti.

**Il totale per il parametro uno è pari a 20 punti.**



## Parametro 2) Impatto territoriale

### **1) Aree di insediamento, criteri di preferenza**

a) intervento previsto in area urbana non centrale	8
b) intervento previsto all'interno dell'accordo di distretto urbano del commercio relativamente a M1	3
c) intervento che preveda un progetto di utilità pubblica finalizzato alla valorizzazione della rete commerciale, definito dal piano commerciale oppure da una convenzione stipulata tra comune e proponente.	10

L'intervento è previsto in un'area urbana al di fuori del centro della città, a ridosso della direttrice per San Marzano; il progetto prevede la stipula di una convenzione tra il proponente e il Comune di Grottaglie finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di pubblica utilità come sopra descritte, pertanto il punteggio assegnato è pari a 8 (collocazione in area urbana non centrale) + 10 (intervento convenzionato con finalità pubblica) per un totale di 18 punti.

### **2) Presenza di alternative di accessibilità esistenti o realizzate a carico del proponente**

a) fermata di mezzi pubblici collocata a meno di un 500 metri dall'ingresso della struttura commerciale	2
b) presenza di percorsi ciclabili e pedonali che colleghino l'area con il centro urbano più vicino e le eventuali fermate di mezzi pubblici in modo rapido, comodo e sicuro.	5
c) presenza di servizio navetta messo a disposizione dalla struttura	5
d) spazi destinati alle operazioni di carico-scarico delle merci	5



**Figura 8 - Fermata mezzi pubblici e area di carico e scarico. Pista ciclabile**

Il progetto prevede la realizzazione di una fermata per mezzi pubblici in un'area immediatamente limitrofa alla struttura commerciale; è inoltre prevista una superficie apposita con rampa dedicata al carico e scarico delle merci.



**Figura 9 - Pista ciclabile**

Il progetto prevede altresì la realizzazione di una pista ciclabile (evidenziata in rosso nella pagina precedente) che collega il centro con la fermata dei mezzi pubblici e la struttura commerciale.

Il totale del punteggio è pari a quindi a 2 (fermata mezzi pubblici) + 5 (percorso ciclabile) + 5 (spazi destinati al carico-scarico merci), per un totale di 12 punti.

### 3) Ottimizzazione dell'uso del territorio

a) parcheggi a raso che garantiscano la permeabilità dei suoli	10
b) prevalenza di parcheggi interrati (almeno 50% dei posti auto)	20
c) intervento realizzato con recupero di aree degradate o dismesse da altri usi	15

Il piazzale a parcheggio prevede gli stalli auto realizzati con masselli autobloccanti che garantiscono la permeabilità dei suoli, pertanto il punteggio assegnato è pari a 10. E' inoltre evidente che la proposta progettuale mira al recupero di un'area attualmente priva di utilizzo, degradata, ormai in stato di abbandono da anni da parte della attuale proprietà. Pertanto il punteggio assegnato è pari a 10 (parcheggi permeabili) + 15 (recupero aree degradate).

### 4) Impatto sui sistemi urbani esistenti. Impegni assunti dal proponente per ridurre l'impatto della nuova struttura rispetto ai sistemi urbani esistenti, favorendone la riqualificazione e la dotazione di servizi.

a) contributo per la riqualificazione delle aree di insediamento e/o in quelli limitrofe monetizzabili, 1 punto ogni 30 euro a mq. di superficie di vendita fino ad un massimo di 10	1 – 10
b) realizzazione di infrastrutture stradali di particolare rilevanza (esempio rotonde in prossimità dell'ingresso alla struttura o nelle immediate vicinanze, strade di collegamento ecc...) e/o infrastrutture di mobilità sostenibile fino ad un massimo di punti 20.* (introdotto con D.C.C. n. 20 del 22/04/2024)	1 - 20
c) intervento che comporta la riqualificazione urbana dell'area interessata fino a un massimo di punti 20 punti. (introdotto con D.C.C. n. 20 del 22/04/2024)	1 - 20

Il progetto prevede la realizzazione di infrastrutture stradali e in generale di opere pubbliche di particolare rilevanza, come meglio elencate al capitolo 3.

Dal punto delle infrastrutture stradali si sottolinea la realizzazione, oltre alla viabilità prevista da PRG, di due svincoli nodali di cruciale importanza per la viabilità cittadina, ovvero la rotatoria che svincola l'incrocio tra la via Pio XII, via Leone XIII e via De Gasperi e la rotatoria che svincola la via Pio XII alla nuova viabilità di collegamento con la stazione, prevista da PRG.

Le infrastrutture stradali previste nel piano di lottizzazione prevedono un senso circolatorio continuo attorno al lotto di intervento, tale da realizzare un'opera compiuta, funzionale, indipendente, che porterà al recupero e la riqualificazione di una vasta area (quasi due ettari) all'interno dell'abitato urbano, ad oggi soggetta ad uno stato di abbandono da parte della attuale proprietà da anni.

Per le motivazioni sopra esposte il punteggio assegnato è pari a 20 (infrastrutture stradali) + 20 (riqualificazione di area urbana), ovvero pari a 40 punti.

**5) Impatto occupazionale. Impegni assunti dal proponente sui livelli occupazionali diretti (con l'esclusione dell'indotto), garantiti, con applicazione di regolare contratto di lavoro, previsti all'avvio e valutati in proporzione alle ore lavorate: il numero degli occupati corrisponde al numero di unità-lavorativa-anno (ULA), cioè al numero medio mensile di dipendenti occupati a tempo pieno durante un anno, mentre quelli a tempo parziale stagionali rappresentano frazioni di ULA.**

Impegno all'assunzione di personale nella struttura commerciale nel rispetto del CCNL, punti 1 ogni ULA fino ad un massimo di punti 30

Da 1 a 30

Con la realizzazione della struttura commerciale è prevista l'assunzione di quindici unità lavorative.

Il numero di punti assegnabili per tale criterio è pari a 15 (15 Unità Lavorative).

Il punteggio totale accumulato per il parametro 2 è pari a: 18 (parametro 1) + 12 (parametro 2) + 25 (parametro 3) + 40 (parametro 4) + 15 (parametro) ovvero pari a **110 punti**

### Parametro 3) Impatto ambientale

#### **PARAMETRO N. 3: IMPATTO AMBIENTALE**

Gli elementi per la valutazione del presente parametro devono essere contenuti nella documentazione della procedura di verifica di assoggettabilità degli interventi a valutazione di impatto ambientale.

#### **1) Impatto paesistico e ambientale molto impattante: con criticità evidenziate dalle valutazioni d'impatto e non completamente risolvibili o risolte a livello:**

1.1) paesistico: presenza o vicinanza di elementi di pregio storico, ambientale, urbanistico/architettonico, compresi quelli individuati dagli strumenti di programmazione urbanistica comunali o provinciali	-15
1.2) di criticità della rete stradale già esistenti o previste a seguito della nuova apertura (probabilità di congestione della rete, innesti sulla rete pubblica)	- 10
1.3) sensibilità dell'area all'incremento di inquinamento (atmosferico o acustico) derivante dall'insediamento della struttura, anche per la presenza di insediamenti particolari (ospedali, scuole, residenze protette ecc.),	-10
1.4) rischi idrogeologici o per le falde acquifere	-10
1.5) poco impattante: senza criticità rilevanti ovvero con soluzioni progettuali che eliminino le criticità già esistenti di cui alla lettera a)	10
1.6) riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonizzazione, arredo urbano o altro.	10

L'intervento non rientra tra quelli soggetti a valutazione di impatto ambientale ex Dlgs 152/06, bensì a valutazione di assoggettabilità a VAS.

L'intervento risulta poco impattante dal punto di vista ambientale e comporta la riqualificazione del tessuto urbano, pertanto il **punteggio assegnato è pari a 20.**



#### Parametro 4) Gestione dei rifiuti

#### **PARAMETRO N. 4: GESTIONE DEI RIFIUTI**

Raccolta rifiuti tramite cassonetti differenziati prevedendo l'ordinato deposito temporaneo in eco piazzola attrezzata e l'avvio a recupero della frazione dei rifiuti solidi urbani e di quelli a questi assimilati, in misura almeno pari alla percentuale-obiettivo del 65%.

10

La raccolta dei rifiuti nella modalità sopra indicata, ovvero mediante la relizzazione di una apposita eco-piazzola attrezzata con separazione delle varie tipologie di rifiuti. Il **punteggio assegnato è quindi pari a 10.**

#### Parametro 5) Indice di equilibrio

#### **PARAMETRO N. 5: INDICE DI EQUILIBRIO (CALCOLATO PER OGNI ZONA)**

L'indice va verificato separatamente fra i due settori merceologici: alimentari e non alimentari (generico e a grande fabbisogno di superficie).

*L'indice scaturisce da una frazione numerica dove al numeratore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato (alimentare o non alimentare come sopra definito). Al denominatore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita delle medie e grandi strutture di vendita (alimentari o non alimentari, come sopra definite). L'indice di equilibrio è dinamico. Esso è calcolato in termini reali, attraverso le superfici di vendita autorizzate, aggiornato in tempi reali, entro i limiti fissati dalla legge regionale.  $\sum \text{superficie EV} / \sum \text{superficie MSV}$  (\*)*

Indice uguale a 1,0	-15
Indice superiore a 1,0	5
Indice inferiore a 1,0	- 30

(\*) - **Indice uguale a 1,0** \*\*. \* (cassato con D.C.C. n. 20 del 22/04/2024)

Non disponendo di dati dei settori merceologici si è considerato il punteggio peggiorativo pari a **-30 punti.**

## Parametro 6) Parcheggi

### PARAMETRO N. 6: PARCHEGGI

Disponibilità di parcheggi superiore del 50% dello standard previsto dalla normativa regionale; 10

idoneità della collocazione dei parcheggi pertinentziali ai fini della loro effettiva fruibilità; 10

Come visto nei paragrafi precedenti la superficie minima a standard pertinenziale a parcheggio secondo il Regolamento Regionale 11/2018 è pari a mq 1120 (1mq per mq di area vendita).

La superficie a parcheggio prevista da progetto è pari a mq. 3112 che è ampiamente superiore a 1680 mq, ovvero alla superficie minima maggiorata del 50%. I parcheggi sono disposti in maniera funzionale ed idonea per la loro effettiva fruibilità. Il totale dei punteggi del parametro è pari a 10 (disponibilità maggiore del 50%) + 10 (idoneità della collocazione) per un totale di 20 punti.

Il totale dei punteggi è pertanto la seguente:

RIEPILOGO		
Parametro 1	20	punti
Parametro 2	110	punti
Parametro 3	20	punti
Parametro 4	10	punti
Parametro 5	-30	punti
Parametro 6	20	punti
	150	punti

**Punteggio minimo per l'accesso all'autorizzazione**

AREE DI INSEDIAMENTO	PUNTEGGIO MINIMO
CS	100
QdC	120
CUC - Centro Urbano Commerciale	80
PIA - Periferia, area industriale, contrade e agro	120

Il punteggio minimo per gli insediamenti in periferia è pari a 120, il punteggio ottenuto è pari a 150 punti.

L'intervento è quindi autorizzabile.

Grottaglie lì 06/08/2024

Il progettista  
Ing. Dario Pinto

