

## **Variante Urbanistica al PRG per modifica del comparto n 6 della zona C1 con inserimento di una media struttura di vendita. Integrativa**

### **1. PREMESSA**

Con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 16 maggio 2016 è stata adottata la variante urbanistica al PRG come riportata in oggetto;

Tale variante è scaturita dall'opportunità di agevolare il programma di investimento della media struttura commerciale M2, proposta dalla società Meridiana, con l'interesse pubblico conseguente all'investimento privato suddetto che favorisce i programmi dell'amministrazione che sono nella direzione di trovare risorse per realizzare le urbanizzazioni della zona C1 (comparto B tutto di proprietà comunale), oltre alle ricadute in termini occupazionali e di indotto su tutto il territorio comunale. Si rileva inoltre che con gli interventi previsti si riqualifica la periferia di Andrano come porta di accesso per chi proviene da Tricase ed un importante futuro snodo per raggiungere da un lato la Marina di Andrano e dall'altro la strada Statale 275.

Con nota prot. n. 6032 del 23/09/2016 è stata trasmessa la variante in parola alla Regione Puglia per quanto di competenza;

Da contatti interlocutori con l'ufficio istruttore si è giunti alla necessità di apportare delle precisazioni alla variante in oggetto che hanno lo scopo di verificare la tenuta del PRG con la variante urbanistica in questione.

### **2. VERIFICA DELLA TENUTA DEL PRG**

Il comune di Andrano ha ottenuto la variante urbanistica per "adeguamento del PRG al progetto della bretella a sud dell'abitato di Andrano e conseguente nuovo assetto viario che modifica alcune zone C1 – C2 – F1.5" con i seguenti atti regionali:

- Delibera di Giunta Regionale n 333 del 7/03/2013 completa di Parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 del PUTT/p ;
- Determinazione del Dirigente del servizio Ecologia n 125 del 08/06/2012 con il quale si è determinata la non assoggettabilità a VAS;

Nella predetta variante per definire il nuovo assetto viario sono state apportate, tra l'altro, le seguenti modifiche al PRG

|                     | Previsti dal PRG | Previsti dalla Variante approvata |
|---------------------|------------------|-----------------------------------|
| C1 Comparto 6       | MQ 14.787        | MQ 14.659                         |
| C2 Comparto 7       | MQ 19.675        | MQ 19.100                         |
| C3 Comparto 8       | MQ 14.022        | MQ 13.726                         |
| F1.5 Verde sportivo | MQ 2.087         | MQ 2.486                          |

Dalla precedente tabella si desume che è stata ridotta la capacità insediativa conseguente al nuovo assetto viario come segue:

Zona C1 mq 128,00 \* 1,00 (i.f.t.) = mc 128,00

Zona C2 mq 575,00 \* 0,70 (i.f.t.) = mc 402,50

Zona C3 mq 296,00 \* 0,70 (i.f.t.) = mc 207,20

Totale mc 737,70

Inoltre sono stati aggiunti mq 399 di verde sportivo che corrispondono ad un ulteriore possibile incremento volumetrico pari a:  $\text{mq } 399 / 21 \text{ mq./ab} = 19 \text{ abit insed} \times 120 \text{ mc/abit} = \text{mc } 2.280$ .

Quindi per bilanciare le previsioni del prg l'incremento volumetrico massimo ammissibile non può superare i mc 3.017,70.

Perciò complessivamente il volume massimo insediabile nei due sub compartimenti A e B del comparto n° 6 della zona C1 è pari a  $\text{mc } 14.659 + 3.017,70 = \text{mc } 17.676,70$

Alla luce di quanto su esposto la tabella riassuntiva allegata alla presente variante viene così rimodulata:

|   | Previsti dal P.L. approvato  | Previsti dalla Variante               |
|---|------------------------------|---------------------------------------|
| Comparto 6                                  | MQ 14.659                    | MQ 14.659 (compreso zona commerciale) |
| Volume massimo insediabile (Sub comparto B) | MC 9.069                     | MC 10.883                             |
| Volume residenziale (sub. B)                | MC 7.252,80                  | MC 8.706,40                           |
| Volume Commerciale (sub. B)                 | MC 1.813,00                  | MC 2.176,60                           |
| Volume massimo insediabile (Sub comparto A) | MC 5.590 (misto)             | MC 6.708 (commerciale)                |
| Abitanti insediabili (sub B)                | 122 abitanti (sub A + sub B) | 90 abitanti (sub comp B)              |

|                               |                |  |
|-------------------------------|----------------|--|
| Struttura commerciale (sub A) | M1<br>MC 1.104 | M2 (MQ 1.100 comm + MQ<br>500 deposito) MQ 1.600 |
|-------------------------------|----------------|--|

VOLUME COMPLESSIVO MC 17.591,00 < MC 17.676,70

Inoltre per l'art. 51 bis riportato nella variante si propone la modifica come segue:

Nel sub Comparto B di proprietà comunale il Volume massimo realizzabile sarà di mc 10.883 e 90 abitanti insediabili. Le aree a standards occorrenti per l'incremento volumetrico previsto di mc 1814 sono pari a:  $1814(\text{mc.})/120(\text{mc abit.}) = 15 \text{ abitanti} \times 21 \text{ mq ab.} = 315 \text{ mq}$ ,

Tali aree risultano compensate con aree a standards aggiuntive previste da precedente variante.

Mq 315 (standard occorrenti x incremento volumetrico) < Mq 399 (aggiunti con la precedente variante). Perciò non occorre prevedere ulteriori aree a standard.

Nel sub comparto A destinato a Commerciale si devono rispettare i seguenti parametri prestazionali:

- *Superficie massima coperta* **= MQ 1.600**
- *Altezza massima* *H max. = 6,00 m.*
- *Numero dei piani fuori terra* *NP = 1*
- *Volume massimo realizzabile* **MC 6.708**

Agli standard previsti dall'art 7 lettera c) delle NTA del PRG che per le zone commerciali è pari all'80% della superficie totale, occorre sommare i parcheggi pertinenziali previsti dal regolamento Regionale e fatti propri nella delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 16/05/2016 pari a 1 MQ per ogni MQ di superficie di vendita oltre ai parcheggi previsti dalla legge "Tognoli" pari ad 1 MQ per ogni 10 MC di costruzione relativamente ai depositi e uffici.

Si riportano le superfici per standard e parcheggi della struttura commerciale nel seguente riepilogo:

- 1)  $0,80 \times \text{MQ } 1600 = \text{MQ } 1.280$  (aree da cedere al comune)
- 2)  $1.100 \text{ MQ} \times 1 \text{ MQ} = \text{MQ } 1.100$  (parcheggi pertinenziali)
- 3)  $\text{MC } 2000$  (volume max depositi e uffici) / 10 = MQ 200 (parcheggi pertinenziali)

Andrano, 09/02/2016

IL TECNICO

Arch. Biagio Martella