

# COMUNE DI MONOPOLI

(Provincia di Bari)

## PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI INTERESSE LOCALE ALLA CONTRADA CORVINO - ZONA INDUSTRIALE DI MONOPOLI -

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

#### A) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

##### 1) Premessa

L'intervento sarà realizzato su un'area ubicata a Nord-Ovest dell'abitato di Monopoli presso lo svincolo che collega la S.S. 16 Bari-Brindisi con il viale Aldo Moro che è il principale asse di penetrazione nella città di Monopoli.

L'area prescelta costituisce un intero lotto di suolo compreso nel Piano Particolareggiato di Zona Industriale approvato in data 14/05/1979 con Decreto regionale n. 838; l'intera sezione di suolo oggetto del presente intervento edilizio con superficie totale di mq 22.061 comprende un'area di mq 17.881 tipizzata come "Zona 11 Industriale" nel vigente P.R.G. ed inserita nel predetto Piano Particolareggiato ed una area annessa di mq 4.180 circa destinata a "verde pubblico". In data 22/12/2007 con D.C.C. n. 110, il Comune di Monopoli ha adottato il nuovo "*Piano Urbanistico Generale*" in attuazione della L.R. n. 20/01. L'area oggetto del presente intervento edilizio rientra nei "*contesti urbani consolidati per attività*" normata all'art. 14 delle N.T.A. (parte III) del Piano adottato.

**Inoltre l'area non risulta essere interessata da vincolo S.I.C. (Sito di Importanza Comunitario), non è sottoposta a vincolo dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) dell'AdB Puglia e risulta essere inserita nei cosiddetti "Territori Costruiti" così come definiti dalle N.T.A. del PUTT/P, a seguito di perimetrazione eseguita dal Comune di Monopoli in attuazione dei primi adempimenti così come previsto dall'art. 5.05 delle N.T.A. del PUTT/P.**

Il suolo è distinto in Catasto al foglio di mappa 2 particelle 17, 73, 75, 76, 118, 119, 301, 303 e 343.

L'esercizio dell'attività Commerciale necessita preliminarmente del C.P.I. ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 (attività 87 ai sensi del D.M. 16.2.82). Questo costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio; per tanto l'edificio è stato progettato e sarà costruito nel rispetto di tutte le normative costruttive e di sicurezza vigenti, relative ai locali commerciali per vendita al dettaglio con frequentazione di pubblico.

L'edificio sarà realizzato con componenti modulari prefabbricati in c.a. e c.a.p. e sarà suddiviso al suo interno in compartimenti separati tramite murature e porte tagliafuoco; si porrà particolare cura nel determinare le aree distinte per destinazione e con diverso carico di incendio.

In conformità alla L.S. 13/89 e successivi regolamenti di attuazione (D.M. 236 del 14.6.1989), la struttura commerciale sarà accessibile, in tutti gli ambienti aperti al pubblico quali aree di vendita e servizi e sarà dotata di servizi igienici per disabili attrezzati nel rispetto delle vigenti norme di legge.

I servizi igienici per i visitatori saranno opportunamente localizzati e distribuiti omogeneamente nella struttura.

## 2) Descrizione dello stato dei luoghi

Il terreno, costituito da un banco di roccia calcarea, è ricoperto da uno strato sottile di terreno vegetale; esso presenta un dislivello di circa mt. 10,00 lungo l'asse Nord-Sud, a partire dalla quota inferiore adiacente Viale Aldo Moro.

Sul suolo non sono presenti costruzioni o alberature; esso è attualmente incolto.

L'accesso al suolo avviene attraverso un passo carraio ubicato sul Viale Aldo Moro largo mt. 5,00, regolarmente autorizzato dal Compartimento A.N.A.S. di Bari con nota n. 28297 di prot. del 21/01/1998; un secondo accesso è assicurato dal lato opposto tramite la complanare Nord, parallela alla S.S. 16, cui si perviene dalla traversa di Viale Aldo Moro, denominata Via Umberto Saba.

## 3) Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un Centro Commerciale di Interesse Locale con superficie lorda complessiva di circa mq 6.660 e con superficie di vendita complessiva di 4.000 mq così come definita all'art. 4 della L.R. n. 11/03 e s.m.i.; costituito da una media superficie di tipo "M3" (alimentare e mista) con 1.950 mq di superficie di vendita, una media superficie di tipo "M2" (non alimentare – beni persona) con 1.100

mq di superficie di vendita e 7 negozi di vicinato con superficie di vendita totale di 950 mq; il Mall ha una superficie di circa mq 780. Inoltre è previsto la realizzazione di un bar da 220 mq circa, non rientrante nel calcolo della superficie di vendita complessiva. La restante superficie è destinata ad uffici, deposito-merci, locali tecnici e servizi igienici.

L'intero complesso è realizzato con una struttura su pilotis semi chiuso (aperto su due lati e chiuso sugli altri due), che date le caratteristiche morfologiche dell'area, assicura in piano terra uno spazio destinato a parcheggio coperto di uso pubblico; a quota + mt 4,80 rispetto il piano terra, a tergo della piattaforma commerciale, sono previsti spazi scoperti destinati a parcheggio riservato per dipendenti e per area di carico e scarico merci.

Un sistema di tappeti mobili assicura il collegamento verticale tra il parcheggio coperto e l'area di vendita; questo pratico sistema di salita e discesa è completato da un ascensore di notevole portata, ubicato al centro della scala principale.

Sono state previste una serie di uscite di sicurezza dimensionate in modo tale da consentire un regolare e rapido deflusso in caso di incendio, in conformità alle disposizioni della normativa dei VV.FF. ed in particolare della lettera circolare n. 5210/4118/4 del 17/2/1975.

Una rampa fiancheggia l'edificio, seguendo il naturale andamento del terreno, per collegare l'area esterna di ingresso, sistemata a parcheggio e a verde posta a quota + mt. 1,50, con l'area posteriore di scarico merci posta a quota + 6,30 mt.

La costruzione sarà realizzata nel pieno rispetto delle norme di carattere igienico-sanitarie (legge n. 283/62, norme HACCP, Ordinanza del 3 Aprile 2002).

La disposizione degli interni delle attività commerciali rispetta in sequenza i seguenti criteri: gli ingressi disposti in piano terra, sul fronte principale del fabbricato, saranno costituiti da bussolotti delimitati da porte automatiche distinte per le entrate e le uscite; in primo piano il mall ed i 7 negozi da una parte e dall'altra le due medie superfici con la barriera delle casse, il controllo casse, gli uffici commerciali e le aree di vendita; nella parte posteriore del complesso, in primo piano, sono ubicati i depositi, i locali tecnici ed i servizi per dipendenti; tutti questi ambienti gravitano sull'area del parcheggio di servizio.

#### **ACCESSIBILITÀ**

Gli accessi anteriori alla struttura da viale Aldo Moro e quelli posteriori dalla complanare, sono regolati con transito a in modo tale da escludere la svolta a sinistra

con il conseguente impatto sul flusso di traffico proveniente dal senso opposto. Il tronco di strada principale (via A. Moro) ha una ubicazione ed una funzione che lo rendono assimilabile ad una tipologia di strade intermedie fra la strada urbana o suburbana e la strada extraurbana a 2 corsie, una per senso di marcia. L'attuale livello di servizio di via A. Moro non presenta alcuna criticità, si può certamente parlare di buone condizioni di esercizio in tutte le ore della giornata. La realizzazione della struttura commerciale di interesse locale, che prevede, come riportato nella planimetria (TAV. 2) di progetto, un transito tale da escludere punti di conflitto con la svolta a sinistra di accesso diretto da via A. Moro evita il formarsi di code sulla stessa via. Ad ogni buon fine il movimento veicolare sulle strade comunali e sui movimenti di afflusso e deflusso dal centro commerciale è stato studiato e concordato con il Comando di Polizia Municipale di Monopoli.

La rampa interna di raccordo tra il viale Aldo Moro e la complanare ha una larghezza minima della sede carrabile pari ad almeno mt. 6,00 ed una pendenza non superiore al 7,5%.

#### 4) Distanza dai confini.

Il fabbricato verrà realizzato in ottemperanza ai parametri dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Zona Industriale e del P.U.G. adottato.

La distanza del fabbricato in progetto dalla proprietà ANAS, in conformità con quanto dettato dal D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, Titolo II, Capo I, Art. 26 comma 3 lettera b), dovrà essere non inferiore a mt. 20,00, purtuttavia gli elaborati grafici di P.R.G. e del P.U.G. prevedono una fascia di rispetto di mt. 40,00. Pertanto il progetto prevede la realizzazione dell'edificio ad una distanza maggiore di mt. 40,00 misurata a partire dalla base della scarpata del rilevato stradale della statale.

#### B) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi del D.P.R. 27/04/1978 n. 384, della Legge 09/01/1989 n. 13 e del D.M.L.L.PP. 14/06/1989 236, l'edificio è stato progettato nell'osservanza dei requisiti di accessibilità e visitabilità da parte dei portatori di handicap.

I corridoi interni di distribuzione nei servizi per i dipendenti avranno una larghezza non inferiore a mt. 1,20, con opportune zone per la manovra di rotazione di una sedia a ruote, con ampiezza non inferiore al diametro di mt. 1,40.

Il piano di calpestio di tutta la struttura sarà posto su un'unica quota. Il dislivello tra il manto stradale dei parcheggi ed il piano di calpestio della sala di accesso alla struttura sarà superato, ove necessario, mediante rampe con pendenza non superiore all'8%.

Il parcheggio principale posto alla quota degli ingressi avrà posti auto destinati ai portatori di handicap, espressamente localizzati nelle vicinanze degli ingressi e dei sistemi di collegamento verticale. Questi posti auto avranno larghezza pari a mt. 3,20 e saranno proporzionati in misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 sulla disponibilità complessiva.

I servizi igienici per il pubblico e quelli per i dipendenti delle attività con maggiore estensione avranno un servizio igienico del tipo autopulente, delle dimensioni indicate negli articoli delle leggi su citate.

Gli infissi esterni di ingresso alla struttura saranno realizzati a raso con il pavimento. Ove ciò non fosse possibile, il dislivello tra battuta inferiore dell'infisso e pavimento sarà inferiore a cm. 2,5.

Le maniglie delle porte interne, i maniglioni delle porte antipanico, gli interruttori generici ed i segnalamenti antincendio saranno posti ad un'altezza da terra di 80 cm.

L'ascensore di collegamento tra il piano terra destinato ai parcheggi coperti ed il primo piano destinato alle attività commerciali sarà di larghezza idonea a consentire l'accesso e la manovra di rotazione di una sedia a ruote.

Si veda, comunque la relazione di dettaglio eseguita in conformità alle disposizioni normative vigenti di cui sopra.

### C) REQUISITI IGIENICO-SANITARI

I servizi per i dipendenti saranno costituiti da spogliatoi, servizi igienici, locali docce. Tutti gli ambienti saranno separati, aerati ed illuminati artificialmente mediante la realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione e di un adeguato impianto di trattamento dell'aria (controllo della temperatura, dell'umidità e ricambio dell'aria) tale da garantire il giusto microclima per ogni ambiente secondo le disposizioni normative e le richieste dell'ASL e dello SPESAL.

Anche le zone di vendita ed in genere tutte le aree accessibili al pubblico saranno aerati ed illuminati artificialmente e secondo le disposizioni normative vigenti.

Per tutti gli ambienti sarà prevista un minimo di aerazione naturale pari ad 1/30 della superficie in pianta secondo le disposizioni del comando provinciale dei VV.FF..

Le pareti interne saranno rifinite con intonaco civile e rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt. 2,40 dal pavimento.

#### D) TRATTAMENTO ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche provenienti da coperture e piazzali saranno incanalate in tubazioni interrato e recapitate in una vasca interrata coperta di adeguata capacità previo trattamento di dissabbiatura e disoleatura; da questa, saranno prelevate con impianto autoclave ed impiegate nella irrigazione delle aree piantumate con siepi, cespugli ed arbusti. Il troppo pieno sarà disperso per sub irrigazione nelle aree verdi ed in conformità al progetto che sarà sottoposto all'approvazione del competente ufficio provinciale.

Vedere a tal proposito il progetto di dettaglio redatto in conformità al Decreto del Commissario Delegato Emergenza Ambientale 21 Novembre 2003, n. 282 "Acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne" di cui all'art. 39 D.Lgs. 152/99 come modificato ed integrato dal D. Lgs 298/2000.

#### E) STRUTTURA PORTANTE

L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in c.a. e c.a.p.; le fondazioni saranno costituite da plinti isolati incassati nel banco roccioso.

La copertura sarà formata con travi principali e secondarie prefabbricate in c.a.p. eseguite con l'impiego di conglomerato cementizio ad alta resistenza, gettate entro casseri metallici, dimensionate per sopportare i carichi previsti in progetto.

I solai saranno costituiti da elementi prefabbricati in c.a.p. estruso o tegoli, realizzati in conglomerato cementizio ad alta resistenza, gettati entro casseri metallici, con dimensioni ed armature come da progetto, proporzionati per sopportare i sovraccarichi previsti dalla normativa vigente oltre ai carichi permanenti ed ai pesi propri.

L'insieme strutturale dovrà essere dimensionato nel rispetto della vigente normativa di legge sulle opere in c.a. e c.a.p. nella osservanza di quanto previsto dal D.M. 14/1/2008 e circolare n. 617 del 2/2/2009, trattandosi di edificio di interesse rilevante e quindi rientrante nella classe 1° ai sensi della D.G.R. n. 2481 del 9/4/1986.

#### F) MURATURE

Tutte le pareti di tamponamento saranno realizzate con pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio classe Rck 350, costituiti da un doppio strato di calcestruzzo

armato e da uno strato intermedio in polistirolo espanso di spessore adeguato al calcolo delle dispersioni termiche, in conformità al D.Lgs. n. 192/05; D.Lgs. n. 311/06 e R.R. n.24/07.

La faccia interna dei pannelli sarà finita a frattazzo fine; la faccia esterna sarà rivestita con graniglia di marmi colorati ed alcuni inserti in cotto colorato.

I pannelli dovranno poggiare su travi portapannello rigidamente collegate alla struttura portante oppure su soletta in cls opportunamente dimensionata, in modo tale da creare una chiusura perimetrale senza soluzione di continuità.

La sigillatura dei giunti sarà realizzata sui pannelli in due fasi successive.

Fase 1 – Le sigillature centrali interne verranno eseguite con compriband autoadesivo di dimensioni atte al tipo di giunto eseguito.

Fase 2 – La sigillatura superficiale esterna ed interna, avverrà mediante posa di compriband o filtene di idoneo spessore e finitura realizzata con sigillanti non degradabili né sublimabili sotto l'azione del sole e delle intemperie, caratterizzate da un elevato coefficiente di dilatazione e di elasticità.

Tutti gli ancoraggi alle strutture portanti saranno effettuati mediante piastre e bulloni in acciaio zincato a caldo.

Le murature di divisione interna saranno, realizzate in opera con blocchi in laterizio o in calcestruzzo vibrocompresso di adeguato spessore e dotati di certificazione antincendio in base alla classe riportata nel progetto che sarà approvato dal Comando Provinciale dei VVF.

## G) FINITURE

### 1) Copertura

La copertura sarà del tipo piano, impermeabilizzata con doppio foglio di guaina al poliestere da 4 mm, coibentata con pannelli in polistirene di spessore adeguato al calcolo delle dispersioni termiche, in conformità al D.Lgs. n. 192/05; D.Lgs. n. 311/06 e R.R. n.24/07, previa realizzazione di masso a pendio con pendenza adeguata, realizzato con cls cellulare.

Il raccordo sui pluviali, verrà realizzato mediante invito morbido prefabbricato in P.V.C. con lunghezza del gambo di 40 cm circa; la posa avverrà mediante saldatura termica dell'invito al manto di copertura.

Dovrà essere applicato in corrispondenza delle strutture verticali un raccordo di altezza non inferiore a cm 30 e griglie parafoglie in materiale sintetico di sezione circolare, con alette, per l'esatto posizionamento e per evitarne la fuoriuscita dall'invito.

Tutte le scossaline da posizionare a coronamento dei pannelli perimetrali e le converse, saranno in lamiera di alluminio preverniciata.

Sono inoltre previsti lucernari in alluminio anodizzato a doppia parete con interposto materiale coibente, di forma atta a scongiurare il problema dell'eventuale gocciolamento provocato dalla condensa, che dovrà comunque essere eliminata mediante una scossalina raccogliogocce.

I lucernari saranno completi di griglia anti-intrusione in tondino di ferro zincato a caldo.

## 2) Pavimenti e Rivestimenti

Le pavimentazioni distinte per le varie zone saranno le seguenti:

- Area di vendita, laboratori e retrobanchi (macelleria, gastronomia) saranno pavimentate con piastrelle in Klinker, gres o similari, antibatteriche e antisdrucchiolo conforme alle prescrizioni della normativa vigente.
- Tutti i servizi igienici saranno pavimentati e rivestiti su tutte le pareti per un'altezza fino a mt. 2.40, con piastrelle in ceramica formato 20x20 o similari.
- Locali tecnici, riserva, corridoi delle uscite di sicurezza saranno pavimentate con piastrelle di gres porcellanato.

Il pavimento sarà dotato di chiusini sifonati verso cui avviare i liquidi del lavaggio tramite pendenze idonee.

La posa dovrà essere effettuata con opportuni adesivi cementizi a presa rapida.

Le fughe dovranno essere stuccate con malta molto fluida di cemento e sabbia silices.

Giunti di dilatazione saranno da prevedersi ogni 25 mq.

In presenza di variazione della pavimentazione saranno messe in opera a raso battute in ottone dim. 10x20 mm.

Soglie esterne in Pietra da taglio di larghezza cm 20/30 e spessore cm 4 di tipo liscio, senza battuta, saranno poste al di sotto dei serramenti degli ingressi.

## 3) Infissi

Gli infissi saranno realizzati in alluminio verniciato con vetrocamera di sicurezza, in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. n. 192/05; D.Lgs. n. 311/06 e R.R. n.24/07 per



il contenimento dei consumi energetici così come sarà opportunamente documentato in una apposita relazione; essi saranno dotati di blocco con serratura di sicurezza per impedire l'accesso durante le ore di inattività.

Gli infissi dovranno rispondere ai seguenti livelli prestazionali stabiliti dalle norme UNI:

- tenuta all'acqua E-2;
- permeabilità all'aria A-2;
- resistenza alle deformazioni dovute al carico del vento V-2.

#### 4) Pitture e Controsoffitti

Negli uffici, laboratori e servizi igienici dovranno essere realizzati controsoffitti in pannelli di fibra minerale, e pareti intonacate e trattate con pittura traspirante, antimuffa ed antibatterica di colore chiaro.

La struttura portante sarà in profili di acciaio zincato con pendinature rigide regolabili. Nel controsoffitto si dovrà prevedere la predisposizione di fori per l'alloggiamento dei corpi illuminanti e griglie di mandata/ripresa dell'aria.

### H) SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto concerne la sistemazione esterna del lotto, si prevede la realizzazione di parcheggi e verde privato, secondo quanto richiesto dalle leggi statali e regionali in vigore.

Tutta la sistemazione esterna a parcheggio sarà realizzata in piano, previa rimozione del terreno vegetale, revisione delle quote e quindi realizzazioni di piccoli volumi di scavo e di riporto, realizzazione di ossatura stradale, fondazione in granulare misto stabilizzato, opportunamente costipato sino a raggiungere il 95% della densità Proctor Mod; applicazione di Binder bituminoso dello spessore di 7 cm circa e tappeto dello spessore di cm 3: il tutto sarà completato con segnaletica orizzontale e verticale e recinzione realizzata con paletti e rete metallica plastificata.

Si prevede, inoltre, la realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione esterna ed un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in conformità alla normativa vigente in materia (Decreto del Commissario Delegato Emergenza Ambientale 21 Novembre 2003, n. 282 "Acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne di cui all'art. 39 D.Lgs. 152/99 come modificato ed integrato dal D. Lgs 298/2000. Disciplina delle Autorizzazioni").

## I) IMPIANTI

Per quanto concerne gli impianti e le reti tecnologiche in genere, queste saranno realizzate in conformità alle prescrizioni del D.M. n. 37/08 ed alle norme sul contenimento del consumo energetico (D.Lgs. n. 192/05; D.Lgs. n. 311/06 e R.R. n. 24/07).

E' prevista l'installazione di adeguato impianto di climatizzazione, idoneo ad assicurare una temperatura costante di 20° C circa, il controllo dell'umidità ed il ricambio dell'aria nel rispetto di tutte le disposizioni normative.

Tutti i locali tecnologici (Centrali idriche, antincendio, gruppo elettrogeno, quadri elettrici, vasche di accumulo, ecc.) saranno posizionati nella parte posteriore dell'edificio, mentre, in copertura è previsto il posizionamento delle macchine del condizionamento con sistema tipo "Roof Top".

Gli impianti potranno essere del tipo centralizzato con la possibilità di sezionare zone diverse mediante l'inserimento di opportune valvole di zona.

Saranno realizzate le seguenti reti impiantistiche:

- 1) impianto idrico fognante dei servizi igienici per visitatori e dipendenti;
- 2) rete idrica e fognante esterna allacciata alla rete pubblica cittadina;
- 3) rete idrica di raccolta delle acque meteoriche sia dalla copertura che dai piazzali, recapitata in vasche di raccolta differenziata con sistema di smaltimento in sub irrigazione;
- 4) rete elettrica di trasporto dell'energia in M.T. con relativa cabina e di B.T. per alimentazione delle utenze eseguita con l'impiego di cavi di idonea sezione posti in opera in cavidotto interrato;
- 5) rete antincendio configurata ad anello costantemente in pressione, completa di manichette ed idranti conforme alle norme;
- 6) rete di terra per la protezione contro le tensioni di contratto, da realizzare in conformità alle vigenti norme CEI.

Si precisa che tutte le utenze saranno alimentate solo elettricamente.

N.B. Il sistema impiantistico qui accennato sarà specificato in dettaglio nella Relazione tecnica Integrativa relativa agli impianti.

## L) DATI PARAMETRICI DI PROGETTO

- Superficie totale dell'area di intervento: mq. 22.061,00
- Superficie del lotto edificabile : mq. 17.881,00
- Superficie verde pubblico : mq. 4.180,00

### **Verifiche da P.R.G. vigente (ved. Tav. 7.b):**

- Superficie coperta consentita : 40% Sup. lotto  
40% di mq. 17.881,00 = mq. 7.152,40
- Superficie coperta di progetto : mq. 6.677,00 < mq. 7.152,40
- I.F.F. = 2,5 mc./mq.
- Volume massimo consentito : mc./mq. 2,5 x mq. 17.881,00 = mc. 44.702,50
- Volume di progetto : mc. 44.318,98 < mc. 44.702,50

### **Verifiche da P.U.G. adottato (ved. Tav. 7.a):**

- Superficie utile lorda consentita : 80% Sup. lotto  
80% di mq. 17.881,00 = mq 14.304,80
- Superficie utile lorda di progetto: mq 8.829,00 < mq 14.304,80
- Superficie utile lorda per calcolo parcheggio: mq 6.321,00
  
- Altezza massima del fabbricato: m 8,13 < m 10,00.

## M) DOTAZIONI E VERIFICHE DEI PARCHEGGI

CON RIFERIMENTO AL P.R.G. VIGENTE, AL P.U.G. ADOTTATO ED ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI E/O STATALI VIGENTI.

### PREVISIONI DA P.R.G. VIGENTE

Il P.R.G. vigente prevede la cessione in fase di redazione del piano particolareggiato o di lottizzazione di spazi pubblici collettivi pari al 10% della superficie totale. Questo standard è già stato individuato e rilasciato in fase di redazione del Piano Particolareggiato approvato in data 14.05.1979 con D.R. n. 838.

Inoltre è previsto una dotazione di spazi per parcheggio e manovra di automezzi non inferiore ad 1mq per ogni 5mq di superficie lorda di pavimento.

P1 = 1mq / 5mq di Sul (superficie utile lorda da calcolare con riferimento all'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente).

Inoltre, avendo previsto la realizzazione di una struttura con destinazione commerciale (compatibile con le previsioni di destinazione d'uso del P.R.G. vigente), con riferimento all'art. 5 del D.M. 2/4/1968, pur essendo questa norma applicabile ai P.R.G. ed ai relativi P.d.L. (ved. art. 1), si ritiene opportuno, comunque, individuare gli 80mq per ogni 100mq di superficie utile lorda da destinare per il 100% a parcheggio di uso pubblico (P2).

P2 = 80mq / 100mq di Sul (superficie utile lorda da calcolare con riferimento all'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente).

### PREVISIONI DA P.U.G. ADOTTATO

Come previsto all'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.G. adottato, bisogna, preliminarmente, definire il carico urbanistico "Cu" in funzione della destinazione d'uso.

Per le funzioni commerciali la norma prevede:

- U2/1 Esercizi di vicinato ( Cu B);
- U2/2 Medie superfici di vendita (Cu M);
- U2/3 Grandi superfici di vendita (Cu A).

La classificazione delle tipologie dimensionali dei predetti esercizi commerciali è definita al comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 11/03 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 5/08 che testualmente recita:

*a) esercizi di vicinato: con superfici di vendita fino a 250 mq;*

*b) medie strutture di vendita: con superficie di vendita compresa tra 251 e 2500 mq*

*così articolate:*

*1) M1. medie strutture di livello locale con sup. di vendita da 251 a 600 mq;*

*2) M2. medie strutture intermedie con sup. di vendita da 601 a 1500 mq;*

*3) M3. medie strutture attrattive con sup. di vendita da 1501 a 2500 mq;*

*c) grandi strutture di vendita: con superficie di vendita superiore ai 2500 mq così articolate:*

*1) G1 grandi strutture inferiori con superficie di vendita da 2501 a 4500 mq;*

*2) G2 grandi strutture superiori con superficie di vendita di 4500 mq fino a 15.000*

*mq.*

Nel nostro caso specifico, avendo un centro commerciale di interesse locale (definito al comma 6-quater dell'art. 5 della predetta legge regionale) con all'interno diversi esercizi commerciali ma con al massimo una media superficie di tipo M3, si ritiene classificabile nella destinazione d'uso "Funzione commerciale U2/2"; infatti lo stesso regolamento regionale n. 1/04, al comma 4 dell'art. 4 stabilisce che per i centri commerciali "*i parcheggi minimi sono dati dalla somma degli standard relativi alle singole strutture commerciali autorizzate*". Nel nostro caso specifico non abbiamo nel centro commerciale grandi superfici di vendita (G1 o G2) ma solo medie superfici (M1, M2 o M3) e quindi funzioni commerciali rientranti nelle tipologie dimensionali delle medie superfici di vendita.

Tutto ciò premesso ne consegue che il carico urbanistico da considerare è "Cu M" che in attuazione dell'art. 6 delle N.T.A. del P.U.G. adottato prevede un parcheggio privato

$P1 = 2 \text{ mq} / 10\text{mq di Sul}$  (superficie utile lorda da calcolare con riferimento all'art. 3 delle N.T.A. del P.U.G. adottato);

ed un parcheggio pubblico e/o di uso pubblico

$P2 = 8 \text{ mq} / 10\text{mq di Sul}$  (superficie utile lorda da calcolare con riferimento all'art. 3 delle N.T.A. del P.U.G. adottato).

Questo standard di parcheggio coincide con quello previsto dall'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

PREVISIONI DA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE VIGENTE

Con riferimento alle disposizioni di normativa regionale e nazionale si ha:

- Legge 122/89 (Tognoli);
- Art. 4 del R.R. n. 1/04 in attuazione della L.R. n. 11/03 e s.m.i.;

L'art. 4 del R.R. prevede che il parcheggio pertinenziale a servizio dell'utenza sostituisce quanto previsto dalla L. 122/89 per ogni mq di superficie di vendita.

Per le medie superfici M3 - alimentari e miste –

$$P = 1,5 \text{ mq} / 1,0 \text{ mq di superficie di vendita};$$

Per le medie superfici M2 - non alimentari beni persona –

$$P = 0,80 \text{ mq} / 1,0 \text{ mq di superficie di vendita};$$

Per il vicinato non è previsto alcuno standard minimo di parcheggio.

$P_{min.} = 0,80 \text{mq} / \text{mq di superficie di vendita complessiva del centro commerciale.}$

Ne consegue che per tutte le superfici, non rientranti nel calcolo della superficie di vendita, bisogna fornire lo standard di parcheggio previsto dalla L. 122/89 (Tognoli).

**Si riportano qui di seguito due tabelle riepilogative dello standard minimo di parcheggio per il Centro Commerciale di interesse locale in progetto, considerando separatamente le previsioni del P.R.G. vigente e quelle del P.U.G. adottato, dimostrando, quindi, la compatibilità con i due strumenti urbanistici.**

VERIFICA STANDARD DI PARCHEGGIO DA P.R.G. vigente				
TIPO DI PARCHEGGIO	DOTAZIONE MINIMA DA P.R.G. (vigente) (1)	DOTAZIONE MINIMA DA NORME NAZIONALI O REGIONALI (2)	VALORE MAGGIORE TRA (1) e (2)	QUANTITA' DI PARCHEGGI PREVISTI IN PROGETTO
Parcheggio Privato <b>P1</b> (mq)	1 mq / 5 mq di Sul (P.R.G.)	art. 4 del R.R. n. 1/04 M3 alimentare e mista con 1950mq di vendita + M2 non alimentare beni persona con 1100mq di vendita - M3 = 1,5 mq di parcheggio per ogni mq di vendita - M2 = 0,80 mq di parcheggio per ogni mq di vendita		
	Sul (P.R.G.) = 7563,87 mq	L. n. 122/89 (Tognoli) per la restante superficie non rientrante al punto precedente pari a (7563,87 - 1950 - 1100) = 4513,87mq, corrispondente ad un volume di (3626 x 6,00 + 886,87 x 4,80) = 26019,00 mc 1 mq di parcheggio per ogni 10mc di volume		
	<b>P1 = 1505,80</b>	$P1 = 1950 \times 1,5 + 1100 \times 0,80 + 26019,00/10 =$ <b>P1 = 6406,90 mq</b>	<b>P1 = 6406,90 mq</b>	<b>P1 = 6918,00 mq</b>
Parcheggio Pubblico o di Uso Pubblico <b>P2</b> (mq)		<b>Art. 5 del D.M. 2/4/1968</b> P2 = 80mq / 100mq di Sul (P.R.G.)		
	<b>P2 = 0</b>	<b>P2 = 6051,10</b>	<b>P2 = 6051,10</b>	<b>P2 = 8280,00 mq</b>
<b>TOTALE PARCHEGGIO minimo = 15458,00 mq</b> (di cui almeno 6023,20mq dev'essere parcheggio pubblico o di uso pubblico come previsto dal D.M. 2/4/68)			<	<b>P1 + P2 = 15198,00mq</b>

VERIFICA STANDARD DI PARCHEGGIO DA P.U.G. adottato				
TIPO DI PARCHEGGIO	DOTAZIONE MINIMA DA P.U.G. (adottato) (1)	DOTAZIONE MINIMA DA NORME NAZIONALI O REGIONALI (2)	VALORE MAGGIORE TRA (1) e (2)	QUANTITA' DI PARCHEGGI PREVISTI IN PROGETTO
Parcheggio Privato <b>P1</b> (mq)	art. 5 delle N.T.A. Destinazione d'uso: Funzione commerciale U2/2 Carico Urbanistico "Cu M"	art. 4 del R.R. n. 1/04 M3 alimentare e mista con 1950mq di vendita + M2 non alimentare beni persona con 1100mq di vendita - M3 = 1,5 mq di parcheggio per ogni mq di vendita - M2 = 0,80 mq di parcheggio per ogni mq di vendita		
	art. 6 delle N.T.A. (Cu M) P1 = 2 mq/10mq di Sul (PUG) Sul (PUG) = 6321mq (ved. tav. 7.a)	L. n. 122/89 (Tognoli) per la restante superficie non rientrante al punto precedente pari a (6321 - 1950 - 1100) = 3271mq, corrispondente ad un volume di (3271 x 5,00) = 16355 mc 1 mq di parcheggio per ogni 10mc di volume		
	<b>P1 = 1264,20 mq</b>	$P1 = 1950 \times 1,5 + 1100 \times 0,80 + 16355/10 =$ <b>P1 = 5440,50 mq</b>	<b>P1 = 5440,50 mq</b>	<b>P1 = 6918,00 mq</b>
Parcheggio Pubblico o di Uso Pubblico <b>P2</b> (mq)	art. 5 delle N.T.A. Destinazione d'uso: Funzione commerciale U2/2 Carico Urbanistico "Cu M"	<b>Art. 5 del D.M. 2/4/1968</b> P2 = 80mq / 100mq di Sul (P.U.G.)		
	art. 6 delle N.T.A. (Cu M) P2 = 8 mq/10mq di Sul (PUG) Sul (PUG) = 6321 mq (ved. tav. 7.a)			
	<b>P2 = 5056,80 mq</b>	<b>P2 = 5056,80</b>	<b>P2 = 5056,80</b>	<b>P2 = 8280,00 mq</b>
<b>TOTALE PARCHEGGIO minimo = 10497,30 mq</b> (di cui almeno 5056,80mq dev'essere parcheggio pubblico o di uso pubblico come previsto dal P.U.G. adottato)				< <b>P1 + P2 = 15198,00mq</b>



Sul totale della superficie destinata a parcheggio

$P1 + P2 = 15198 \text{ mq}$

Sono previsti la realizzazione di n. 426 posti auto di cui almeno 12 saranno individuati per portatori di handicap, in conformità alla normativa vigente.

Essendo previsti più di 350 posti auto, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 11/01 e s.m.i., il progetto dovrà essere sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 16 della predetta legge regionale. A tale proposito è stata elaborata, a parte, una relazione di dettaglio per la verifica di assoggettabilità a VIA del presente intervento.

Monopoli, giugno 2009

**Il Progettista**  
(Arch. Fabio Simone)

ALLEGATI: - .....

- .....

- N° ..... tavole di progetto