

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

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Indice**

1. Premesse
2. Motivazione della variante
3. Normativa di Riferimento
4. Strumentazione Urbanistica Vigente
5. Rapporto tra variante e previsioni di PRG
6. Elementi costitutivi della variante al PRG
7. Proposta progettuale e stralcio delle NTA del PRG vigente

**1. PREMESSE**

La Giunta Regionale con propria deliberazione n° 353 del 21/03/2006 approvava definitivamente, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 il Piano Regolatore Generale del Comune di Andrano.

In detto Strumento Urbanistico generale è previsto tra l'altro un'area tipizzata C1 (Residenziale di Espansione) comparto 6 in gran parte di proprietà comunale adiacente ad una "bretella" di collegamento fra le SS.PP n° 81, 313 e 168 a sud dell'abitato di Andrano.

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;

Contemporaneamente il comune di Andrano si è attivato per la redazione del Piano di Lottizzazione mista zona "C1 Comparto 6" che ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni del

Comitato Urbanistico Regionale N. 12 del 2011 approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 28 marzo 2013.

Il comparto n° 6 zona C1 oggetto di lottizzazione è suddiviso in due sub comparti:

Sub comparto A di proprietà privata e Sub comparto B di proprietà comunale.

## 2. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Con nota protocollo n. 2247 del 11.04.2015 la società Meridiana s.r.l. faceva presente all'Amministrazione comunale di essere interessata ad effettuare un rilevante investimento economico produttivo per la realizzazione di una struttura commerciale al dettaglio M2 (media struttura intermedia con superficie di vendita tra 601 e 1500 metri quadrati).

A tale scopo la società ha contratto preliminare di compravendita per l'acquisto di un terreno (l'intero sub comparto A del PL in parola) censito al Foglio 15 particella 1083 di Ha 00.55.93.

Per promuovere, favorire ed agevolare il programma di investimento della media struttura commerciale M2, proposta dalla società Meridiana, si rende necessario una modifica d'uso con destinazione commerciale, del piano di lottizzazione, limitata al sub comparto A .

L'Amministrazione comunale valutata la proposta della società Meridiana, considerato che il comune di Andrano è sprovvisto di strutture commerciali sia M1 che M2, e che l'ubicazione scelta è certamente idonea essendo collocata in un'area all'ingresso del centro abitato, sulla strada provinciale per Tricase e adiacente al campo sportivo e su uno snodo importante che collega Andrano con la marina senza passare dal centro abitato e con la 275 verso Castiglione. Sulla stessa area l'Amministrazione comunale aveva già previsto una struttura M1. Inoltre l'investimento del privato favorisce i programmi dell'amministrazione che erano nella direzione di trovare risorse per realizzare le urbanizzazioni della zona C1 di proprietà comunale (delib giunta).

Con delibera di Consiglio Comunale n° del il è stato approvato il piano per il commercio al dettaglio in sede fissa su aree private modificando la previsione da M1 (già prevista nel P.L) a M2 media struttura di vendita con le motivazione nella stessa riportate e qui in parte riprese.

Inoltre, l'Amministrazione ha dato input all'ufficio tecnico di predisporre una variante urbanistica che tenga conto delle seguenti indicazioni:

- 1) Preso atto dello stato dei luoghi e di quanto previsto dal PRG vigente da ultimo modificato con la variante suddetta, di ampliare il comparto 6 comprendendo anche la viabilità perimetrale del comparto stesso (come previsto dall'art. 50 ultimo comma delle NTA del PRG) e la zona F1.5-Verde sportivo- compresa tra la circonvallazione

ovest ed il comparto stesso, essendo rimasto totalmente separato dall'impianto sportivo a cui in precedenza era a servizio;

- 2) Prevedere nel sub comparto A la struttura commerciale M2 con superficie coperta massima pari a **MQ 1600** (di cui 1100 di superficie commerciale) e destinare la volumetria residenziale originaria al sub comparto B di proprietà pubblica senza alterare il carico insediativo del PRG pari a **122 abitanti insediabili**;

### 3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il riferimento normativo principale, a base del presente piano, è costituito dalla L.R. n. 56/80.

La legge regionale 31/05/1980 n. 56, disciplina i contenuti, gli elaborati e le procedure di variante urbanistica.

### 4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale, i cui estremi approvativi sono riportati in premessa, costituisce il quadro di riferimento urbanistico generale, ed è presupposto, per la presente variante.

### 5. RAPPORTO TRA VARIANTE E PREVISIONI DI PRG

Il comparto così come ampliato non modifica di fatto l'assetto viario previsto dal PRG vigente. La variante in questione non incide sulle previsioni insediative del PRG. Si riportano nella seguente tabella le differenze in termini di superfici del comparto C6 previsto dal PRG e quello previsto dalla presente variante che non muta il carico urbanistico pari a 122 abitanti insediabili e inserisce nel sub comparto A una media struttura di vendita M2 al posto della prevista M1.

Si rimanda alla seguente tabella comparativa:

	Previsti dal PRG e dal P.L.	Previsti dalla Variante
Comparto 6	MQ 14.659	MQ 19.468 (compreso verde sportivo e zona commerciale)
Abitanti insediabili	122 abitanti	122 abitanti
Struttura commerciale	M1	M2
Verde sportivo	MQ 2.486	MQ 2.486
SUB comparto A (commerc.)	MQ 5.590	MQ 5.590
SUB comparto B (residenz)	MQ 9.066	MQ 13878 (compreso verde sportivo)

\* Il calcolo dei MQ deriva dalla reale misurazione dei comparti ai sensi dell'art. 50 ultimo comma delle vigenti NTA.

## 6. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PRG

Gli elementi che costituiscono il Progetto di Variante al PRG. sono i seguenti:

Elaborato n° 1.0	Relazione Tecnica illustrativa e paesaggistica;
Elaborato n° 2.0	Inquadramento Territoriale (scala 1:5.000);
Elaborato n° 3.0	Zonizzazione P.R.G. vigente su aerofotogrammetria aggiornata (scala 1:2.000);
Elaborato n° 4.0	Zonizzazione Piano di Lottizzazione zona C1 comparto 6 approvato (scala 1:500);
Elaborato n° 5.0	Zonizzazione P.R.G. in variante (scala 1:500);
Elaborato n° 6.0	Zonizzazione P.R.G. in variante su ortofoto (scala 1:500);
Elaborato n° 7.0	Studio Geo-Idro-Morfologico;
Elaborato n° 8.0	Relazione di compatibilità paesaggistica;

## 7. PROPOSTA PROGETTUALE E STRALCIO NTA DEL PRG VIGENTE

La proposta progettuale prevede l'ampliamento del comparto n° 6 portandolo da MQ 14.659 a MQ 19.468 comprensivo della viabilità perimetrale e del verde sportivo. La tipizzazione del sub comparto A (MQ 5.590) a commerciale con gli indici prestazionali riportati di seguito e la tipizzazione del sub comparto B (MQ 13.878) residenziale con gli indici previsti per la Zona C1 come previsti dal PRG e di seguito riportati e fino ad un massimo di 122 abitanti insediabili.

Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente, che riguardano le aree inserite nella presente variante urbanistica, così come individuate nelle tavole di progetto, redatto ai sensi della L.R. 31.05.1980 n° 56.

### ***Art.51 bis - Zone C.1 - Residenziali di espansione***

*In tali zone, gli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre a rispettare gli indici e le precisioni contenute tavole in scala 1:5000, si applicheranno i seguenti indici e parametri:*

- <i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	<i>IFT</i> = 1,00 mc./mq.
- <i>Rapporto di copertura</i>	<i>RC</i> = 0,50 mc./mq.
- <i>Altezza massima</i>	<i>H max.</i> = 11,00 m.
- <i>Numero dei piani fuori terra</i>	<i>NP</i> = 2 + piano terra

- *Arretramento minimo dal filo stradale* *quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G. e comunque non inferiore a ml. 10,00*
- *Distanza minima dai confini* *D = 0,00 - 5,00 ml.*
- *Distacco minimo tra gli edifici* *D = 10,00 ml.*

**All'art. 51 bis sopra riportato si aggiunge quanto segue:**

Nel sub comparto B (Zona C1) del comparto 6 oggetto di variante si assume il **carico insediativo massimo pari a 122** abitanti come già determinato dal prg e dal P.L. approvato.

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

- *Superficie massima coperta* *RC = MQ 1.600*
- *Altezza massima* *H max. = 6,00 m.*
- *Numero dei piani fuori terra* *NP = 1*

Per quanto concerne le aree da cedere per standards nella zona commerciale (sub comparto A) si rimanda a quanto previsto dall'art 7 lettera c) delle NTA del PRG che si riporta:

C) - Standards per gli insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali

Per le aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

- per spazi di verde pubblico, liberi ed attrezzati: mq.40 ogni 100 mq. di superficie utile SU;
- per spazi di sosta e parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n°765/'67): mq.40 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile SU.

Andrano, 09/05/2016

IL TECNICO

Arch. Biagio Martella