

# COMUNE DI GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO



## RELAZIONE CALCOLO PARCHEGGI A STANDARD E PERTINENZIALI PER L'OPERA PRIVATA

ACCORDO DI PROGRAMMA

*ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI IN VARIANTE  
URBANISTICA SITA NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA LEONE XIII*

**PROGETTISTA: ING. PAOLO IUDICI**

Via Gaetano Grassi n.8

74015 – Martina Franca (TA)

**COMMITTENTE: SHUTTLE PARKING SRL**

Via Napolin.383

70132 – Bari (BA)

REV.1 – 16/07/2025

## 1. PREMESSA

Il tecnico **Ing. Paolo Iudici** iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n.1530, con studio in Martina Franca (TA) alla Via Gaetano Grassi n.8, a seguito dell'incarico conferitomi dal **Sig. Donato Carlucci** nato a Bari il 15/01/63 C.F.: CRLDNT63A15A662X residente a Bari in Via Quintino Sella n.27 in qualità di amministratore unico della **SHUTTLE PARKING SRLS S.r.l.** con sede in Bari (BA) alla Via Napoli n.383, redige la seguente **RELAZIONE GENERALE** relativa al calcolo dei parcheggi pertinenziali correlata alla richiesta di accordo di programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche da cedersi in variante urbanistica dell'area individuata dal PRG come "zone omogenee di tipo B" sito nel Comune di Grottaglie alla Via Leone XIII.

## 2. PROPOSTA PROGETTUALE

L'area oggetto di intervento consiste in un terreno in agro di Grottaglie, alla località Padula della Foggia, compreso tra la periferia sud-ovest del centro abitato e la linea ferroviaria Taranto-Brindisi ed è raggiungibile dalla Via Leone XII, nelle immediate vicinanze del centro storico di Grottaglie e del "Quartiere delle ceramiche". L'area oggetto di intervento è per la maggior parte inedita e a parte la presenza di qualche piccolo fabbricato collabente.

La proposta di accordo di programma (A.d.P.) si sviluppa su un'area di circa 42.088,88 m<sup>2</sup> e può essere idealmente suddivisa in due zone di intervento: zona d'interesse pubblico (66,80%) destinata come da PRG vigente ad attrezzature di progetto e zona d'interesse privato (33,20%), destinata alla realizzazione di strutture commerciali e food e relative aree di pertinenza. Nel suo complesso l'intervento prevede:

- Intervento pubblico (opera pubblica 1) per una superficie complessiva pari a 8.227,05 m<sup>2</sup> che comprende:
  - realizzazione della strada pubblica prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile, di una fascia alberata, dei sottoservizi e l'illuminazione pubblica.
- Intervento pubblico (opera pubblica 2) per una superficie complessiva pari a 19.887,06 m<sup>2</sup> che comprende:
  - realizzazione di un'area per spazi pubblici attrezzata a parco giochi e tempo libero;
  - realizzazione di un'area per spazi pubblici attrezzata a parcheggi;
  - realizzazione di strade interne al lotto di intervento comprensive della realizzazione dei marciapiedi e pista ciclabile;

- realizzazione di una piazza attrezzata con il chiosco dei gelati e una tensostruttura adibita a sala polifunzionale;
- realizzazione di un'area adibita a parcheggi pertinenziali per la tensostruttura adibita a sala polifunzionale;
- verde ad uso pubblico attrezzato con orto urbano e la ricostruzione della costruzione tipica "pagghiara";
- Intervento privato (opera privata) per una superficie complessiva pari a 13.974,77 m<sup>2</sup> che comprende:
  - realizzazione di una struttura commerciale M1 nel settore non alimentare di superficie coperta pari a circa 910,00 mq;
  - realizzazione di una struttura commerciale M2 nel settore alimentare di superficie coperta pari a circa 2.150, mq;
  - realizzazione di una struttura food di superficie coperta pari a circa 485,00 mq.

Sostanzialmente la proposta progettuale prevede la riqualificazione dell'area allo stato attuale mediante la realizzazione di opere pubbliche e private ponendosi, tra l'altro, in linea con quelli che sono i principi di aree con destinazione attrezzature in progetto e quindi con la finalità di interesse pubblico di cui la zona oggetto di A.d.P. fa parte.

## **2.1 Opera privata**

L'area destinata dall'opera privata prevista in progetto si estende su una superficie di 13.974,77 m<sup>2</sup> ed è delimitata ad ovest dall'opera pubblica 1, a Nord dall'opera pubblica 2 e ad est da Via Leone XIII. L'intervento privato prevede principalmente la realizzazione di tre edifici di cui due edifici a destinazione commerciale ed uno a destinazione food. Tutti gli edifici presentano sagoma rettangolare e si compongono di un unico piano terra.

Il fabbricato più a Sud presenta una superficie coperta di 910 m<sup>2</sup> ed un volume complessivo di 5.369,00 m<sup>3</sup>. Il locale commerciale costituirà una media struttura di vendita M1 con area vendita pari a 600 m<sup>2</sup> e sarà destinato alla vendita nel settore non alimentare. Esso sarà inoltre dotato di area deposito con accesso diretto dall'esterno e idonei locali per i servizi per il pubblico e il personale.



Adiacente al suddetto fabbricato ve ne è un altro che presenta una superficie coperta di 2.150,00 m<sup>2</sup> ed un volume complessivo di 11.997,00 m<sup>3</sup>. Il locale commerciale costituirà una media struttura di vendita M2 con area vendita pari a 1.500 m<sup>2</sup> e sarà destinato alla vendita nel settore alimentare e misto. Esso sarà inoltre dotato di area deposito con accesso diretto dall'esterno e idonei locali per i servizi per il pubblico e il personale.

Completano per entrambi i locali su citati le aree di pertinenza destinate allo scarico/carico merci su lato Sud. Entrambi gli edifici presentano copertura inclinata.

Il terzo edificio presenta una superficie coperta di 485,00 m<sup>2</sup> ed un volume complessivo di 1.600,50 m<sup>3</sup>. Tale edificio sarà adibito a ristorazione fast food con servizio al tavolo e in auto. La copertura di tale edificio è piana.

### 2.1.1 Calcolo aree a standard ed aree pertinenziali

La realizzazione dei nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 comporta l'obbligo di standard nella misura di 80m<sup>2</sup> di spazio escluse le sedi viarie per ogni 100m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità per le zone A e B è ridotta della metà purchè siano previste attrezzature integrative. Di seguito si riporta il calcolo eseguito per la determinazione degli standard minimi di progetto:

CALCOLO STANDARD ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68 :	
Struttura food:	$485,00\text{m}^2 \times 0,8 = 388,00 \text{ m}^2$
Struttura M2 alimentare:	$2.150,00\text{m}^2 \times 0,8 = 1.720,00\text{m}^2$
Struttura M1 non alimentare:	$910,00\text{m}^2 \times 0,8 = 728,00\text{m}^2$
Totale superficie a standard:	$388,00\text{m}^2 + 1.720,00\text{m}^2 + 728,00\text{m}^2 = 2.836,00\text{m}^2$
di cui 50% parcheggi =	$1418,00 \text{ m}^2$
di cui 50% a verde =	$1418,00 \text{ m}^2$
	SUPERFICIE A STANDARD PARCHEGGIO DA CEDERE: $1.439,79\text{m}^2 > 1418,00\text{m}^2$
	SUPERFICIE A STANDARD VERDE USO PUBBLICO DA CEDERE: $5.567,40\text{m}^2 > 1418,00\text{m}^2$

In particolare gli standard a parcheggio da cedere saranno ubicati all'interno della perimetrazione dell'opera pubblica 2 come meglio rappresentata nelle tavole grafiche allegate. Come si evince dalla tabella sopra riportata i parcheggi pubblici previsti in progetto sono 1.439,79 m<sup>2</sup> maggiori dei 1.418,00 m<sup>2</sup> necessari ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68. Anche l'area a verde uso pubblico da cedere è individuata all'interno della perimetrazione dell'opera pubblica 2.

Le strutture commerciali inoltre necessitano di aree a parcheggio pertinenziali secondo quanto previsto dal R.R. 11/2018 e L.R.12/2018. In particolare le medie strutture di vendita (M1 – settore non alimentare) necessitano di parcheggi pertinenziali pari a 0,5 volte la superficie di vendita, mentre le medie strutture di vendita (M2- settore alimentare) necessitano di parcheggi pertinenziali pari a 1,0 volta la superficie di vendita. Inoltre sono stati calcolati i parcheggi pertinenziali secondo la L.122/89 per la struttura food e la superficie residua oltre l'area vendita per i locali commerciali M1 e M2.

Di seguito si riporta il calcolo eseguito per la determinazione della superficie minima di parcheggi pertinenziali:

CALCOLO PARCHEGGI DI PERTINENZA ai sensi della LR 12/2018 e R.R. 11/2018

Superficie di vendita M1 (settore non alimentare) = 600,00 m<sup>2</sup>  
Dotazione minima parcheggi = 600,00 m<sup>2</sup> x 0,5 (coeff.) = 300,00 m<sup>2</sup>

Superficie di vendita M2 (settore alimentare) = 1.500,00 m<sup>2</sup>  
Dotazione minima parcheggi = 1.500,00 m<sup>2</sup> x 1,0 (coeff.) = 1.500,00 m<sup>2</sup>

CALCOLO PARCHEGGI DI PERTINENZA ai sensi della L. 122/89:


Superficie lorda residua M1 = 310,00 m<sup>2</sup>  
Vresiduo = 310,00m<sup>2</sup>x5,90m (H lorda media) = 1.829,00m<sup>3</sup>  
Dotazione minima parcheggi (1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup>) = 1.829,00 m<sup>3</sup>/10 = 182,90 m<sup>2</sup>


Superficie lorda residua M2 = 650,00 m<sup>2</sup>  
Vresiduo = 650,00m<sup>2</sup>x5,58m (H lorda media) = 3.627,00m<sup>3</sup>  
Dotazione minima parcheggi (1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup>) = 3.627,00 m<sup>3</sup>/10 = 362,70 m<sup>2</sup>


Superficie lorda struttura food = 485,00 m<sup>2</sup>  
V = 485,00m<sup>2</sup>x3,30m (H lorda) = 1.600,50m<sup>3</sup>  
Dotazione minima parcheggi (1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup>) = 1.600,50 m<sup>3</sup>/10 = 160,05 m<sup>2</sup>

Totale superficie parcheggi pertinenziali: 300,00m<sup>2</sup>+1.500,00m<sup>2</sup>+182,90m<sup>2</sup>+362,70m<sup>2</sup>+160,05m<sup>2</sup>=2.505,65m<sup>2</sup>

PARCHEGGI PREVISTI IN PROGETTO

 media struttura di vendita M1:  
1.303,00 m<sup>2</sup>+272,00 m<sup>2</sup>=1.392,10 m<sup>2</sup> > 300,00 m<sup>2</sup>+182,90 m<sup>2</sup> =482,90 m<sup>2</sup>

 media struttura di vendita M2:  
2.440,50 m<sup>2</sup>+494,00 m<sup>2</sup>=2.934,50 m<sup>2</sup> > 1.500,00 m<sup>2</sup>+362,70 m<sup>2</sup>=1.862,70 m<sup>2</sup>

 struttura food:  
1.298,00 m<sup>2</sup> > 160,05 m<sup>2</sup>

In particolare i parcheggi pertinenziali di progetto saranno ubicati all'interno della perimetrazione dell'opera privata come meglio rappresentata nella tavola grafiche allegata (TAV.4).

Il tecnico

ING. PAOLO IUDICI

