

COMUNE DI URAS

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE**

IL SINDACO

IL PROGETTISTA
Ing. Giovanni Piras

Uras, 05 Marzo 2003

Allegato alla Delibera del C.C. n. del

1 - PREMESSA

Il presente studio e relative norme intendono recepire nel Piano Urbanistico Comunale le direttive contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale nn. 55/108 del 29/12/2000 riguardante la :

"Adozione degli atti di cui agli articoli 4, 5, comma 1, 11, 12, 13 e 14, D.P.C.M. 6 ottobre 2000 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto legislativo 31 marzo 1998. n.114. art.31, comma 1. Indirizzi provvisori ai Comuni in materia di vendite di fine stagione (art 15. commi 3 e 6. D. Lgs 31 marzo 1998. n. 114) "

pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 del B.U.R.A.S. n.6 del 19 febbraio 2001.

Esso definisce l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114 (decreto Bersani), nel ridefinire la normativa in materia di commercio sulla base della legge delega 59/1997 e i compiti e funzioni amministrative tra Stato, Regioni ed Enti Locali, ha inteso tutelare il consumatore e, allo stesso tempo incentivare l'efficienza e la modernizzazione della rete distributiva, la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, demandando agli Enti locali i compiti della programmazione.

Alle Regioni infatti in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D.L. 114/98, è stato affidato il compito di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, i quali, inseriti negli strumenti urbanistici comunali, devono :

a. Individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b. Definire i limiti ai cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciale nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

c. Fissare i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

d. Regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione commerciale all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Le Regioni dovevano provvedere ad esercitare le funzioni loro attribuite entro un anno dall'entrata in vigore del D. Lgs. 114/98.

Non avendo la Regione Sardegna adempiuto nei termini previsti, il Governo è intervenuto in via sostitutiva attraverso il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 06/10/2000, pubblicato nel n° 284 della Gazzetta Ufficiale del 5 dicembre 2000, imponendo alla Regione Sardegna di provvedere all'adozione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica, in attuazione del D.L. 31.03.98, n.114.

Il citato DPCM, con l'art.5, comma 2, prevede che i Comuni, entro centottanta giorni dall'emanazione dei criteri regionali di programmazione urbanistica, valutino la conformità dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie dimensionali e alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

La Giunta Regionale, con la deliberazione 55/108 del 29 dicembre 2000, pubblicata nel Supplemento straordinario n.2 del Bollettino Ufficiale n.6 del 19 febbraio 2001, ha adottato gli atti di cui agli art.4,5, comma1,11,12,13,14 del D.P.C.M. del 06.12.2000 dettando i "Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" che prevedono in particolare:

- La definizione degli indirizzi programmatici per le grandi strutture di vendita, distintamente per i comparti alimentari e non alimentari;
- L'individuazione dei compiti e dei poteri assegnati alle Provincie in materia di pianificazione commerciale;
- La definizione dei criteri per l'individuazione delle aree da destinare ad insediamenti commerciali;
- La specificazione degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci;
- I criteri per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale e di impatto trasportistico;

La citata delibera della G.R. prevede l'obbligo, da parte delle Amministrazioni Comunali, di recepire le suddette direttive nel proprio Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Vengono di seguito indicate le principali norme legislative frequentemente citate nel testo che segue:

- L. n° 59 del 15/03/97 "Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed Enti Locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione Amministrativa;
- D.Lgvo n.114 del 31/03/98 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15/03/97 n° 59 ";
- D.P.C.M. 06/10/2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgvo 31/03/98, n° 114, art. 31, comma 1";
- Deliberazione della Giunta Regionale n° 55/108 del 29/12/2000;

3 - DEFINIZIONI

(cfr. art.4, comma 1 del D.L. 114/98 e punto 2 del G.R.55/108)

- **Esercizi di Vicinato (EV):** locali commerciali aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti ed a mq 250 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- **Medie Strutture di Vendita (MSV):** locali commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000

abitanti, e compresa tra mq 250 e 2500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

- **Grandi Strutture di Vendita (GSV):** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui ai punti precedenti;
- **Centri Commerciali (CC):** si intende una MSV o GSV nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi gestiti unitariamente;
 - **Strutture "Alimentari":** sono quelle esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
 - **Strutture non alimentari:** tutte le altre strutture non contemplate al punto precedente;
 - **Superficie di vendita (SV):** superficie effettivamente destinata alla sola attività di vendita ed esposizione merci;
 - **N° stalli di parcheggio** destinati alla clientela (**PA**);
 - **Superficie di parcheggio:** area destinata a parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra (**SP**);
 - **Area di sosta e movimentazione** veicoli adibiti al trasporto delle merci (**SP_{mov}**);
 - **Superficie lorda di pavimento (SLP);**
 - **Superficie lorda agibile (SLA);**
 - **Superficie utile (SU);**

Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della globale superficie di vendita e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

Al punto 5.3.1.1, vengono definiti i criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, focalizzando le differenziazioni per:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia e superficie di vendita delle strutture commerciali (esercizio singolo o centro commerciale);
- dimensione demografica del Comune (la soglia fissata è minore o maggiore di 10.000 abitanti, e per Uras (8.614 abitanti stimati nel PUC) - ricorre il primo caso;
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20.12.1983, n°2266/U);

e contemporaneamente tenendo conto delle "compatibilità" tra le caratteristiche delle strutture commerciali e quelle urbanistico-insediative.

Al punto 5.3.2, infine, le disposizioni regionali relative ai parcheggi pertinenziali definiscono i valori minimi della loro dotazione, differenziati per settore merceologico, superficie di vendita e zona d'insediamento.

Gli indirizzi generali suesposti, previsti dalla deliberazione G.R. n° 55/108, vengono recepiti dal Comune di Uras, con gli opportuni adeguamenti alla particolare situazione locale che tiene conto della distribuzione delle Attività Produttive presenti nel centro urbano e della viabilità del medesimo (vediasi Tav.5b e Tav 6 del PUC), nelle NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE AL SETTORE COMMERCIALE riportate di seguito.

4 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, DEL D.L.114/1998

4.1) L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui ai successivi punti 5, 6, 7, 8, 9.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste)

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita elementare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L.11.06.1971, n.426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla domanda di concentrazione (ossia tre anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{utile}) è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = SV_{\text{originaria}} \times \frac{NG_{\text{esercizio}}}{1095} \quad \text{con}$$

- SV originaria = superf. di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- NG esercizio = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

4.2 L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui ai successivi punti 5,6,7,8,9.;
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art.24 della L. 11.06.1971, n.426;
- b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale e utile (SV_{utile}) è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = SV_{\text{originaria}} \times \frac{NG_{\text{esercizio}}}{1095} \quad \text{con}$$

- SV originaria = superf. di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- NG esercizio = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV;

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso 4.1 che nel caso 4.2, l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV al momento non realizzabile nel Comune di Uras.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

5 - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE – NORME ATTUATIVE

5.1 – INDIRIZZI PROGRAMMATICI PER LE GSV

GSV – Alimentari

La delibera G.R. n°55/108 prevede la possibilità di realizzazione di nuove GSV-alimentari, per una superficie complessiva non eccedente i 5000 mq per l'intero ambito regionale, da ubicare nell'area di programma 6 (Sardegna Sud-Occidentale), per cui viene esclusa la possibilità di realizzare strutture GSV-alimentari nell'intero territorio comunale di Uras.

. La possibilità di realizzazione di tali strutture è pertanto preclusa anche nella zone omogenee D2 (commerciale) e G2.

GSV - Non Alimentari

Sempre la delibera G.R. n°55/108 prevede, per tutta la Provincia di Oristano, la possibilità di realizzazione di complessivi, ulteriori, mq 2.210, in aggiunta alla superficie esistente. Non essendo, al momento, predisposta la programmazione provinciale con l'adozione del PUP (piano urbanistico provinciale) e del PPUC (piano provinciale di urbanistica commerciale), con i quali la Provincia di Oristano, deve dare attuazione alla programmazione commerciale regionale e individuare le aree di insediamento delle GSV, non possono essere autorizzate dal Comune di Uras strutture GSV non alimentari nell'intero territorio comunale, comprese le zone D2 (commerciale) e G2.

6 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Il Comune di Uras è compreso nella fascia di Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti (III classe). Le prescrizioni che seguono, pertanto, sono quelle previste dalla programmazione regionale, per Comuni di tale classe .

Nel Piano Urbanistico Comunale di Uras non sono previste zone omogenee A (centro storico) o ad esse assimilabili; non esistono, infatti, aree, immobili o complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, equiparati a zona A, per i quali prevedere specifiche norme di salvaguardia.

Sono previste zone omogenee **B – C – D – F- G** nelle quali è possibile l'ubicazione di insediamenti di tipo commerciale.

Vengono di seguito riportati, per ogni singola zona omogenea, i tipi di intervento di carattere commerciale realizzabili:

Zona B:

E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e MSV sia di tipo alimentare che non alimentare.

Zona C e zone F:

E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e MSV sia di tipo alimentare che non alimentare. E' inoltre consentita la realizzazione di centri commerciali (CC), esclusivamente o prevalentemente alimentari oppure esclusivamente o prevalentemente non alimentari purché di superficie di vendita SV minore o uguale a 1500 mq.

Zona D2 (commerciale) e zone G2:

E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- MSV ed EV **di tipo alimentare** e di tipo prevalentemente o esclusivamente non alimentare sia in forma di esercizi singoli che di CC, ma in ogni caso con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq;

Le prescrizioni precedenti vengono riportate nella seguente tabella riassuntiva:

ZONA B	Alimentari e non alimentari (EV o CC)	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile

ZONE F e C	Alimentari e non alimentari (esercizi singoli)	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile
	Centri commerciali esclusivamente o prevalent. Alimentari	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile
	Centri commerciali esclusivamente o prevalent. non alimentari	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile

ZONE G e D	Alimentari e/o prevalentemente alimentari (esercizi singoli)	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile
	Centri commerciali esclusivamente o prevalent. Alimentari	
	Non Ammissibile	
	Esclusivamente o prevalent. non alimentari (esercizi singoli e CC)	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile

Nelle zone omogenee B, C, D, F, G, è consentita la realizzazione di **centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari**, costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore a ml 100 .

Le opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari, quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate e gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica degli indici di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, etc..) non superino il 5 % della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione dell'articolo 21 della L.R. n° 45/89.

7 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA:

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per::

- **Settore merceologico** (alimentari e non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste;
- **Superficie di vendita** della struttura di vendita;
- **Zona omogenea di insediamento** (come definite dal D.A. n°2266/U del 20/12/83);

Vengono definiti due valori di soglia riferiti a:

- **PA** = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;
- **SP** = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra),

Tali valori di soglia sono tra loro correlati dalla seguente relazione:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi alla clientela, secondo quanto più sotto riportato.

La superficie di vendita (SV) assunta a riferimento per la verifica degli standard di parcheggio è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Gli standard a parcheggio, di cui sopra, sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici previste dal D.A. n° 2266/U del 20/12/83.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio ed ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa di quella interna al parcheggio.

In via preliminare si stabilisce che la zona B del Comune di Uras (popolazione totale di circa 3220 abitanti) è sicuramente da considerarsi, vista la densità abitativa inferiore a 20.000 residenti a Km², come **zona a media dipendenza da auto**.

7.1 STANDARD DI PARCHEGGI RIFERITI ALLE STRUTTURE DI VENDITA **SOLO** ALIMENTARI O **SOLO** NON ALIMENTARI:

Gli standard per le strutture di cui al presente punto sono riportati nelle tabelle seguenti (l'unità di misura di riferimento è il mq):

Strutture alimentari	Esercizi di vicinato (EV)	Medie strutture di vendita con SV <=250 mq (MSV)	Medie strutture di vendita (MSV) con SV compresa tra 250-1500 mq
Zone omogenee B	PA=SP=0	PA>0.04*SV and SP>SV	PA>0.112*SV – 18 and SP>2.8*SV – 400
Zone omogenee C ed F	PA> 0.05*SV and SP>1.25*SV		PA>0.11*SV-15 and SP>2.75*SV-375
Zone omogenee D e G	Strutture non ammissibili		

Strutture non alimentari	Esercizi di vicinato (EV)	Medie strutture di vendita (MSV)
Zone omogenee B	PA=SP=0	PA>0.03*Sv and SP>0.75*SV
Zone omogenee C – F – D – G	PA>0.04*SV and SP>SV	

7.2 STANDARD DI PARCHEGGI RIFERITI ALLE STRUTTURE MISTE ALIMENTARI E NON ALIMENTARI

Si distinguono due casi diversi:

- a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari:

In questo caso gli standard di parcheggio (S) risultano così definiti:

$$S = (S_{ALIM} * SV_{ALIM} + S_{NONALIM} * SV_{NONALIM}) / SV_{TOT}$$

Dove:

S_{ALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni di cui alle tabelle al punto 6.1, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;

S_{NONALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni di cui alle tabelle al punto 6.1, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare;

SV_{ALIM} = Superficie di vendita alimentare;

SV_{NONALIM} = Superficie di vendita non alimentare;

SV_{TOT} = Totale superficie di vendita;

Ogni eventuale modifica ai valori originali di SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la superficie globale SV):

In questo caso lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla seguente formula:

$$S = (2 * SV_{ALIM} + SV_{NONALIM}) / 3$$

8 – DOTAZIONE DI AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI:

Ogni MSV deve essere dotata di aree di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, SP_{mov} , ad essa pertinenziale.

Tali aree sono aggiuntive, salvo il caso più sotto specificato, rispetto agli standard per i parcheggi per la clientela.

Per le MSV, ubicabili nel Comune di Uras, quindi con $SV \leq 1500$ mq, la SP_{mov} , è definita dalla seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0.18 * SV + 48 \quad (\text{mq})$$

Al fine di evitare che per il conteggio di SP_{mov} comprenda anche o prevalentemente aree e spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e/o movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di poter inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a $5 * 10$ mq.

SP_{mov} deve essere.

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq, è consentito l'utilizzo, ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela, a condizione che la SP (superficie complessiva a parcheggio) soddisfi contemporaneamente entrambe le seguenti ulteriori condizioni

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \quad (\text{mq})$$

$$PA \geq PA_{standard} + 2$$

L'accesso alle SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci

9 – PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA (SV) E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP):

Si definisce:

- superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie lorda agibile (SLA) la superficie complessiva della struttura al lordo delle superfici occupate dai tramezzi, elementi di separazione, sguinci finestre, ingressi, etc..;
- superficie utile (SV) la superficie complessiva della struttura al netto delle superfici occupate dai tramezzi, elementi di separazione, sguinci finestre, ingressi, destinata esclusivamente alla vendita dei prodotti;

Il rapporto di parametrizzazione tra **SV ed SLP** dovrà essere pari ad un valore non superiore a **0.75**. In termini matematici dovrà quindi essere rispettata la seguente relazione:

$$SV/SLP \leq 0.75$$

10- VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA':

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- 1) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- 2) Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete;
- 3) Verifica della compatibilità ambientale;

Tali verifiche sono richieste nei seguenti casi relativamente a nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifiche del settore merceologico e/o modifica del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.:

- La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV (superficie di vendita > 150 mq);
- La verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiore ai 100 posti auto;
- La verifica della compatibilità ambientale deve essere fatta da parte dell'Amministrazione Comunale, ogni qualvolta il Comune proceda ad individuare nuove aree da destinare ad MSV od ad eventuali GSV qualora siano, in seguito, previste dalla programmazione regionale;

Le verifiche, di cui ai precedenti punti 1) e 2), devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un tecnico abilitato, Ingegnere o Architetto, iscritti ai relativi albi professionali, esperti in pianificazione e regolamentazione del traffico.

10.1 - Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale:

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo

tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità, come ad esempio formazioni di code sulla sede stradale principale.

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica delle intersezioni ed apposizione di tutta la segnaletica stradale necessaria, sia orizzontale che verticale, purché conforme alle disposizioni del codice della strada vigente.

10.2 - Verifica di impatto trasportistico a livello di rete:

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa in un'area di raggio pari ad almeno 1.5 Km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual). La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico. Il flusso orario veicolare a tal fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilevati di traffico relativi alla situazione attuale (ossia senza struttura di vendita).

Il flusso orario veicolare che deve essere considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio;
- quota parte, attribuita alla sezione, del traffico totale orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi, tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il flusso di servizio "E – Flusso instabile", come definito dall'HCM.

11 – CONCESSIONI:

Al fine di garantire la correlazione e la contemporaneità nel procedimento di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una M.S.V. e di una G.S.V., il Comune predisporrà contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Il rilascio della concessione edilizia e della autorizzazione commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del Settore Urbanistico e di quello Commerciale.

Al fine di coordinare le varie fasi delle singole istruttorie, è istituito, presso l'Ufficio del Commercio del Comune, lo Sportello Unico delle attività Commerciali, con il compito di:

- acquisire la concessione edilizia dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- acquisire l'autorizzazione commerciale dell'Ufficio Commercio;
- acquisire il parere della ASL in riferimento agli aspetti igienico-sanitari;
- acquisire il parere preventivo dei VV.FF. (quando necessario) in riferimento al rispetto delle norme di prevenzione incendi;
- acquisire il parere del servizio di polizia urbana circa la verifica delle condizioni di compatibilità di accessibilità puntuale e di impatto trasportistico;
- acquisire ogni altro parere e/o nulla-osta necessari per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale;

Il Responsabile dello sportello unico per le attività commerciali, dopo aver acquisito tutti gli atti relativi alla sopraindicata documentazione, predispone il provvedimento unico di autorizzazione o concessione, convoca i responsabili del Settore Urbanistico e Commerciale per la contestuale firma dello stesso e si incarica di trasmettere il provvedimento medesimo al richiedente.

Per quanto non previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni contenute nelle norme di riferimento richiamate nel precedente art. 2.

12 - INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA COMMERCIALE D2

La zona commerciale prevista nel P.U.C. è disposta a nord-est del centro abitato; ricade in una zona pianeggiante ed è attraversata da un ruscello, il Rio Maria Scalas, che la divide in due parti: la prima di queste si affaccia sulla S.S. n.131; una strada di servizio, complanare, disposta al lato della medesima strada statale, la mette in comunicazione con questa tramite lo svincolo attiguo, recentemente realizzato, e la collega al centro abitato confluendo sulla vecchia Carlo Felice che attraversa appunto il vecchio centro in direzione Cagliari-Oristano. Per quanto descritto questa zona risulta ben servita da una viabilità primaria che consente un facile accesso dall'esterno del paese favorendo senz'altro l'insediamento di attività commerciali rivolte prioritariamente ad un mercato sovracomunale. Essendo la viabilità principale già definita, gli interventi insediativi che verranno previsti potranno sicuramente prevedere una viabilità interna, adeguata a consentire un traffico snello e rispettoso delle caratteristiche naturali della zona.

La seconda parte della zona commerciale, disposta a sud del ruscello sopraindicato è attigua alle zone edificabili B e C2: questa disposizione garantisce l'inserimento della nuova zona nel contesto urbano esistente: questa infatti può essere ben utilizzata per accogliere attività commerciali rivolte preferibilmente al mercato interno onde integrare e completare adeguatamente l'attuale rete commerciale che risulta carente in diversi settori, quali abbigliamento, elettrodomestici, forniture di materiali elettrici ecc.; la disponibilità delle nuove aree garantiscono la predisposizione dei necessari parcheggi funzionali alle nuove attività. Nel Piano è stata prevista, in questa zona, a ridosso del canale, un'asse viario primario avente la funzione di smaltire il traffico principale collegandolo alla viabilità prevista nella zona a nord (strada complanare) e con quella esistente del centro abitato.

L'intera zona destinata alle attività commerciali è periferica rispetto al centro abitato e ricade in un'area scarsamente utilizzata a causa della natura del terreno, specie quello attiguo al ruscello, per lo più paludoso e incolto: a parte la sua esposizione verso le pendici del Monte Arci esso non presenta particolari pregi di carattere naturalistico o ambientale; Il ruscello che attraversa la zona è stato sottoposto, negli anni cinquanta, ad intervento di bonifica previo rivestimenti delle sponde, tuttavia la portata è modesta in quasi tutto l'arco dell'anno, e il letto è sede di arbusti, rovi ed erbe varie che richiamano gli insetti e rendono il sito insalubre.

Gli interventi che verranno previsti per l'utilizzo delle aree non potranno che contribuire a risanare e riqualificare la zona: dovranno essere previsti interventi che, nel definire la viabilità, dotata, per quanto possibile, di filari di alberature, prevedano zone spazi di verde dove potranno essere messe a dimora essenze arboree possibilmente autoctone o comunque compatibili con le caratteristiche della zona, aventi anche funzione di schermo dagli effetti acustici e visivi dovuti al consistente traffico della viabilità statale (S.S. n. 131).

Viene allegata alla presente la Tavola N. 01 che riporta la parte del territorio comunale interessata all'insediamento delle attività commerciali (Zona D2).

Indice

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

1-	Premessa	pag.	1
2-	Normativa di riferimento	pag.	2
3-	Definizioni	pag.	2
4-	Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute	pag.	4
5-	Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale – Norme attuative	pag.	6
	5.1 Indirizzi programmatici per le GSV	pag.	6
6-	Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali	pag.	6
7-	Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela	pag.	8
	7.1 Standard parcheggi riferiti alle strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari	pag.	9
	7.2 Standard parcheggi riferiti alle strutture miste Alimentari e non alimentari	pag.	9
8-	Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci	pag.	10
9-	Parametrazione tra superficie di vendita (SV) e superficie lorda di pavimento (SLP)	pag.	11
10-	Verifica delle condizioni di compatibilità	pag.	11
	10.1 Verifica delle condizioni di accessibilità al livello puntuale	pag.	12
	10.2 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete	pag.	12
11-	Concessioni	pag.	13
12-	Individuazione della zona commerciale D2	pag.	14