

Ing. Ghinami Carlo e Arch. M. Grazia Piras

COMUNE DI SAMUGHEO
(PROVINCIA DI ORISTANO)

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

ALLEGATO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

I Tecnici:
Dott.Ing. Carlo Ghinami

Dott. Arch. M. Grazia Piras

1) Normativa di riferimento:

- 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;

2) Premessa:

Il 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”, pubblicato nel n° 284 della G.U. della Repubblica Italiana in data 05/12/2000, ha imposto, vista la solita latitanza degli organismi di governo regionale, alla Regione Sardegna di provvedere all’adozione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, di attuazione del D.Lgvo 31/03/98, n°114.

La Giunta Regionale, con delibera n° 55/108, adottava gli atti di cui agli art. 4,5, comma 1, 11, 12, 13 e 14 del D.P.C.M. 06/10/2000, con la suddetta delibera la G.R. detta i “*Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*”, che si sostanziano soprattutto in:

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

La suddetta delibera della G.R. prevede, che qualora il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) non abbia già recepito le suddette direttive, l’obbligo di recepire, le stesse, nello strumento urbanistico comunale.

3) *Definizioni:*

- 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);

4) *Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale – Indirizzi Regionali per le GSV:*

4.1) *GSV - Alimentari*

Per tali strutture la delibera G.R. n°55/108 prevede in modo **vincolante** 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), è quindi da **escludere**, fino a nuove direttive regionali, in modo tassativo la possibilità di realizzazione di una struttura GSV-alimentare nell'intero territorio comunale di Samugheo. E' quindi esclusa la possibilità di realizzazione di tali strutture anche nelle zone omogenee D – commerciali, e G.

4.2) *GSV - Non Alimentari*

Per tali strutture la delibera G.R. n°55/108 prevede in modo **vincolante** per l'intera Provincia di Oristano la possibilità di realizzazione di complessivi, ulteriori, mq 2.210, in aggiunta alla superficie esistente. In assenza della programmazione provinciale, PUP (piano urbanistico provinciale), PPUC (piano provinciale di urbanistica commerciale), con i quali la Provincia di Oristano, tra le altre cose, deve dare attuazione alla programmazione commerciale regionale individuando, anche, le aree di insediamento delle GSV, **non è possibile**, per il Comune di Samugheo, autorizzare neppure GSV non alimentari nell'intero territorio comunale comprese le zone D-commerciali e G.

5) Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali nel Comune di Samugheo:

Premesso che il Piano Urbanistico Comunale prevede zone omogenee **A – centro storico** e sono previste zone omogenee **B – C – D – G** nelle quali è possibile la localizzazione di insediamenti di tipo commerciale.

Premesso, altresì, che il Comune di Samugheo è compreso nella fascia di Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti. Pertanto le prescrizioni che seguono, sono quelle che la programmazione regionale, indica (quasi sempre in modo vincolante), per Comuni di tale classe .

Di seguito si riportano per ogni singola zona omogenea gli interventi di carattere commerciale realizzabili:

Zona A:

E' consentita l'apertura , il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV per gli esercizi esclusivamente alimentari con superficie di vendita massima pari a 100 mq e MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possono coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nella zona A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in esso presenti: In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione e al rispetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico. A tale scopo devono essere presentati i prospetti degli edifici interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento edilizio del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

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' 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 D (commerciali) e zone G:

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

- MSV ed EV 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;

Tabelle Riassuntive:

ZONE A	Alimentari e non alimentari (esercizi singoli)	
	SV <= 150 mq	Ammissibile
	SV >= 150 mq	Non Ammissibile
	Esercizi singoli esclusivamente alimentari	
	SV <= 100 mq	Ammissibile
	SV >= 100 mq	Non Ammissibile
	Centri commerciali esclusivamente non alimentari	
	SV <= 1500 mq	Ammissibile
	SV >= 1500 mq	Non Ammissibile

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

ZONE 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	Non 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 A,B, C, D, 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.

6) Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela:

I valori di dotazione (standard) di parcheggi, vengono stabiliti in funzione dei seguenti parametri:

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

Vengono definiti:

- ◆ 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 parametri sono tra loro correlati dalla seguente relazione:

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

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 Samugheo (popolazione totale di circa 3600 abitanti) è sicuramente da considerarsi, vista la densità abitativa inferiore a 20.000 residenti a Km², come **zona a media dipendenza da auto**.

6.1) Standard 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
Zona omogenea A	PA=SP=0	Strutture non ammissibili	
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	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)
Zona A	PA=SP=0	PA>0,03xSV and SP>=0,5xSV
Zone omogenee B	PA=SP=0	PA>0.03*SV and SP>0.75*SV
Zone omogenee C – D - G	PA>0.04*SV and SP>SV	

6.2) Standard 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 dimostrazione della verifica degli standard ed il loro eventuale adeguamento.

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

In questo caso lo standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla seguente formula:

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

7) 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 Marrubiu, 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

8) 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;

In merito a quanto sopra il rapporto di parametrazione tra **SV ed SLP** non deve essere superiore a **0.75**, in termini matematici deve quindi essere rispettata, tassativamente la seguente relazione:

$$\mathbf{SV/SLP \leq 0.75}$$

9) Verifica delle condizioni di compatibilità:

Per le strutture di vendita che per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità sono previsti i seguenti livelli di verifica:

- 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.

9.1) 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.

9.2) 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 aggiuntivo generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario aggiuntivo 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.

10) Concessioni:

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di strutture tipo MSV, il Comune deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale, ed il rilascio della concessione edilizia e della autorizzazione commerciale, è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili dei Servizi Urbanistico e Commerciale.

A tal fine onde avere un coordinamento tra le vari e fasi delle singole istruttorie, è istituito presso l'Ufficio del Commercio, lo Sportello Unico delle Attività Commerciali, con il compito nel caso specifico di:

- acquisire la concessione edilizia dall'Ufficio Tecnico;
- acquisire l'autorizzazione commerciale dall'Ufficio commercio;
- acquisire il parere della Asl per quanto concerne gli aspetti igienico-sanitari;
- acquisire il parere preventivo dei VV.FF. (quando necessario) circa il rispetto delle norme di prevenzione incendi;
- il parere del Servizio di Polizia Urbana circa la verifica delle condizioni di compatibilità di accessibilità puntuale e di impatto trasportistico;
- ogni altro parere e/o nulla-osta necessario per il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione commerciale;

Acquisita tutta la suddetta documentazione il Responsabile dello Sportello Unico per le attività commerciali predispone il provvedimento autorizzativo unico e convoca i responsabili degli Uffici Urbanistica e Commercio per firma dello stesso, incaricando si di trasmettere il provvedimento autorizzativo al richiedente.

Spett. Sindaco Comune di Samugheo
p.zza Sedda
09086 SAMUGHEO (OR)

Oggetto: Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale

Si allegano alla presente, come da Vs. richiesta verbale in data 30/10/2001, i criteri di programmazione urbanistica ai sensi del Decreto Assessoriale Turismo, Artigianato e Commercio del 29/12/2000 della RAS.

Si evidenzia che per gli stessi dovranno essere seguite le procedure di cui alla L.R. 45/89 in merito all'adozione di varianti ai sensi dell'art. 20.

Si resta in attesa di Vs. riscontro positivo o richiesta di integrazioni o modifiche.

Oristano, lì

Arch. Piras Maria Grazia

Ing. Ghinami Carlo

