



Comune di **ARBOREA**

Provincia di Oristano

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO SU AREA PRIVATA

ALLEGATO A Programma Comunale di Urbanistica Commerciale

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

→ **Origine dell'abitato e struttura dell'insediamento umano:** La nascita di Arborea s'inscrive in un passato molto recente, nel contesto dell'opera di bonifica integrale della vasta zona paludosa attuata durante il periodo fascista. Nel 1928, a risanamento ultimato, fu edificato il primo nucleo della futura Arborea, la quale divenne ufficialmente Comune autonomo con il nome di Mussolinia di Sardegna nel 1930. Il "Villaggio Mussolini" fu inaugurato alla presenza del re d'Italia Vittorio Emanuele III e del conte Galeazzo Ciano. Il paese venne considerato un esempio da seguire per la volontà e la laboriosità che contraddistinsero i primi coloni provenienti da diverse regioni d'Italia, in particolare dal Veneto e dall'Emilia Romagna. Sorsero grandi fattorie servite da una fitta rete viaria, e furono avviate le coltivazioni di cereali, ortaggi, angurie e fragole che ancora oggi caratterizzano questo centro agricolo.

Il nome Arborea fu attribuito con un decreto del 17 febbraio 1944, per ricordare il glorioso giudicato Arborense. Nel 1946, infine, venne eletto il primo Consiglio Comunale. L'area comunale si estendeva per circa 18.000 ettari e per esigenze di trasformazione agraria fu articolato in corti coloniche: S'Ungroni, Alabirdis, Pompongias, Torrevecchia, Linnas, Tanca Marchese e Luri.

Arborea ha la tipica struttura regolare delle città di fondazione fascista, con edifici che richiamano diversi stili architettonici. I viali sono alberati e le case a due piani in stile Liberty e neogotico sono circondate dal verde. Gli edifici pubblici (la scuola, l'albergo e il palazzo del Comune) si affacciano su piazza Maria Ausiliatrice, ove è situata la chiesa parrocchiale del Cristo Redentore in stile tirolese.

→ **Archeologia:** Gran parte dei reperti archeologici, ovvero il cuore della testimonianza dell'insediamento umano in età antica nel territorio di Arborea, costituiscono la collezione conservata nella casa municipale. Tale materiale fu ritrovato durante i lavori di bonifica nella località di S'Ungroni ed è finora la più

Viale Omodeo n. 5 – 09092 Arborea

Centralino AA.GG. 0783/80331 – Fax 8033222/223 – Uff. Anagrafe 8033204 – Uff. Tecnico 8033216 – SUAP 8033210 – Uff. Ragioneria 8033224 – Uff. Ass. Sociali 8033205 – Pol. Municipale 8033215 – Cod. Fisc. 80004550952 – P. IVA 00357550953

www.comunearborea.it

importante testimonianza della presenza dell'uomo nell'area di Arborea. Nel sito in oggetto furono rinvenuti i resti di una necropoli punica e di una necropoli romana, probabilmente pertinenti ad un insediamento nelle vicinanze, non ancora individuato. Il materiale della collezione è databile in un arco di tempo che va dall'età tardo-punica al periodo altomedioevale (dal III-IV sec. a.C. al V-VI sec. d.C. circa). Si tratta di 570 reperti in ceramica, vetro, bronzo, pietra. Sono oggetti di tipologia e qualità diversa: brocche, piatti, ciotole, pesi da telaio, coppe, calici, bottiglie, bracciali, anelli, orecchi, monete, fusaiole, lucerne. Tra i tanti reperti spicca il famoso askòs fittile a forma di busto raffigurante un bambino, datato ad età ellenistica.

→ **Architettura:** Nella tipologia delle architetture risalenti agli anni tra il 1928 e il 1935 si riflette la storia del paese nelle sue fasi iniziali. Prima delle dodici città nuove dell'era fascista, Arborea possiede una configurazione urbanistico-architettonica che la rende unica per la varietà dei linguaggi. E' stato detto che il giovane centro campidanese costituisce una sorta di "museo all'aria aperta" di modi e stili dell'architettura italiana della prima metà di questo secolo. Un marcato eclettismo domina negli stili dei primi edifici di rilievo eretti tra il 1928 ed il 1933: la chiesa, il dopolavoro, la Scuola Primaria, la villa del presidente, la casa del direttore, il municipio e la locanda. In essi sono rintracciabili soprattutto suggestioni neomedievali, neorinascimentali, liberty, déco. Più legata a moduli stilistici tipici dell' "ideale edificatore" attribuito al fascismo è l'idrovora di Sassu, inaugurata nel 1934. Futurismo e razionalismo si fondono in questo edificio dalle linee monumentali e dinamiche, quasi un ingranaggio meccanico reso in senso architettonico, unico nel suo genere nell'Isola. Il razionalismo si ritrova anche in altri esempi di architettura qualitativamente insuperati nel contesto isolano, che concorrono nel conferire alla cittadina quel profilo fortemente caratterizzante che ancora oggi la distingue anche rispetto alle altre città di fondazione note in Sardegna.

→ **Strutture e rete viaria:** Le strutture socioculturali presenti, oltre la biblioteca comunale, sono essenzialmente a carattere privato, religioso (oratorio salesiano) e sportivo. Numerose sono le società sportive che offrono una vasta gamma di possibilità per individui di tutte le età, di praticare lo sport preferito: calcio, tennis, pallacanestro, pallavolo, pallamano, atletica leggera, ginnastica, equitazione, tiro al piattello, karatè, automobilismo.

E' presente e operante un'attiva Pro Loco che ogni anno propone diverse manifestazioni a carattere regionale e interregionale che attirano un gran numero di visitatori. Arborea è sede di diverse società cooperative, del Comando dei Carabinieri, dell'Ufficio Postale, di due banche. Può infine fruire di un'équipe socio-psico-psicologica, di un centro di aggregazione sociale per giovani e anziani, di un servizio di appoggio socioassistenziale.

I collegamenti pubblici con i paesi limitrofi sono sufficienti al fabbisogno della comunità. Si raggiunge Oristano, capoluogo della provincia, con facilità nell'arco di soli venti minuti.

Più problematici sono i collegamenti con la popolazione delle fattorie, che deve servirsi di mezzi propri attraverso una fitta rete di strade.

→ **Economia:** Pur essendo una cittadina accogliente, graziosa ed ospitale, Arborea non fa del turismo la sua principale attività. L'economia di Arborea è infatti basata all'85% sull'allevamento bovino con un numero di 33 mila bovini da latte, su 99 Kmq, in maggioranza delle razze Bruna e Frisona. Da un tipo di allevamento d'azienda a carattere familiare si è passati agli attuali modelli perfezionatissimi di zootecnia moderna mirata ai miglioramenti genetici e supportata da programmi informatici all'avanguardia. Una particolare valenza nello sviluppo economico di Arborea è stata assunta dall'evoluzione cooperativista delle principali attività. La Cooperativa Produttori Arborea e la Banca di Credito Cooperativo hanno effettuato servizi sempre proficui per i loro soci.

Il fiore all'occhiello della struttura economica di Arborea è senza dubbio l'attività svolta dalla Cooperativa Assegnatari Associati Arborea Latte Arborea, che conferisce il latte prodotto dagli allevatori di Arborea che la costituiscono; le cifre sono quelle da grande Azienda: 280 soci e una media di 160 milioni di litri di latte annui conferiti dai suoi soci. Un posto importante nel tessuto economico di Arborea spetta all'azienda agricola Bonifiche Sarde dedicata principalmente all'allevamento, da alcuni anni anche di bufale da latte. La sua produzione di latte ha avuto un notevole incremento negli ultimi anni, registrando una media di 30,5 litri per capo secondo i rilevamenti dell'Associazione Provinciale Agricoltori di Oristano.

→ Tipologia delle imprese

Agricoltura: operano oltre 300 ditte che rappresentano, in numero di addetti, il 74% del totale, a conferma del completo orientamento del territorio verso le produzioni agricole e zootecniche dell'area;

Commercio: operano addetti pari al 14% del totale;

Artigianato: composto da addetti pari al 12 % del totale;
--

La salute economica della cittadina di Arborea è confermata dalla presenza di due banche una delle quali, a confermarne dell'orientamento, costituita a carattere cooperativo, con due Agenzie Dipendenti fuori dal proprio territorio. Naturalmente non va dimenticata l'attività parallela all'allevamento, ovvero quella relativa alla coltura degli ortaggi. Anche in questo campo gli imprenditori di Arborea non sono secondi a nessuno in Sardegna. Non è usurpata la fama per le produzioni soprattutto delle Fragole e delle Angurie che accostate al nome Arborea sono la garanzia di un prodotto d'alta qualità

E' da alcuni anni ormai che la vetrina dell'Azienda "ARBOREA" è costituita da FIERA DELL'AGRICOLTURA, manifestazione in continua espansione che consente annualmente di fare il punto sull'andamento dell'allevamento e dell'agricoltura ma è anche occasione di aggiornamento, con l'acquisizione di nuove tecnologie,

Viale Omodeo n. 5 – 09092 Arborea

Centralino AA.GG. 0783/80331 – Fax 8033222/223 – Uff. Anagrafe 8033204 – Uff. Tecnico 8033216 – SUAP 8033210 – Uff. Ragioneria 8033224 – Uff. Ass. Sociali 8033205 – Pol. Municipale 8033215 – Cod. Fisc. 80004550952 – P. IVA 00357550953

www.comunearborea.it

per essere sempre all'avanguardia nel settore. Inoltre l'immagine agricola di Arborea è esaltata nelle ormai consolidate "sagre" dedicate alla fragola e all'anguria, esse costituiscono ormai un ottimo esempio di simbiosi tra agricoltura e turismo.

Anche il turismo comunque non è trascurato, anzi le coste di Arborea sono tra quelle che conservano i criteri di maggiore igiene per la bassa densità di insediamenti abitativi lungo i litorali. Sulla strada che collega Arborea ad Oristano, a confermare l'ospitalità dei fondatori di Arborea, fu realizzata un pineta di 8 ettari allo scopo di costituire una sorta di salotto dove accogliere gli ospiti; fu dedicata alla Medaglia D'oro Camillo Hindard Barany arrivato da Vercelli ma di origine Ungherese il primo dei sedici caduti di Arborea per la patria.

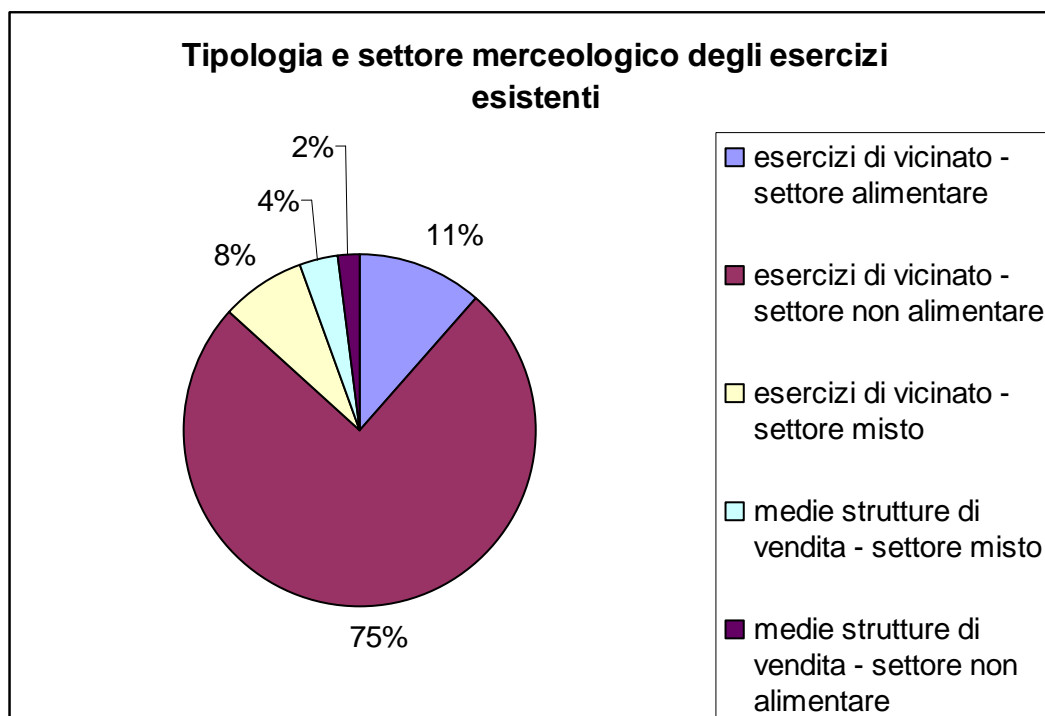
ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE

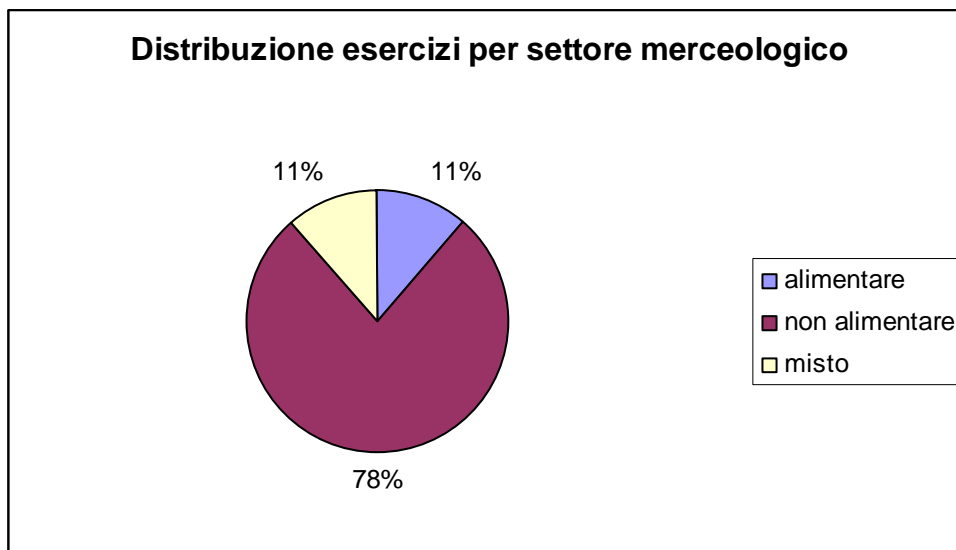
Risultano attualmente in esercizio, secondo le risultanze degli archivi del Comune di Arborea:

- n° 50 esercizi di vicinato, di cui 6 nel settore alimentare, 40 nel settore non alimentare e 4 nel settore misto;
- n° 3 medie strutture di vendita, di cui 2 nel settore misto ed una nel solo settore non alimentare

Nell'ambito comunale non sono attualmente presenti grandi strutture di vendita, mentre si segnala 1 centro commerciale, nel settore misto, con una superficie di vendita di circa 1.449 mq, in cui sono inseriti 13 esercizi di vicinato.

Complessivamente vi è una netta prevalenza di esercizi di vicinato non alimentari, pari al 75,47% del totale degli esercizi esistenti.





SCELTE DI PROGRAMMAZIONE

L'obiettivo primario della pianificazione urbanistico-commerciale è quello di disciplinare e programmare, sul territorio comunale, l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, e indirettamente di arginarne l'invadenza e promuovere lo sviluppo dei piccoli esercizi di vendita.

In attesa della predisposizione dei nuovi criteri regionali di urbanistica commerciale, sono tuttora applicabili le direttive già approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale n° 55/108 del 29 dicembre 2000, come chiarito anche dall'art. 19 della L.R. n° 5/2006.

Tale atto di programmazione, emanato ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n° 114/1998, con finalità sostanzialmente equivalenti all'art. 8 della L.R. n° 5/2006, ben si adatta al regime normativo attuale, ed è pertanto facilmente applicabile, almeno nella parte in cui detta criteri e requisiti per l'insediamento delle nuove MSV e GSV.

Il programma comunale di urbanistica commerciale si articola pertanto secondo tre gradi di pianificazione:

- *L'abaco di compatibilità urbanistica*, attraverso il quale vengono individuate le possibilità di insediamento delle diverse tipologie di strutture di vendita a seconda della zona urbana di riferimento, della superficie di vendita e del settore merceologico. Esso costituisce la parte sostanziale e più strettamente programmatica del piano comunale, individuando nel dettaglio i limiti che insistono sulle diverse aree del territorio rispetto alla possibilità di apertura di strutture commerciali;
- *L'abaco della dotazione di spazi di parcheggio per la clientela ed aree per la movimentazione dei veicoli merci* costituisce la disciplina speciale degli standard urbanistici applicabili alle strutture di vendita al dettaglio. Attraverso tale previsione vengono individuati gli spazi di parcheggio e gli spazi pubblici necessari per poter procedere all'apertura, all'ampliamento, alla variazione del settore merceologico ed al trasferimento delle MSV e

GSV, armonizzando le previsioni delle direttive regionali con le norme generali in materia urbanistica;

- La *verifica di compatibilità trasportistica* prende in considerazione l'impatto che la struttura commerciale provoca sul sistema viario circostante. Esso prevede una verifica sull'interfaccia tra aree di parcheggio e viabilità circostante, onde garantire la sicurezza e la scorrevolezza del traffico veicolare, nonché una verifica sulla rete viaria comunale, onde accertarsi che dall'insediamento della nuova struttura commerciale non derivino pregiudizi alla fluidità della circolazione.

Dall'analisi delle caratteristiche del territorio comunale e della rete commerciale esistente, si possono ricavare i seguenti obiettivi fondamentali, da perseguire nella stesura del piano, che si discostano dalle previsioni generali delle direttive regionali:

- Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, si ritiene di prevedere che nell'ambito del Comune di Arborea sia localizzabile una sola GSV, nella zona urbanistica D2.9 (Svincolo Sant'Anna). Tale scelta è dettata prioritariamente dalla posizione dell'area stessa, sita a ridosso della S.S. n° 131. La zona presenta pertanto una buona accessibilità veicolare ed intercetta ingenti flussi di traffico, risultando pertanto idonea all'insediamento di una struttura commerciale di rilevanti dimensioni. Nelle restanti aree del territorio comunale si ritiene opportuno non prevedere l'insediamento di alcuna GSV.
- Nelle zone urbanistiche A, si ritiene di dover limitare la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita al solo settore merceologico non alimentare, con una superficie di vendita non superiore a 300 mq. La scelta è motivata principalmente dall'obiettivo di salvaguardare le zone storiche da un eccessivo carico antropico e di traffico veicolare, onde salvaguardare la vivibilità dell'area e la tutela dei beni identitari ivi ubicati. Oltretutto, la carenza di aree di sosta impone una scelta limitativa in tal senso;
- Nelle zone urbanistiche B, si ritiene opportuno limitare la superficie di vendita delle medie strutture ad un massimo di 300 mq, in entrambi i settori merceologici. Questo per evitare di creare poli di attrazione commerciale eccessivamente onerosi dal punto di vista del traffico, nonché per preservare la quiete e la vivibilità delle zone del territorio ad alta densità abitativa;
- Nelle zone E ed H si prevede il divieto di apertura di qualsiasi esercizio commerciale.

COMPATIBILITA' URBANISTICA

L'insediamento di una MSV o di una GSV è subordinato alla verifica della compatibilità urbanistica dell'esercizio, sulla base di una verifica tra zona omogenea di insediamento, settore merceologico e superficie di vendita.

Gli esercizi esistenti hanno facoltà di proseguire l'attività anche in deroga ai criteri di compatibilità urbanistica, fermo restando che non sarà possibile procedere ad

Viale Omodeo n. 5 – 09092 Arborea

=====

■ Centralino AA.GG. 0783/80331 – Fax 8033222/223 – Uff. Anagrafe 8033204 – Uff. Tecnico 8033216 – SUAP 8033210 – Uff. Ragioneria 8033224 – Uff. Ass. Sociali 8033205 – Pol. Municipale 8033215 – Cod. Fisc. 80004550952 – P. IVA 00357550953

www.comunearborea.it

alcun ampliamento o variazione del settore merceologico se non in conformità con i criteri sotto riportati.

La verifica di compatibilità deve tenere conto dei seguenti criteri:

ZONE OMOGENEE "A"

Nelle zone storiche sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- nel settore merceologico alimentare, sono ammessi esercizi di vicinato con una superficie di vendita non superiore a 100 mq. Si tratta dell'indirizzo vincolante espresso dalle direttive regionali;
- nel settore merceologico non alimentare o misto, sono ammessi esercizi di vicinato con una superficie di vendita non superiore a 150 mq, di cui non più di 100 mq destinati al settore alimentare.

Medie strutture di vendita:

- sono ammesse esclusivamente medie strutture di vendita nel settore merceologico non alimentare, con una superficie di vendita non superiore a 300 mq;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE "B"

Nelle zone urbane di completamento sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- sono sempre ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- sono ammesse esclusivamente medie strutture con una superficie di vendita non superiore a 300 mq;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE "C"

Nelle zone di espansione residenziale sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- sono sempre ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- sono sempre ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE “D”

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- sono ammessi, nell'ambito della zona considerata, limitatamente al solo settore merceologico non alimentare;

Medie strutture di vendita:

- sono sempre ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- è ammessa una sola GSV, nella zona D2.9 (loc. Svincolo Sant'Anna SS 131).

ZONE OMOGENEE “D2.1.2.3.4”

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- non sono ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE “E”

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- non sono ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE “F”

Nelle zone turistiche sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- sono sempre ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- sono sempre ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE “G”

Nelle zone per servizi di interesse generale sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- sono ammessi, nell'ambito della zona considerata, limitatamente al solo settore merceologico non alimentare;

Medie strutture di vendita:

- sono sempre ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

ZONE OMOGENEE “H”

Nelle zone di tutela integrale sono ammesse le seguenti tipologie di esercizio:

Esercizi di vicinato:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata;

Medie strutture di vendita:

- non sono ammesse nell'ambito della zona considerata;

Grandi strutture di vendita e centri commerciali:

- non sono ammessi nell'ambito della zona considerata.

RAPPORTI TRA SUPERFICI

Il rapporto tra la superficie di vendita e la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a destinazione commerciale non può superare il valore di 0,75. In altri termini, non si può destinare alla vendita più del 75% della superficie complessiva dei locali.

Qualora nel progetto di un locale commerciale non sia indicata espressamente la superficie di vendita, ma siano indicate le superfici da destinare a magazzini, uffici e servizi, ai fini dell'individuazione della tipologia commerciale e del calcolo degli spazi di parcheggio, si considera come superficie di vendita la parte residuale. Qualora invece sia indicata indistintamente una superficie ad uso commerciale, a tal fine si considera come superficie di vendita il 75% della superficie di pavimento dei locali. Come tale, si qualifica come media struttura di vendita ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 3, comma 2 del Regolamento, un locale con superficie lorda di pavimento pari o superiore a 200 mq.

In base alla suddivisione della superficie di vendita tra settori merceologici, le MSV e GSV si classificano in:

- Esclusivamente Alimentari: strutture con SV totalmente dedicata al settore alimentare;

- Esclusivamente Non Alimentari: strutture con SV totalmente dedicata al settore non alimentare;
- Prevalentemente Alimentari: strutture miste con superficie destinata al settore alimentare superiore al 50% della SV globale;
- Prevalentemente non Alimentari: strutture miste con SV alimentare inferiore al 20% della superficie di vendita globale, e comunque inferiore a 500 mq.

Non sono ammesse strutture di vendita miste con superficie destinata al settore alimentare compresa fra il 20% e il 50% della superficie di vendita globale.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La dotazione di parcheggi per la clientela per esercizi commerciali si calcola secondo i criteri di seguito riportati, basati sulle disposizioni di cui alla Deliberazione G.R. n° 55/108 del 29/12/2000.

Gli standard di parcheggio prevedono una doppia verifica, relativa ai seguenti valori:

- SP: area netta destinata ai parcheggi per la clientela, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra;
- PA: al numero di posti auto effettivamente disponibili.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$SP_{struttura_di_vendita} \geq SP_{standard}$$

$$PA_{struttura_di_vendita} \geq PA_{standard}$$

Nella tabella di seguito riportata si possono ricavare i valori standard di SP e PA, in relazione al settore merceologico, alla zona urbanistica ed alla superficie di vendita:

Superfici alimentari	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita
		SV < 250 mq	SV > 250 mq	
Zone A	SP ≥ 0 PA ≥ 0	NON AMMESSE		
Zone B	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1 x SV PA ≥ 0,04 x SV	SP ≥ 2,75 x SV - 375 PA ≥ 0,11 x SV - 15	NON AMMESSE
Zone C	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1,25 x SV PA ≥ 0,05 x SV	SP ≥ 2,75 x SV - 375 PA ≥ 0,11 x SV - 15	NON AMMESSE
Zone F	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1,25 x SV PA ≥ 0,05 x SV	SP ≥ 2,75 x SV - 375 PA ≥ 0,11 x SV - 15	NON AMMESSE
Zone D	NON AMMESSI	SP ≥ 3 x SV PA ≥ 0,12 x SV		
Zone G	NON AMMESSI	SP ≥ 3 x SV PA ≥ 0,12 x SV		NON AMMESSE
Altre zone	SP ≥ 0 PA ≥ 0	NON AMMESSE		

Superfici non alimentari	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita	Grandi strutture di vendita
Zone A	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 0,5 x SV PA ≥ 0,02 x SV	NON AMMESSE
Zone B	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 0,75 x SV PA ≥ 0,03 x SV	NON AMMESSE
Zone C	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1,25 x SV PA ≥ 0,05 x SV	NON AMMESSE
Zone F	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1 x SV PA ≥ 0,04 x SV	NON AMMESSE
Zone D	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1 x SV PA ≥ 0,04 x SV	
Zone G	SP ≥ 0 PA ≥ 0	SP ≥ 1 x SV PA ≥ 0,04 x SV	NON AMMESSE
Altre zone	SP ≥ 0 PA ≥ 0	NON AMMESSE	

Viale Omodeo n. 5 - 09092 Arborea

=====

☒ Centralino AA.GG. 0783/80331 - Fax 8033222/223 - Uff. Anagrafe 8033204 - Uff. Tecnico 8033216 - SUAP 8033210 - Uff. Ragioneria 8033224 - Uff. Ass. Sociali 8033205 - Pol. Municipale 8033215 - Cod. Fisc. 80004550952 - P. IVA 00357550953

www.comunearborea.it

Per le strutture commerciali miste (alimentare + non alimentare) le dotazioni standard si ottengono calcolando separatamente le dotazioni necessarie per i due settori merceologici, ognuna rispetto all'effettiva superficie di vendita dedicata, quindi sommando i valori ottenuti.

La superficie minima da destinare a parcheggi pertinenziali per la clientela (SP), per i nuovi locali a destinazione commerciale e relative pertinenze, è pari al maggiore tra i valori seguenti:

- a. dotazione prescritta dalla Legge n° 122/89, pari a 1 mq di parcheggi ogni 10 mc di costruzione;
- b. dotazione prescritta dall'abaco sopra riportato.

Nelle zone omogenee C, D e G, tale dotazione di parcheggi deve essere computata in aggiunta agli spazi pubblici individuati ai sensi del D.A. n° 2266/U del 23.12.1982, nonché alle ulteriori dotazioni di cessioni e spazi pubblici eventualmente previste dai piani attuativi.

Nel caso di centri commerciali polifunzionali, la superficie dei locali destinati ad attività paracommerciali (somministrazione, artigianato, trattenimento, servizi, ecc.) è assimilata a superficie di vendita non alimentare ai fini dell'applicazione del calcolo dei parcheggi secondo l'abaco sopra riportato.

Per le eventuali porzioni di edificio aventi una diversa destinazione d'uso (direzionale, residenziale, ecc.), le dotazioni di parcheggi privati si calcolano separatamente, utilizzando gli indici ordinari.

In considerazione delle modeste dimensioni degli esercizi, nonché per evitare eccessive penalizzazioni per i locali esistenti, non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per la clientela al servizio degli esercizi di vicinato, qualunque sia la zona ed il settore merceologico di vendita.

Nel caso di complessi edilizi costituiti da più esercizi commerciali, di superficie complessiva superiore a 400 mq che non si configurino come centro commerciale a causa del mancato raggiungimento del limite inferiore di superficie di vendita previsto per le GSV (800 mq), la dotazione di parcheggi e spazi pubblici viene comunque calcolata con riferimento alla superficie di vendita complessiva della struttura.

I parcheggi alla clientela devono essere:

- localizzati in aree configue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio;
- facilmente individuabili dall'esterno mediante cartelli indicatori;
- opportunamente pavimentati in bitume o cemento;
- dotati di segnaletica verticale ed orizzontale per l'individuazione degli stalli, nonché per la regolamentazione dell'ingresso/uscita dall'area di parcheggio e per la circolazione interna.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso, verso il commerciale, per locali che non rispettino le dotazioni minime di aree di sosta e movimentazione veicoli merci previste nel presente programma comunale di urbanistica commerciale.

DOTAZIONE DI AREE DI MOVIMENTAZIONE MERCI

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione: $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48$ [mq]

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 metri.

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- a) $SP \geq SP_{standard} + 50$ [mq]
- b) $PA \geq PA_{standard} + 2$

L'accesso ad SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci. Per esercizi con $SV > 2.500$ mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

VERIFICHE TRASPORTISTICHE

Per l'apertura delle medie e grandi strutture di vendita sono prescritti due diversi livelli di verifica trasportistica:

- la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale;
- la verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella

che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione minima richiesta.

Le verifiche devono accompagnare le dichiarazioni autocertificative per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, qualora comporti un aumento della superficie destinata al settore alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dall'interessato all'atto della presentazione della dichiarazione autocertificativa e devono essere asseverate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

La verifica di accessibilità a livello puntuale deve comprendere i seguenti contenuti:

- Controllo dell'interfaccia tra aree di sosta e viabilità: 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 (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).
- Nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto, è richiesta inoltre una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

In dettaglio, la verifica dovrà attestare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale, nonché quella di orientamento, devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- b) il sistema di orientamento deve essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate;
- c) nelle strutture con superficie di vendita maggiore di 600 mq, il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o di accesso deve essere indipendente da quelli fra viabilità pubblica e aree di carico/scarico delle merci;
- d) per aree di parcheggio con meno di cento stalli, il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno un varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata – uscita affiancati, divisi e segnalati);
- e) per aree di parcheggio con oltre cento stalli:
 - il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico indipendenti fra di loro (esempio: entrata e

- uscita opportunamente distanti fra loro, insistenti sullo stesso tratto viario; entrata da una strada e uscita su un'altra);
- il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere dotato di sbarramento e segnalatore esterno di posti liberi;
 - realizzazione di corsie di immissione/uscita dal parcheggio, ovvero rotatoria o sistema semaforizzato di immissione sulla viabilità pubblica;
 - realizzazione di accessi riservati ai pedoni mediante percorsi protetti;

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro 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 tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione "attuale" (ossia senza struttura di vendita). La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita;
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico 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 livello di servizio E "Flusso instabile", come definito dall' HCM.