

# COMUNE DI BIRORI

(PROVINCIA DI NUORO)

# Piano Urbanistico Comunale

PROGETTISTA :

**Dott. Ing. Giovanni Mura**

COLLABORATORI:

<b>Dott. ssa</b>	<b>Elena Brotzu</b>
<b>Dott.</b>	<b>Paolo M. Callioni</b>
<b>Dott. Arch.</b>	<b>Fabrizio Fancello</b>
<b>Dott.</b>	<b>Alberto Moravetti</b>
<b>Dott.</b>	<b>Giorgio Schintu</b>
<b>Geom.</b>	<b>Alberto Betterelli</b>

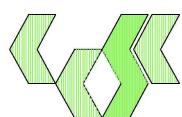
IL SINDACO

**Gavino Faedda**

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

1C

**ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA  
SUL COMMERCIO**



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELЛО

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTI/I TRAV. - 08016 MACOMER - TEL. 070/70810 FAX 070/708105

Data:	03.02.2003	Elab. grafica:	A. Betterelli	Agg. 3:	..
Archivio:	MT 0613	Verifica:	G. Mura	Agg. 4:	..
File:	RL01c_Commercio.doc	Agg. 1:	..	Agg. 5:	..
Resp. progetto:	A. Betterelli	Agg. 2:	..	Agg. 6:	..

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
PROVINCIA DI NUORO

**COMUNE DI BIRORI**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO**

Allegato a)

**NORME DI ATTUAZIONE**

Elaborato integrativo in base alle modificazioni ed integrazioni di cui alle  
deliberazioni

del C.C. n° 11 del 12.04.2002 ed in risposta alla richiesta di adeguamento alla Normativa sul  
Commercio da parte dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica (in riscontro alla nota di  
protocollo n° 1478 del 05.07.2002.

# 1. NORME E PROCEDURE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI<sup>1</sup>

## 1.1. DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

### A) ESERCIZI COMMERCIALI SU AREE PRIVATE IN SEDE FISSA<sup>2</sup>

- a) **comercio all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) **comercio al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) **superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv):** area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- d) **Esercizi di vicinato (EV):** quelli aventi superficie di vendita non superiore a **150 mq**;
- e) **Medie strutture di vendita (MSV):** esercizi aventi superficie di vendita **superiore a 150 mq ed inferiore o uguale a 1500 mq**;
- f) **Grandi strutture di vendita (GSV):** esercizi aventi superficie di vendita **superiore a 1500 mq**;
- g) **Centro commerciale:** una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) **forme speciali di vendita al dettaglio:**
  - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, aderenti a circoli privati, nonchè la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
  - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

**Centro commerciale urbano di via o di strada**<sup>3</sup>: è costituito mediante associazione degli esercizi di vendita non alimentari esistenti nella via o strada e nelle sue immediate vicinanze.

<sup>1</sup> Capitolo inserito a seguito della Determinaz. n° 223/DG del 25.07/2002 (verifica di coerenza ex art.31 della LR 7/2002) e della Del. C.C. del 28.09/2002.

<sup>2</sup> Definizioni a termine dell'art. 4 del D.Legisl. 31.03/1998.

<sup>3</sup> Definizioni a termine dell'art. 5.3.1.1 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.

**Distretto commerciale**<sup>4</sup>: ampie aree a specifica destinazione commerciale, individuate dal PPUC (Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale), in cui è pianificato mediante specifico strumento urbanistico attuativo l'insediamento di più GSV e MSV non alimentari, di cui solo una può essere prevalentemente non alimentare.

B) COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE<sup>5</sup>

- a) **commercio sulle aree pubbliche**: attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio marittimo o sulle aree private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte;
- b) **area pubblica**: le strade, i canali, le piazze comprese quelle di proprietà privata gravate da servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico;
- c) **posteggio**: parte di area pubblica o di area privata della quale il Comune abbia la disponibilità che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale;
- d) **Mercato**: l'area pubblica o privata della quale il Comune abbia la disponibilità, composta da più posteggi, attrezzata o meno e destinata, all'esercizio dell'attività per uno o più o tutti i giorni della settimana o del mese per l'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi;
- e) **Fiera**: manifestazione caratterizzata dall'afflusso, nei giorni stabiliti sulle aree pubbliche o private delle quali il Comune abbia la disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività;

C) SETTORI MERCEOLOGICI

L'attività commerciale può essere esercitata con riferimento ai seguenti settori merceologici: **alimentare e non alimentare**<sup>6</sup>.

Le strutture di vendita possono essere **esclusivamente alimentari, esclusivamente non alimentari, oppure miste**.

Conventionalmente, ai fini della presente normativa di settore,<sup>7</sup> sono definite “**alimentari**” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste con prevalenza di superficie di vendita alimentare; tutte le altre sono convenzionalmente definite “**non alimentari**”.

Le **MSV e GSV non alimentari** possono essere esclusivamente non alimentari o miste con prevalenza di Sv non alimentare; in quest'ultimo caso la Sv alimentare non può essere superiore al **20% della Sv globale** e comunque  $\leq 300 \text{ mq}$ .

<sup>4</sup> Definizioni a termine dell'art. 5.2, comma 11, della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

<sup>5</sup> Definizioni a termine dell'art. 27, comma 1, del D.Legisl. 31.03/1998

<sup>6</sup> Classificazione a termine dell'art. 5, comma 1 del D.Legisl. 31.03/1998

<sup>7</sup> Definizioni a termine dell'art. 2 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

## **1.2. NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **A) ATTIVITA' COMMERCIALI SVOLTE IN SEDE FISSA**

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita, fino ai limiti consentiti, di una attività commerciale sono soggetti a:

- **previa comunicazione** al Comune nel caso di esercizi di vicinato;
- **autorizzazione rilasciata dal Comune** su domanda dell'interessato nel caso di medie e grandi strutture.

Le comunicazioni e le domande devono essere formulate con le modalità previste dagli art. 7, 8, 9 del D.Legisl. 31.03/1998.

Nel caso di richiesta di autorizzazione o concessione edilizie contestuale alla richiesta di autorizzazione all'apertura, trasferimento o ampliamento di un'attività commerciale, il Comune è tenuto a predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia e dell'autorizzazione commerciale è disposto con unico provvedimento firmato dai Responsabili dell'U.T. e del settore commerciale, nei termini previsti dal R.E. all'art. 21 per le concessioni edilizie, rispettivamente all'art. 33 per le autorizzazioni edilizie.

### **B) COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE**

Il commercio sulle aree pubbliche può essere svolto:

- a) su posteggi dati in concessione per dieci anni;
- b) su qualsiasi area purchè in forma itinerante.

L'esercizio del commercio su aree pubbliche è soggetto ad apposita **autorizzazione** rilasciata a persone fisiche o a società di persone regolarmente costituite secondo le norme vigenti.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita sulle aree pubbliche mediante l'utilizzo di un posteggio è rilasciata, in base alla normativa emanata dalla Regione, dal Comune ed abilita anche all'esercizio in forma itinerante nell'ambito del territorio regionale.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale esclusivamente in forma itinerante è rilasciata, in base alla normativa emanata dalla Regione, dal Comune nel quale il richiedente ha la residenza, se persona fisica, o la sede legale; essa abilita anche alla vendita al domicilio del consumatore nonché nei locali ove questi si trovi per motivi di lavoro, di studio, di cura, di intrattenimento o svago.

L'autorizzazione all'esercizio del commercio su aree pubbliche abilita alla partecipazione alle fiere che si svolgono in tutto il territorio nazionale.

Le domande devono essere formulate con le modalità previste dall'art. 28, comma 5, del D.Legisl. 31.03/1998.

### **1.3. NORME DI CARATTERE URBANISTICO - CRITERI DI COMPATIBILITÀ'**

Di seguito sono riportate per le diverse zone omogenee i criteri e le norme che definiscono l'ammissibilità e "la compatibilità" tra le caratteristiche delle strutture commerciali, definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita, e le caratteristiche urbanistico-insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali.

#### **1.3.1. IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE URBANE**

È consentita la realizzazione di **Centri commerciali urbani di via o di strada** non alimentari; la realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di 100 m; le eventuali opere necessarie per identificare il centro devono essere proposte all'esame dell'Amm/ne comunale; in esse dovranno essere previsti spazi d'incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari di abbellimento (fregi, fontane, sculture, ecc.), di protezione (tettoie, coperture, vetrate, gallerie, ecc.) e di servizio (chioschi, bar, ecc.) e non devono essere in contrasto con le previsioni del P.P. vigente.

La realizzazione delle succitate opere di protezione non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché la superficie dei nuovi volumi non superi il 5% della superficie complessiva della via.

Tali proposte sono soggette ad autorizzazione edilizia.

#### **1.3.2. ZONA OMOGENEA "A" ed ASSIMILATE**

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti si superficie di vendita indicate nelle suseposte definizioni (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari**; per quelli esclusivamente alimentari la superficie di vendita deve essere: **Sv ≤ 100 mq**;
- **Medie strutture di vendita**, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali, non alimentari, realizzate in immobili di pregio solo a seguito di: trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti; l'eventuale settore alimentare dovrà avere una **Sv < 100 mq**.

Negli interventi edilizi attinenti alle attività commerciali debbono essere rispettate le norme relative alla tutela del patrimonio storico ed ambientale, come previste dal Piano Particolareggiato vigente e dal Regolamento edilizio; in particolare per gli infissi e le insegne debbono essere rispettate le specifiche norme previste dall'art. 10, lettere b), f), g) delle Norme di Attuazione del suddetto P.P..

Le norme relative alla zona omogenea "A" dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui al punto 5.3.1.1 della G.R. 55/108/00, soprattutto hanno carattere vincolante i criteri definiti dall' "abaco delle compatibilità".

#### **1.3.3. ZONA OMOGENEA "B"**

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti si superficie di vendita indicate nelle suseposte definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato, alimentari, non alimentari**;

- **Medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari**, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali.

Non esistono immobili di particolare pregio storico, ricadenti nelle sottozone "**B<sub>1</sub>**", "**B<sub>2</sub>**", "**B<sub>3</sub>**" e "**B<sub>4</sub>**" di riqualificazione e completamento urbano e quindi non sussiste l'applicazione, nel caso di utilizzazione per attività commerciale, della normativa per la zona omogenea "A" di cui al punto 5.3.1.1 della Deliberazione G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.

#### 1.3.4. ZONA OMOGENEA "C"

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti si superficie di vendita indicate nelle suseposte definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato, alimentari, non alimentari;**
- **Medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari**, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali.

#### 1.3.5. ZONA OMOGENEA "D"

Nella zona "D", con esclusione delle seguenti sottozone:

- "D<sub>1</sub>" per le parti interessate da Piani d'Insediamento Produttivi (P.I.P.);
- "D<sub>2</sub>" per le parti interessate da Piani d'Insediamento Produttivi (P.I.P.);
- "D<sub>4</sub>" destinata esclusivamente ad attività produttive – Comparto LA.CE.SA.;
- "D<sub>5</sub>" destinata esclusivamente ad attività produttive – Comparto ROSADA;

sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti si superficie di vendita indicate nelle suseposte definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentare**, sia nella forma di esercizi singoli che di centri commerciali;
- **Grandi strutture di vendita, prevalentemente o esclusivamente alimentare**, nella forma di esercizi singoli, con Sv massima di **2.500 mq**.

#### 1.3.6. ZONA OMOGENEA "G"

Sono ammessi **esercizi di vicinato**, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, compatibili con la destinazione di pertinenza, nelle seguenti sottozone:

Sottozona "**G<sub>1</sub>**" – Comparto per attrezzature sportive;  
 "G<sub>2</sub>" – Comparto per attrezzature generali;  
 "G<sub>4</sub>" – Comparto S.Stefano, per attrezzature culturali di supporto;  
 "G<sub>6</sub>" – Stazione ferroviaria FF.CC.;  
 "G<sub>7</sub>" – Stazione ferroviaria Ferrovie dello Stato;

**Non sono ammesse** strutture di vendita nelle seguenti sottozone:

Sottozona "**G<sub>3</sub>**" – Comparto cimiteriale;  
 " " "G<sub>5</sub>" – Attrezzature tecnologiche e di servizio.

## **1.4. NORME DI CARATTERE URBANISTICO – PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA**

### **1.4.1. PARCHEGGIO PER LA CLIENTELA**

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una struttura di vendita,
- modifica di settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,  
è subordinato al rispetto delle seguenti norme e standard sulla dotazione di parcheggi per la clientela.

Di norma i parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

I valori di minima dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali, sono da considerarsi incrementali rispetto alla dotazione di spazi pubblici richiesta dall'art. 8 del D.A. R.A.S. n° 22666/U del 20/12/83 (Decreto Floris).

Detti valori sono differenziati per:

- ◊ settore merceologico (alimentare e non alimentare);
- ◊ superficie di vendita;
- ◊ zona omogenea d'insediamento.

I valori di soglia sono riferiti a:

- ◊ **Pa** = n° di stalli (posti auto) di parcheggio per la clientela;
- ◊ **Sp** = superficie di parcheggio espressa in mq (intesa come area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra);

tra loro correlati nell'assunzione che 1 Pa sia corrispondente a 25 mq di Sp.

Debbono essere verificati entrambi gli standard attinenti al n° di posti-auto: **Pa** ed alla superficie di parcheggio: **Sp**.

La superficie di vendita **Sv** assunta a riferimento per la verifica suddetta è quella totale della struttura commerciale ottenuta sommando le Sv dei diversi esercizi.

#### **A) STRUTTURE DI VENDITA solo alimentari o solo non alimentari**

##### **ZONA OMOGENEA "A"**

- **Esercizi di vicinato (EV)**, alimentari e non alimentari:

$$Pa \geq 0 \quad Sp \geq 0$$

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

non alimentari:	$Sv \leq 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0$	$Sp \geq 0$
	$Sv > 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,02 \cdot Sv$	$Sp \geq 0,50 \cdot Sv$

##### **ZONA OMOGENEA "B"**

- **Esercizi di vicinato (EV)**, non alimentari e alimentari con  $Sv \leq 50 \text{ mq}$ :

alimentari:	$Sv > 50 \text{ mq}$	$Pa \geq 0$	$Sp \geq 0$
	$Sv > 100 \text{ mq}$	$Pa \geq 1$	$Sp \geq 15,00 \text{ mq}$
			$Sp \geq 30,00 \text{ mq}$

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

alimentari:	$Sv \leq 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$
	$Sv > 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,112 \text{ Sv-18}$	$Sp \geq 2,80 \text{ Sv-450}$
non alimentari:	$Sv \leq 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0$	$Sp \geq 0$
	$Sv > 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,03 \text{ Sv}$	$Sp \geq 0,75 \text{ Sv}$

#### ZONA OMOGENEA "C"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

alimentari:	$Pa \geq 0,05 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,25 \text{ Sv}$
non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

alimentari:	$Sv \leq 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,05 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,25 \text{ Sv}$
	$Sv > 250 \text{ mq}$	$Pa \geq 0,11 \text{ Sv-15}$	$Sp \geq 2,75 \text{ Sv-375}$

375

non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$
-----------------	---------------------------	---------------------------

#### ZONA OMOGENEA "D"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$
-----------------	---------------------------	---------------------------

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$
-----------------	---------------------------	---------------------------

- **Grandi strutture di vendita (GSV):**

alimentari:	$Pa \geq 0,12 \text{ Sv}$	$Sp \geq 3,00 \text{ Sv}$
non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$

#### ZONA OMOGENEA "G"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

non alimentari:	$Pa \geq 0,04 \text{ Sv}$	$Sp \geq 1,00 \text{ Sv}$
-----------------	---------------------------	---------------------------

### B) STRUTTURE DI VENDITA MISTE (alimentari e non alimentari)

Per una struttura commerciale mista sono configurabili i seguenti due casi:

- 1) L'autorizzazione commerciale specifica le Sv dei due settori, alimentare e non alimentare; in questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare, sia per i posti auto [S=Pa] che per l'area destinata a parcheggio [S=Sp], sono determinati dalla formula:

$$S = \frac{S_{\text{Alim}} \times S_{\text{VAlim}} + S_{\text{nonAlim}} \times S_{\text{VnonAlim}}}{S_{\text{Vtot}}}$$

dove:

$S_{\text{Alim}}$	= Standard calcolato applicando i valori di minima dotazione suesposti ed assumendo convenzionalmente che tutta la Sv sia alimentare;
$S_{\text{nonAlim}}$	= Standard calcolato applicando i valori di minima dotazione suesposti ed assumendo convenzionalmente che tutta la Sv sia non alimentare;
$S_{\text{VAlim}}$	= Superficie di vendita alimentare
$S_{\text{VnonAlim}}$	= Superficie di vendita non alimentare
$S_{\text{Vtot}}$	= Superficie di vendita totale

Per ogni modifica degli originali valori delle  $S_{\text{Alim}}$  e  $S_{\text{nonAlim}}$  è richiesta la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard.

2) L'autorizzazione commerciale specifica solo la superficie globale Sv dell'attività commerciale mista.

Lo standard di parcheggio (S), da applicare per entrambi i parametri Pa e Sp, è determinato dalla formula del caso a) assumendo un rapporto convenzionale tra  $S_{\text{Alim}}$  e  $S_{\text{nonAlim}}$  pari a 2, e precisamente:

$$S = \frac{2 \times S_{\text{Alim}} + S_{\text{nonAlim}}}{3}$$

In entrambi i due suesposti casi, dovrà essere garantito lo standard minimo richiesto per i diversi settori, alimentare e non alimentare, considerati singolarmente.

#### 1.4.2. STANDARD AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di strutture di vendita **MSV** e **GSV** (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000),  
è subordinato al rispetto delle seguenti norme e standard sulla dotazione di aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci (**Spmov**) a servizio dell'attività.

Di norma la Spmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e la movimentazione dei veicoli impiegati per il rifornimento dell'esercizio commerciale;
- nel caso di MSV con **Sv ≤ 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, a condizione che la medesima sia incrementata nel rispetto delle seguenti relazioni:
  - **Sp ≥ Sp<sub>Standard</sub> + 50 mq;**
  - **Pa ≥ Pa<sub>Standard</sub> + 2**
- l'accesso alla Spmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci;
- per esercizi con **Sv ≥ 2500 mq** è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli merci.

Ogni **MSV** e **GSV** deve essere dotata di aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci (**Spmov**) ad essa pertinenziale, con eccezione delle MSV non alimentari localizzate in aree pedonali o a traffico limitato della zona omogenea "A".

Per le suddette strutture di vendita con  $Sv \leq 2500$  mq deve essere verificata la seguente relazione:

$$\mathbf{Spmov \geq 0.18 \times Sv + 48 \text{ mq}}$$

La Spmov deve avere una forma tale che vi possa essere iscritto un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 m.

Per esercizi con **Sv > 2500 mq** deve avversi **Spmov > 500 mq**.

#### 1.5. **PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA E SUPERFICIE LORDA**

Per la specifica destinazione commerciale di un fabbricato il rapporto di parametrizzazione tra la superficie di vendita  $Sv$  e la superficie lorda  $Sl$ , deve essere  $\leq$

0,75; in altri termini a 1.000 mq di SI a destinazione commerciale corrisponde il valore di  $Sv \leq 750$  mq.

## 1.6. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA' DI RETE

Sono previsti due 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 di impatto trasportistico** a livello di rete.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente ed autocertificate da un professionista abilitato (ingegnere o architetto), all'atto della richiesta di autorizzazione 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 dei mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La **verifica delle condizioni di accessibilità** a livello puntuale è d'obbligo per tutte le **MSV** e le **GSV**.

### CRITERI DI VERIFICA

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).

In particolare, nel caso 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 della/delle intersezioni.

La **verifica di impatto trasportistico** a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con dotazione di **parcheggio per la clientela > 100 Pa**.

### CRITERI DI VERIFICA

La verifica di impatto 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 dei HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica individua preliminarmente 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 da considerarsi è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione preesistente alla realizzazione della struttura di vendita.

La verifica è sviluppata con riferimento alle queste sezioni monitorate; il flusso orario veicolare da considerarsi 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 dei bacini 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 dal manuale HCM.

## **1.7. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto dalle suseposte norme di settore si rinvia alla Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.

## SOMMARIO delle N.di A.

<b>1. NORME E PROCEDURE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>3</b>
<b>1.1. DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI</b>	<b>3</b>
<b>1.2. NORME DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>5</b>
<b>1.3. NORME DI CARATTERE URBANISTICO - CRITERI DI COMPATIBILITA'</b>	<b>6</b>
1.3.1. IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE URBANE	6
1.3.2. ZONA OMOGENEA "A" ED ASSIMILATE	6
1.3.3. ZONA OMOGENEA "B"	6
1.3.4. ZONA OMOGENEA "C"	7
1.3.5. ZONA OMOGENEA "D"	7
1.3.6. ZONA OMOGENEA "G"	7
<b>1.4. NORME DI CARATTERE URBANISTICO – PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA</b>	<b>8</b>
1.4.1. PARCHEGGIO PER LA CLIENTELA	8
1.4.2. STANDARD AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI	10
<b>1.5. PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA E SUPERFICIE LORDA</b>	<b>10</b>
<b>1.6. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA' DI RETE</b>	<b>11</b>
<b>1.7. RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>12</b>

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
PROVINCIA DI NUORO

COMUNE DI BIRORI

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO

Allegato b)

**STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**  
**dei nuovi ambiti per attività commerciali**  
(Art. 5.4.4 della Del. G.R. 29/12/2000 n° 55/188)

## **PREMESSA**

La presente relazione è finalizzata allo studio di compatibilità ambientale come previsto dall'art. 5.4.4 della Del. G.R. 29/12/00 n° 55/108 per l'individuazione nel P.U.C. di Birori di nuove aree commerciali da destinare a MSV e GSV.

Esse riguardano la seguente sottozona come classificata nella zonizzazione di Piano (Elaborato 25: IL PROGETTO DEL P.U.C.: *La zonizzazione urbana*).

1) **Sottozona "D<sub>2</sub>"** - per attività produttive, artigianali e commerciali (P.I.P. n. 2)

La Zona D2 individua un'area inedificata di 3,9 ha ca. posto sul lato ovest del tracciato della S.S. 131 Carlo Felice, destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per attività produttive, commerciali e per servizi, da attuarsi secondo lo schema urbanistico previsto in sede di zonizzazione urbana del PUC.

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto.

Nel previgente P.R.G. detto territorio ricadeva nella zona omogenea "E", per attività agricole.

La presente relazione si propone di valutare gli effetti della infrastrutturazione ed attuazione di dette pianificazioni insediative sull'ambiente e sul territorio circostante, considerato in tutte nelle sue componenti: geologia, morfologia, suolo, vegetazione, idrogeologia e idrografia, aria, effetti sull'uomo, secondo le indicazioni dell'allegato "D" del DPR 12/04/1996. Quindi, verranno esaminate singolarmente le peculiarità ambientali dei siti e gli effetti conseguenti a detta pianificazione su ciascuna di queste componenti.

## **CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Il progetto urbanistico viene analizzato secondo i seguenti aspetti.

a) Dimensioni del progetto

1) **Sottozona "D<sub>2</sub>"** - per attività produttive, artigianali e commerciali (P.I.P. n. 2)

### PARAMETRI EDILIZI:

a) **Indice di fabbricabilità fondiario:** L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di 3,50 mc/mq;

b) **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,50;

c) **Altezza massima:** L'altezza massima è di 9.50 m; sono consentite maggiori altezze per edifici di particolare carattere o che risultino necessarie per lo svolgimento delle attività produttive;

d) **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di mq. 750;

**e) Distacchi dai confini:**

I fabbricati dovranno rispettare, distacchi minimi dai confini di m. 5.00.

Si ipotizza che la volumetria per le attività commerciali interessi al massimo il 50% del totale e pertanto sia contenuta in 230.000 m<sup>3</sup> ca.

La infrastrutturazione e l'attuazione di dette sottozone non rientrano nell'elenco delle tipologie progettuali di cui all'art. 1, comma 3, (Allegato A) del D.P.R. 12 aprile 1996 e pertanto non sono soggette alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) e, d'altra parte, non rientrando nell'elenco delle tipologie progettuali di cui all'art. 1, comma 6, (Allegato B) del succitato D.P.R., in quanto la sottozona "D<sub>2</sub>" è inferiore a 40 ha.

b) Utilizzazione delle risorse naturali

Le risorse naturali coinvolte sono quelle attinenti alla definitiva destinazione ed utilizzazione ai fini edificatori del territorio interessato.

c) Produzione di rifiuti

Propri dell'attività commerciale prevista, di norma facilmente inseribili nel circuito della raccolta differenziata per il riciclaggio della carta, cartone, plastica, legno e vetro; per i reflui, non differenziantesi da quelli di una zona residenziale, è previsto il convogliamento nella rete fognaria di adduzione all'impianto di depurazione intercomunale.

d) Inquinamento e disturbi ambientali

Trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e acustico, riconducibili essenzialmente al traffico veicolare ed alla movimentazione e distribuzione delle merci, data la specifica destinazione commerciale e la favorevole posizione rispetto al centro edificato; la sottozona è stata infatti individuata in posizione periferica ed esterna al tessuto edificato, in prossimità e continuità di ambiti territoriali già destinati ed interessati da insediamenti produttivi e delle più importanti vie di comunicazione esistenti sul territorio: la S.S. 131 "Carlo Felice" e la S.S. 129 Macomer - Nuoro.

e) Rischio di incidenti

Lo svolgimento dell'attività commerciale non implica effetti nocivi sulla salute delle persone e non esistono particolari rischi di incidenti che possano coinvolgere cose o persone estranee all'attività; per chi lavora si adotteranno le consuete misure di sicurezza.

f) Impatto sul patrimonio naturale e storico

Il sito del nuovo insediamento commerciale previsto dal P.U.C. non riveste un particolare interesse zoologico per la presenza di specie animali rare o minacciate da un'antropizzazione crescente dell'intero territorio (incendi, miglioramenti fondiari, colture intensive, elevato carico di bestiame rispetto alle potenzialità del suolo), data la contiguità al tessuto urbano ed alle succitate vie di comunicazione.

Per quanto riguarda la vegetazione nessuna specie di particolare pregio verrà eliminata, in quanto i terreni interessati sono attualmente adibiti a seminativo o pascolo incolto, privi di alberi o di macchia evoluta, come risulta dalla carta agronomica della situazione dei suoli (Elaborato n° 14 del P.U.C. – "La carta dell'uso del suolo agrario").

La realizzazione delle previste nuove infrastrutture non determinerà una modifica importante dell'equilibrio ecologico dei territori circostanti date le dimensioni ridotte dell'intervento, la prossimità al tessuto urbano e ad un nodo stradale di notevole importanza e nel complesso in un contesto già fortemente antropizzato.

L'impatto sul patrimonio naturale circostante è quindi prevalentemente ed esclusivamente quello visivo, d'altra parte mitigato dalla presenza nell'immediato intorno delle numerose edificazioni delle vicine zone artigianali e dello Z.I.R. di Tossilo in territorio comunale di Macomer e Borore, prospiciente la summenzionata S.S. 131 "Carlo Felice".

D'altra parte detto impatto potrà essere ancora più mitigato con la realizzazione di cortine arboree lungo le previste fasce di rispetto stradale, nelle aree di servizio pubbliche e private ed al contorno dei singoli lotti aziendali.

g) Geologia e idrogeologia

I siti interessati fanno parte dell'altopiano abbasantese, caratterizzato dalla presenza di basalti plio-quaternari, depositatisi su sedimenti d'ambiente prevalentemente continentale, aventi una morfologia di tipo collinare; il susseguirsi delle diverse colate ha portato a colmare le depressioni ed ha prodotto una morfologia pianeggiante.

La potenza della formazione basaltica nella zona varia tra i 70 ed i 100 m e su di essa si sviluppa un suolo di tipo lateritico di limitata potenza, variabile tra 0,50 ed 1,00 m.

Scarsa o del tutto assente l'idrografia superficiale.

La falda acquifera profonda si trova nelle formazioni sedimentarie sottostanti ai basalti, ad una profondità compresa tra 70 e 100 m dal piano di campagna.

h) Qualità del patrimonio paesaggistico, culturale, monumentale ed archeologico

Morfologia e paesaggio

La zona è in leggero declivio verso Sud, con quote comprese fra 490 e 480 m l.m.m., degradante parallelamente alla direttrice della S.S. 131 "Carlo Felice", non è interessata da corsi d'acqua e non presenta irregolarità superficiali, scarpate o dirupi; è priva di vegetazione arborea ed arbustiva dato l'uso storico esclusivamente a pascolo o a seminativo, in conseguenza dello scarso sviluppo dell'humus sul substrato basaltico; il territorio è del tutto inedificato.

Non si rilevano elementi che evidenziano processi geomorfologici in atto o potenziali che possano costituire elemento di pericolosità geoambientale, quindi si può definire l'area geomorfologicamente stabile e particolarmente idonea all'uso edificatorio.

Patrimoni culturale, monumentale ed archeologico

Nell'area e nelle sue immediate vicinanze non sono presenti elementi e peculiarità naturali o antropici di interesse monumentale o archeologico; non è interessata da ambiti di tutela di qualsiasi genere, come evidenziati dall'elaborato del P.U.C. Tavola n° 15: LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – *Carta archeologica*.

I siti archeologici dei più prossimi monumenti distano ben oltre la fascia di rispetto e salvaguardia di 150 m previsti dal P.U.C. per dette emergenze.

i) Tipologia compositiva del progetto

Rispetto alla configurazione degli insediamenti produttivi esistenti nell'intorno, la tipologia insediativa della sottozona "D<sub>2</sub>", riguardante il sub-comparto funzionale a destinazione commerciale, si differenzierà per una più rada incidenza e distribuzione delle volumetrie sul territorio, in considerazione dei particolari standard richiesti per servizi pubblici dal Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983 (80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico per 100 mq di superficie lorda di pavimento), nonché per quelli, incrementalì, destinati a parcheggi della clientela e ad aree di manovra e movimentazione delle merci, come previsti dalla Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.

## **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto esposto possiamo affermare che la prevista pianificazione della sottozona "D<sub>2</sub>" avrà dei limitati effetti sull'ambiente naturale inteso in tutte le componenti, in sintesi, soprattutto per:

- la vicinanza e contiguità con il tessuto urbano e le sue aree produttive,
- la prossimità con le strade extraurbane di primaria importanza esistenti nel territorio,
- l'assenza nelle immediate vicinanze di ambiti ed emergenze di particolare pregio naturalistico, paesaggistico, storico ed archeologico,

e che pertanto l'individuazione della sottozona da destinarsi ai nuovi insediamenti di carattere commerciale, per medie e grandi strutture di vendita, risulta ottimale per il raggiungimento delle finalità del P.U.C. e per un uso compatibile delle risorse del territorio.

## **ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica.
2. Stralcio della zonizzazione del P.U.C. con individuazione della sottozona "D<sub>2</sub>".