

COMUNE DI CARBONIA

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Coordinamento generale:

Ing. Giampaolo Porcedda

Progettista

Ing. Enrico Potenza

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi

Ing. Erika Daga

Ing. Maria Grazia Mannai

Geom. Marcello Floris (elaborazioni CAD)

Consulenze Specialistiche

Prof. Ing. Antonello Sanna (Beni Identitari)

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA - UNIVERSITA' DI CAGLIARI

Ing. Aldo Vanini (Dimensionamento ed Ambiti di Paesaggio)

Dott. Agr. Gaetano Cipolla (Agronomia e Pedologia)

Dott. Giuseppe Fara (Analisi della popolazione)

Dott. Geol. Lorenzo Ottelli (Geologia)

Dott.ssa Carla Perra (Archeologia)

Arch. Elena Piredda (Beni Paesaggistici Archeologici)

Ing. Verdiana Anedda (Beni Paesaggistici Insediativo)

Ing. Sergio Barracciu (Beni Paesaggistici Insediativo)

Ing. Valerio Piria (Elaborazione GIS)

Dott. Geol. Alessio Mureddu (P.A.I.)

Dott. Geol. Lorenzo Ottelli (P.A.I.)

Ing. Nicola Todde (P.A.I.)

il sindaco

Ing. Salvatore Cherchi

l' assessore

Giuseppe Casti

titolo

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

data

Settembre 2010

protocollo

nome file

formato

.DWG

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

QUADRO NORMATIVO

D.Lgs 114/98 (Decreto Bersani)

D.G.R. n.55/108 del 29.12.2000 (Decreto Frongia)

D.G.R. n15/35 del 28 maggio 2003

D.G.R. n. 4/1 del 6 febbraio 2004

L.R. 18 maggio 2006 n.5

L.R. 6 dicembre 2006 n.17

D.G.R. n.21/52 del 29.05.2007 (Piano per le Grandi Strutture di Vendita)

CRITERI DI INSEDIAMENTO PER ESERCIZI DI VENDITA IN SEDE FISSA.

ART. 1 - Principi della rete distributiva e tipologie di esercizi commerciali.

1. Il Piano Urbanistico del Comune di Carbonia disciplina gli ambiti del territorio comunale destinati alle attrezzature commerciali;
2. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.
3. Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, possono essere collocate le tipologie di esercizi di vendita in sede fissa previsti dalle normative vigenti, per i comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti, e distinti in:
 - **Esercizi di Vicinato (EV)** con Superficie di Vendita SV minore o uguale a 250 mq.;
 - **Medie Strutture di Vendita (MSV)** con SV compresa tra 250 mq. e 1.800 mq.;
 - **Grandi Strutture di Vendita (GSV)** con SV maggiore a 1.800 mq..

Il **Centro Commerciale (CC)** è la **Grande Struttura di Vendita**, promossa o progettata o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici,

indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività. Per i Centri commerciali, l'orario di apertura adottato deve essere applicato a tutte le attività facenti parte degli stessi, ivi incluse le attività artigianali.

La superficie di un Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti.

ART. 2 - Caratteristiche degli esercizi di vendita.

1. Le attività commerciali nel rispetto di ogni norma vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale, che abbiano altresì:
 - accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
 - disponibilità di parcheggi e di aree di carico e di scarico;
 - compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta, con particolare riguardo alla Zona A di Centro Storico;
2. In caso di attività facenti capo ad un'unica autorizzazione articolata in più locali, questi devono essere comunicanti tra loro;
3. La separazione tra superfici deve essere realizzata con elementi strutturali rigidi fissati alle pareti ed al pavimento, salvo nei casi particolari di cui ai commi successivi;
 - a) nel caso che nello stesso locale o gruppo di locali si svolgono attività soggette a diversa regolamentazione degli orari, gli accessi e gli spazi espositivi debbono essere organizzati in modo tale da consentire in ogni momento la chiusura al pubblico dei reparti il cui orario di vendita sia differenziato, o quanto meno da rendere facilmente verificabile da parte di organismi preposti il rispetto degli orari riferiti alle singole attività;
 - b) Nel caso l'attività di vendita sia svolta in abbinamento ad altre attività artigianali o produttive, gli spazi commerciali, pur dovendo avere destinazione d'uso commerciale, non debbono necessariamente essere fisicamente separati da quelli delle altre attività;
 - c) Negli esercizi di genere strumentali, come pure nei casi in cui la vendita al dettaglio avviene legittimamente negli stessi locali di quelle all'ingrosso, la separazione fra area di vendita e magazzino può avvenire, anziché con separatori fissi, anche con i banconi di vendita o con scaffalature.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

ART. 3 - Criteri di localizzazione degli esercizi di vendita.

I criteri definiscono la compatibilità fra le caratteristiche delle strutture commerciali, definite in base al settore merceologico ed alla tipologia e superficie di vendita, e le caratteristiche urbanistico-insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali.

Zone Territoriali Omogenee A – Centro Storico

Nelle ZTO è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

1. **Esercizi di Vicinato EV singoli esclusivamente Alimentari** con Superfici di Vendita SV minore o uguale a mq. 100;
2. **Esercizi di Vicinato EV singoli “misti” (Alimentari + Non Alimentari)** con Superficie di Vendita SV minore o uguale a mq. 250;
3. **Medie Strutture di Vendita MSV esclusivamente Non Alimentari** con Superficie di Vendita SV minore o uguale a mq. 1.800.

Nelle ZTO A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti.

Zone Territoriali Omogenee B – Completamento Residenziale

Nelle ZTO B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

1. **Esercizi di Vicinato EV Alimentari e Non Alimentari** con Superficie di Vendita SV minore o uguale a mq. 250;
2. **Medie Strutture di Vendita MSV Alimentari e Non Alimentari** con Superficie di Vendita SV maggiore di mq. 250 e fino a mq. 1.800.

Zone Territoriali Omogenee C – Espansione Residenziale

Zone Territoriali Omogenee F – Turistiche

Nelle ZTO C ed F è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

1. **Esercizi di Vicinato EV singoli Alimentari e singoli Non Alimentari** con Superficie di Vendita SV minore o uguale a mq. 250;
2. **Medie Strutture di Vendita Alimentari e non Alimentari** con Superficie di Vendita SV maggiore di mq. 250 e fino a mq. 1.800;
3. **Centri Commerciali CC esclusivamente o prevalentemente Alimentari** a condizione che: la Superficie di Vendita SV sia fino a mq. 5.000;

la consistenza del Centro Commerciale (CC) comprenda un supermercato con una superficie di vendita non superiore al 60% della globale Superficie di Vendita (SV);

la Superficie di Vendita (SV) residua sia integralmente destinata ad Esercizi di Vicinato (EV) posti nella galleria del Centro Commerciale;

4. **Centri Commerciali CC esclusivamente o prevalentemente Non Alimentari** a condizione che:

la Superficie di Vendita SV sia fino a mq. 5.000;

la consistenza del Centro Commerciale (CC) comprenda un supermercato con una superficie di vendita non superiore al 60% della globale Superficie di Vendita (SV);

la Superficie di Vendita (SV) residua sia integralmente destinata ad Esercizi di Vicinato (EV) posti nella galleria del Centro Commerciale;

Zone Territoriali Omogenee D –Produttive (Commerciali Artigianali Industriali)

Zone Territoriali Omogenee G – Servizi Generali

Nelle ZTO D e G è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

1. **Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale (CC);**
2. **Medie Strutture di Vendita MSV prevalentemente o esclusivamente Alimentari sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale (CC);**
3. **Grandi Strutture di Vendita GSV prevalentemente o esclusivamente Alimentari nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 7.000 mq;**
4. **Grandi Strutture di Vendita GSV prevalentemente o esclusivamente Alimentari nella forma di Centro Commerciale (CC), caratterizzato da:**
SV totale compresa tra 5.000 e 10.000 mq, presenza di un Supermercato o Ipermercato con SV almeno pari al 70% della SV complessivamente autorizzata;

In tutte le Zone Territoriali Omogenee ivi comprese le Zone A 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 dovrà essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il Centro Commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un Piano Particolareggiato di

Arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari.

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi non superino il 5% della superficie complessiva di via.

ART. 4 - Dotazioni infrastrutturali per esercizi commerciali – Standards di urbanistica commerciale.

1. Per consentire gli insediamenti di esercizi commerciali è necessario il rispetto delle seguenti norme:
 - a) la destinazione d'uso dei locali data dalla legittima destinazione d'uso di Titolo Abilitativo;
 - b) la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela che prevedono quelli "base" e inderogabili pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Legge "Tognoli" n.122/1989 art.2 comma 2, che ha introdotto l'art.41 sexies della L.1150/1942) o eventualmente gli spazi per parcheggi "incrementali", considerati come indice superiore da rispettare (in materia commerciale) e calcolati secondo la Delibera Giunta Regionale n. 55/108 del 29 Dicembre 2000 e s.m.i., qualora i parcheggi calcolati secondo tali parametri risultino in numero superiore.
 - c) Verifica dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati a parcheggi ai sensi del D.A. Regione Autonoma Sardegna n. 2266/U del 20 Dicembre 1983(Decreto "Floris").
2. 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 il parcheggio e l'ingresso, di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio;
3. Per gli esercizi di vicinato, i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
4. Le medie e grandi strutture di vendita devono essere dotate di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (Spmov) ad essa pertinenziale calcolati ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000 n. 55/108 e s.m.i.;

5. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 250 mq. sia raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, inseriti in uno stesso immobile con un unico accesso;
6. Per le GSV, la Spmov deve essere comunque maggiore di 500mq.;
7. L'accesso alla Spmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per le GSV è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

ART. 5 - Parcheggi per la sosta stanziale: definizione e misure.

1. I parcheggi per la sosta stanziale sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento;
2. Nei parcheggi per la sosta stanziale, le dimensioni lineari del singolo "posto-auto" (stallo), al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt. 2,50 x 4,80.

Ai fini del rispetto delle leggi vigenti in materia, la superficie convenzionale di un "posto-auto" comprensiva dei relativi spazi di disimpegno (Superficie di parcheggio), si considera pari a mq. 25.

ART. 6 - Localizzazione e organizzazione dei parcheggi di relazione e caratteristiche tipologiche.

1. I parcheggi ad uso pubblico di un esercizio commerciale (parcheggi di relazione) devono essere destinati a tutta la clientela, pertanto devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi;
2. I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione, e purchè collegata alla struttura di vendita mediante un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche;
3. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizione;
4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi di relazione per una capienza complessiva superiore a 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è

prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;

5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità di questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

ART. 7 – Verifica delle condizioni di compatibilità.

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

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale.

Per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, 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 della/delle intersezioni.

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. Tale verifica 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.

IL PROGETTISTA:

Ing. Enrico Potenza