

**PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE NEGLI AGGLOMERATI DI**

**BONU TRAU E TOSSILO.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le modifiche e le integrazioni delle norme tecniche di attuazione sono valide solo ed esclusivamente per le aree degli agglomerati ind.li di Bonu Trau e Tossilo ricadenti nel territorio del Comune di Macomer nelle quali è in vigore il nuovo P.U.C. di recente approvazione.

## **Norme di carattere generale**

### **Art. 1**

Il rilascio della licenza da parte della competente Autorità Comunale, per la costruzione dei fabbricati e degli impianti nell'intero territorio della Zona Industriale, è subordinato al preventivo parere obbligatorio, sul relativo progetto, da parte del Consorzio per la Zona Industriale di Macomer.

### **Art. 2**

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di stabilimenti industriali e costruzioni annesse sono demandati al Consiglio di Amministrazione del Consorzio. I suddetti progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario (e di raccordo ferroviario), di recinzione e di sistemazione a verde del lotto.

### **Art. 3**

Il collegamento alle strade ed alle ferrovie esistenti ed a quelle previste dovranno essere eseguiti in conformità alle norme tecniche ed ubicazionali che saranno stabilite in un apposito regolamento redatto dal Consorzio. Gli allacciamenti con le reti di canalizzazione, adduzione di ogni genere, dovranno essere eseguiti con le modalità stabilite dal regolamento e le indicazioni ed i tipi che fornirà l'Ufficio Tecnico del Consorzio.

## **Norme specifiche**

### **Art. 4**

Troveranno insediamento nell'agglomerato di Bonu Trau, le imprese artigiane, le imprese commerciali o assimilati ed i magazzini di deposito.

Le medie e grandi iniziative troveranno insediamento nell'agglomerato di Tossilo. Alle imprese industriali saranno assegnati lotti aventi superfici commisurate alle loro esigenze attuali e relative ad un programma di successivo ampliamento. Le aree possono essere altresì assegnate ad Enti, Società, Imprese che intendano realizzare rustici industriali, stabilimenti industriali, artigianali, commerciali e del terziario, nonché a magazzini di deposito da cedere sotto la forma del "Leasing".

La zona mista di Tossilo è un'area programmata per servire un bacino d'utenza sovracomunale. Per questo si ritiene necessario incentivare lo sviluppo di medie strutture di vendita e non quello degli esercizi di vicinato.

È consentita la vendita esclusivamente in connessione con insediamenti produttivi artigianali, o industriali quando la vendita stessa avvenga nei locali di produzione o in locali attigui o comunque funzionalmente connessi.

**Fatto salvo quanto stabilito nel precedente capoverso, nella zona mista di "Tossilo" è quindi esclusa:**

- **l'apertura di esercizi di vicinato sia alimentari che non alimentari;**
- **l'apertura di grandi strutture di vendita;**
- **È ammessa la possibilità di apertura di medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente alimentari secondo quanto stabilito dal successivo art. 4 bis.**

#### **ART. 4 BIS**

Gli agglomerati industriali di Bonu Trau (Zona D1 del P.U.C.) e di Tossilo (Zona D2 del P.U.C.) sono destinati all'insediamento di attività produttive miste di carattere industriale, artigianale, commerciale e del terziario, con esclusione di quelle attività che, a giudizio delle Amministrazioni Comunale e Consortile, dovessero recare molestia o essere pregiudizievoli alle zone contigue.

Nei due agglomerati sono ubicabili gli impianti produttivi, i depositi, i magazzini, i laboratori, i centri commerciali, i servizi tecnici ed amministrativi e gli uffici.

Per i nuovi esercizi commerciali la superficie di vendita non può superare il 50% della superficie edificabile sino ad un massimo di mq. 2.500, fatto salvo per gli esercizi commerciali esistenti muniti di licenza commerciale per i quali la superficie destinata a commercio può essere pari a quella utilizzata al momento dell'approvazione del Piano Commerciale, sino ad una superficie massima non superiore a mq. 2.500.

Sono escluse le industrie nocive e le residenze a qualsiasi titolo, ad eccezione della casa del custode. È consentita l'apertura di medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari e alimentari. È esclusa l'apertura di esercizi di vicinato alimentari e grandi strutture di vendita.

Tutti gli impianti produttivi insediati e da insediare dovranno essere dotati d'impianti idonei alla eliminazione di eventuali inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi, liquidi e dei rifiuti in genere.

Nella zona D2 di Tossilo è escluso l'insediamento di Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, ad eccezione della vendita esclusivamente in connessione con insediamenti produttivi

artigianali o industriali, quando la vendita stessa avvenga nei locali di produzione e nei locali attigui o comunque funzionalmente connessi.

Per gli insediamenti di attività commerciali, va sempre fatto riferimento, alla dotazione incrementale degli standards dei parcheggi, alle norme del nuovo piano commerciale Comunale.

### **Norme comuni alle zone D**

Le cubature esistenti, ricomprese negli agglomerati di Tossilo e Bonu Trau possono essere soggette a cambio di destinazione d'uso ammesse per queste zone.

In caso di mutamento di destinazione d'uso verso il settore commerciale, del terziario o della residenza per l'alloggio del custode è fatto obbligo di rispetto degli standard dei parcheggi ad uso pubblico.

Sono soggette alle stesse norme anche le zone di ampliamento dell'agglomerato industriale di Tossilo.

### **Art. 5**

#### **Lotti industriali.**

a) Fatta eccezione per gli insediamenti da realizzarsi nell'area utilizzabile con la tipologia dei "Rustici Industriali" di Bonu Trau, la superficie minima assegnabile esclusivamente per la realizzazione di insediamenti da utilizzarsi per l'esercizio di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e del terziario, magazzini di deposito, ecc. è la seguente:

- agglomerato di Bonu Trau mq. 1.000;
- agglomerato di Tossilo mq. 3.000, con esclusione del Comparto n° 6 per il quale il Piano prevede uno specifico sistema di aggregazione modulare.

In detti insediamenti è vietata la predisposizione o, comunque, la utilizzazione di locali ad uso abitazione, con eccezione dell'abitazione del custode per la quale è consentita una superficie netta residenziale massima di mq. 120 + 30% per accessori alla residenza.

Commisurata a specifiche, obiettive ed inderogabili necessità di conduzione aziendale, è consentita la realizzazione di locali per essere utilizzati esclusivamente ad uso di ufficio, per le esigenze del personale (spogliatoi, sala mensa, servizi igienici ecc.) e – ove ciò comprovato da necessità della produzione – alla permanente presenza di personale nello stabilimento.

b) Negli agglomerati industriali di Bonu Trau e Tossilo il rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto è stabilito nella misura del 60%; Nell'agglomerato di Bonu Trau nei lotti nei quali non è possibile raggiungere il suddetto rapporto di copertura del 60% la distanza dal confine di mt. 8, di cui al successivo comma c), può essere ridotta a mt. 6.

c) Nell'agglomerato di Bonu Trau i fabbricati non potranno essere ubicati a filo confine ma dovranno distanziarsi in relazione alla loro altezza ed avere un distacco dalla recinzione pari almeno all'altezza dell'edificio verso il distacco ed in ogni caso mai inferiore a 10 mt. per le industrie che dispongono di un'area superiore ai 2 ettari, e non inferiore a mt. 8 per le industrie che dispongono di un'area inferiore ai 2 ettari.

Nell'agglomerato Industriale di Tossilo i fabbricati dovranno distanziarsi dal confine in relazione alla loro altezza ed avere un distacco dalla recinzione pari almeno all'altezza degli edifici ed in ogni caso alle distanze minime previste dai dati planovolumetrici che si riportano nel successivo art. 5 bis.

Detti distacchi non si applicano nel caso di installazione di ciminiera, cabine di trasformazione elettrica e di costruzione di fabbricati ricadenti nel sistema modulare di utilizzazione dell'area "Rustici Industriali di Bonu Trau".

Ove non venga accertata la possibilità di mettere in atto soluzioni alternative valide per far fronte ad esigenze di potenziamento delle strutture edilizie delle aziende alloggiate nelle aree identificabili quali lotti 24 – 25 – 63 e 84 dell'agglomerato di Bonu Trau, sono autorizzabili deroghe ai limiti di distanza come sopra prescritti a condizione che:

- Il corpo di fabbrica aggiuntivo rientri nell'indice di copertura stabilito per la globale utilizzazione dell'area di sedime disponibile;
- Lo stesso corpo di fabbrica rispetti l'allineamento dato dalla struttura edilizia preesistente ed assicuri in ogni caso il mantenimento della precostituita distanza minima del limite dell'area.

È inoltre autorizzabile, anche a filo di confine la costruzione di locali accessori per una superficie non superiore ai mq. 150 aventi un'altezza massima di mt. 4,50.

In adempimento all'art. 19 della Legge 06.08.1967, n° 765, per le distanze minime a protezione delle strade Statali, Provinciali e Comunali contigue agli agglomerati industriali, si osserveranno le norme di cui al D.M. 01.04.1968, n° 1404 ed eventuali successive modifiche.

La esatta definizione delle suddette distanze minime dovrà essere esecutivamente riportata nel progetto da presentarsi per l'ottenimento della Concessione Edilizia.

d) Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere basse ed in nessun caso superare i 3 mt. di altezza fuori terra. Sul fronte stradale saranno eseguite in muratura per una altezza massima di 0,80 mt. impiegando materiali che abbiano requisiti estetici e saranno completate da una ringhiera.

e) La superficie del lotto non coperta dai fabbricati e da impianti sarà tutta convenientemente sistemata, secondo apposito progetto di cui all'art. 2, che verrà approvato da parte del Consorzio e dell'Autorità Comunale. Dovrà essere garantita la manutenzione ordinaria di dette superfici.

- f) All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate alla massima estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per operazioni di scarico e carico. Inoltre dovranno essere previste aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto, nella misura minima di un posto macchina ogni 2 addetti o di mq. 1 per ogni 7 mq. di pavimento utilizzato per lavorazioni. La superficie minima per ogni posto macchina dovrà essere di mq. 15,00. Le superfici a parcheggio previste all'esterno della recinzione dello stabilimento dovranno essere illuminate. Negli insediamenti a carattere commerciale la quantità minima di area da destinare a parcheggio viene stabilita dalle norme urbanistiche in materia commerciale di cui alla Parte II.
- g) Il Consorzio si riserva di stabilire nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici, rispettivamente condutture per: acquedotti, gasdotti, fognature e condutture elettriche, con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente per l'installazione.
- h) Non sono ammesse costruzioni accessorie ed altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o ai confini con gli altri lotti, fatta eccezione a quanto previsto dal punto c) del presente articolo; è inoltre ammessa la costruzione al confine di strutture leggere destinate a protezione delle aree di parcheggio per auto e motocicli e cabine di trasformazione elettrica.
- i) Nell'agglomerato industriale di Tossilo gli standard urbanistici relativi ai diversi comparti sono quelli riportati al successivo art. 5 bis.

I parametri relativi alle distanze dai confini e all'altezza massima dovranno essere verificati per ogni singola struttura produttiva.

Il parametro relativo alla superficie coperta massima dovrà essere verificato in modo globale per ogni singolo comparto mediante la seguente procedura:

- Ad ogni singolo lotto dovrà essere assicurata una superficie coperta pari al 60% della superficie del lotto;
- Nel caso in cui il raggiungimento del valore del 60% della superficie coperta non sia possibile al seguito del rispetto delle distanze minime dai confini, la superficie coperta non utilizzata nel lotto in esame potrà essere attribuita ad altri lotti dello stesso comparto, sulla base di valutazioni ed indicazioni di stretta pertinenza degli Organi Tecnici del Consorzio, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e produttive delle attività da localizzarsi (o localizzate) nel comparto e che richiedano l'utilizzazione di uno standard di copertura superiore a quello minimo garantito del 60%.

j) Nell'agglomerato Industriale di Tossilo l'altezza massima prevista per ogni singolo lotto dei diversi comparti è da assumersi come standard di riferimento per le attività produttive che non presentino particolari esigenze edilizie e/o costruttive; il suddetto limite di altezza non dovrà comunque applicarsi ad eventuali volumi tecnici emergenti, quali torri, silos, antenne, tralicci e attrezzature similari. Il limite di altezza di cui sopra potrà comunque essere elevato fino al valore massimo di mt. 17,50, in presenza di attività produttive che richiedano strutture edilizie particolari non realizzabili con il rispetto del valore di altezza massima indicato nei dati planovolumetrici di cui al successivo art. 5 bis.

k) Nell'agglomerato Industriale di Tossilo, relativamente al comparto n° 6, è consentita esclusivamente la localizzazione di attività per:

- Servizi di ricerca;
- Servizi generali alla produzione e alle imprese;
- Attività di esposizione, promozione, informazione;
- Attività direzionali o commerciali;
- Attività produttive nelle quali siano prevalenti o significative le funzioni di servizio di cui ai punti precedenti.

La definizione dei lotti è strettamente connessa all'utilizzo/agggregazione dei moduli planimetrici indicati nelle tavole progettuali;

E' facoltà degli Organi Tecnici del Consorzio richiedere ai soggetti concessionari particolari soluzioni edilizie e/o compositive, nella direzione di definire una soluzione complessiva caratterizzata da omogeneità tipologica e architettonica.

l) Nell'agglomerato Industriale di Tossilo, con riferimento ai comparti n° 6 e n° 9 ed al sub – comparto costituito dall'area dell'attuale proprietà Tirsotex (confinante a nord con l'attuale stabilimento Tirsotex, con la ex S.S. 131, a sud con la S.S. 131 "Carlo Felice" ed a est con le attività produttive esistenti), in presenza di programmi per attività produttive che richiedono l'utilizzazione unitaria e totale del sub – comparto territoriale, la realizzazione degli interventi che ricadono sull'area in questione potrà essere definita con uno schema distributivo diverso da quello contenuto nell'elaborato di planovolumetrico relativo.

Nel caso previsto nel comma precedente dovrà comunque essere garantita la dotazione di standards prevista, con riferimento specifico alle aree da destinare a parcheggio (P33 – P34). Valgono per questo sub-comparto le norme generali e specifiche e le indicazioni di distanza minima dai confini e di altezza massima previsti per l'adiacente comparto n° 9 e non si applicano al caso in esame le norme definite al punto j) del presente Regolamento.

**Art. 5 bis****DATI PLANOVOLUMETRICI AGGLOMERATO DI TOSSILO****1. AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****COMPARTO N. 1**

Superficie totale del comparto	Mq. 96.360
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 57.820
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 2**

Superficie totale del comparto	Mq. 23.986
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 14.391
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 3**

Superficie totale del comparto	Mq. 39.223
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 23.533
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 4**

Superficie totale del comparto	Mq. 59.658
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 35.794
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 5**

Superficie totale del comparto	Mq. 176.068
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 105.640
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50



**COMPARTO N. 6**

Superficie totale del comparto	Mq. 123.143
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 73.885
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 7**

Superficie totale del comparto	Mq. 69.311
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 41.586
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 8**

Superficie totale del comparto	Mq. 88.871
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 53.322
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 9**

Superficie totale del comparto	Mq. 388.746
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 233.247
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 10**

Superficie totale del comparto	Mq. 70.784
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 42.470
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**COMPARTO N. 11**

Superficie totale del comparto	Mq. 53.186
Superficie massima di copertura (60%)	Mq. 31.911
Distanza minima dai confini	Mt. 8
Distanza minima dai confini Viabilità	Mt. 10
Altezza massima degli edifici	Mt. 11,50

**TOTALI COMPARTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE MQ. 1.189.344**

**2. ATTREZZATURE E SERVIZI****"A" destinazione d'uso: SOTTOSTAZIONE ELETTRICA**

- Superficie	Mq. 20.090
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 4.018
- Distanza minima dai confini	Mt. ===
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. 10,00
- Altezza massima edifici	Mt. ===

**"B" destinazione d'uso: SERVIZI GEN.LI/VERDE ATTREZ.**

- Superficie	Mq. 48.641
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 9.728
- Distanza minima dai confini	Mt. 10,00
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. 10,00
- Altezza massima edifici	Mt. 12,50

**"C" destinazione d'uso: SERVIZI GEN.LI/VERDE ATTREZ.****PARCO NURAGHE TOSSILO**

- Superficie	Mq. 23.638
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 2.363
- Distanza minima dai confini	Mt. 10,00
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. 10,00
- Altezza massima edifici	Mt. 9,50

**"D" destinazione d'uso: SERVIZI TECNOLOGICI**

- Superficie	Mq. 8.432
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 5.059
- Distanza minima dai confini	Mt. ===
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. ===
- Altezza massima edifici	Mt. ===

**"E" destinazione d'uso: VERDE ATTREZZATO CON SERVIZI**

- Superficie	Mq. 7.312
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 731
- Distanza minima dai confini	Mt. 10,00
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. 10,00
- Altezza massima edifici	Mt. 7,50

**"F" destinazione d'uso: VERDE ATTREZZATO**

- Superficie	Mq. 9.792
- Superficie massima di copertura edifici	Mq. 979
- Distanza minima dai confini	Mt. 8,00
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt. 10,00
- Altezza massima edifici	Mt. 9,50

**"G" destinazione d'uso: DISTRIBUTORE CARBURANTE**

- Superficie	Mq.	5.739
- Superficie massima di copertura edifici	Mq.	1.147
- Distanza minima dai confini	Mt.	10,00
- Distanza minima dal confine sulla viabilità	Mt.	===
- Altezza massima edifici	Mt.	9,50

**VERDE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE****TOTALE SUPERFICI MQ. 209.208****"P" destinazione d'uso: PARCHEGGI**

P1	Mq.	832
P2	Mq.	832
P3	Mq.	221
P4	Mq.	221
P5	Mq.	562
P6	Mq.	562
P7	Mq.	205
P8	Mq.	952
P9	Mq.	1.163
P10	Mq.	286
P11	Mq.	286
P12	Mq.	552
P13	Mq.	1.190
P14	Mq.	448
P15	Mq.	608
P16	Mq.	1.190
P17	Mq.	1.190
P18	Mq.	1.089
P19	Mq.	504
P20	Mq.	1.190
P21	Mq.	1.190
P22	Mq.	1.521
P23	Mq.	1.521
P24	Mq.	605
P25	Mq.	605
P26	Mq.	1.758
P27	Mq.	1.765
P28	Mq.	1.176
P29	Mq.	1.537
P30	Mq.	2.480
P31	Mq.	2.473

P32	Mq.	195
P33	Mq.	1.745
P34	Mq.	1.940
<b>TOTALE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI</b>	<b>MQ.</b>	<b>34.594</b>
<b>TOTALE SUPERFICI DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI</b>	<b>MQ</b>	<b>367.446</b>
<b>SUPERFICI PER SEDE VIARIA, PERCORSI PEDONALI E VERDE ATTREZZATO</b>	<b>MQ</b>	<b><u>224.870</u></b>
<b>SOMMANO TOTALI SUPERFICI</b>	<b>MQ</b>	<b>1.781.660</b>

### **Art. 6**

#### **Aree dei servizi**

Sono consentite solo quelle costruzioni ed impianti attinenti al carattere di zona, ed aventi le stesse funzioni di supporti dell'agglomerato.

La loro utilizzazione è riservata a fabbricati di rappresentanza (banche, assicurazioni, spedizionieri); sedi servizi pubblici (PP.TT.); Vigili del Fuoco; attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centro sociale); asilo nido, scuola materna ed edifici di culto ecc..

### **Art. 7**

Nell'agglomerato Industriale di Tossilo gli standards relativi ai diversi comparti destinati ad attrezzature per servizi sono definiti dai dati planovolumetrici, riportati all'articolo 5 bis.

Per le aree di servizio dell'agglomerato di Bonu Trau il rapporto di copertura è del 30% con indice di fabbricabilità di 1,5 mc./mq.. I distacchi sono gli stessi dell'area per l'Industria e l'altezza massima dei fabbricati mt. 10.

Le progettazioni per le aree di servizio saranno programmate dal Consorzio e dal Comune. In questa zona i rapporti massimi tra insediamenti previsti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio risulterà così determinato:

- a mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggio.

Per i parcheggi privati valgono le disposizioni cui all'articolo 18 della Legge 06.08.1967, n° 765.

### **Art. 8**

#### **Aree per verde attrezzato**

La loro utilizzazione è riservata a mense, attrezzature educative, sportive e ricreative e spazi verdi comuni.

L'edificazione in queste zone è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- rapporto di copertura = 1/10;
- indice di fabbricabilità fondiario = 1 mc./mq.;
- altezza massima = 10 mt.;
- la distanza minima degli edifici dal limite dei lotti industriali = mt. 10, salvo il fronte sulla ex S.S. 131 dal quale la distanza minima degli edifici deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1404 del 01.04.1968.

### **Art. 9**

#### **Aree verdi consortili di rispetto**

Sono consentiti soltanto impianti ed opere per le attività del tempo libero.

Per la utilizzazione di dette aree l'indice di fabbricabilità fondiario da assumere è fissato in 0,01 mc./mq. fermi restando i distacchi fissati negli articoli precedenti.

### **Art. 10**

#### **Aree per verde di rispetto**

Tali aree sono costituite dalle fasce perimetrali agli agglomerati che dovranno in generale essere sistemate a verde. Il Consorzio potrà realizzare solo opere di sistemazione terreni per consentire la esecuzione delle infrastrutture con l'obiettivo di realizzare un sistema di aree a parco, di proprietà e fruizione pubbliche.

Comprendono tra l'altro le aree da sottoporre a particolari vincoli di tutela rispetto ad interventi antropici rilevanti od in ogni caso tali da modificare l'assetto naturale, come le aree di salvaguardia fluviale sul rio Tossilo, nelle quali è vietato qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio che comporti:

- ❖ la deviazione o l'impedimento del naturale decorso delle acque anche nei periodi di loro assenza;
- ❖ l'apposizione di manufatti, anche precari, a meno di m. 50 dalle sponde e non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
- ❖ la realizzazione di interventi di nuova costruzione a meno di m. 200 dalle sponde, se non autorizzate dalle autorità competenti;

❖ il deposito, anche temporaneo, di materiali ed impianti che rechino pregiudizio, a parere dell'Amministrazione comunale, al decorso naturale delle acque, anche in loro assenza.

Sono ammessi:

- ❖ tutti gli interventi tendenti al ripristino ed alla valorizzazione ambientale dei luoghi e degli edifici preesistenti;
- ❖ gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione di cui alle lettere a), b), c), della L. 457/78.
- ❖ **Fasce di rispetto lungo le linee ferroviarie**

I vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie sono quelli di cui al D.P.R. 11.07.1980, n° 753;

### **Art. 10 bis**

#### **Verde di salvaguardia archeologico**

Nell'agglomerato industriale di Tossilo le aree comprese all'interno delle linee di salvaguardia archeologica (così come individuate nell'elaborato di planovolumetrico) sono soggette ad un particolare regime di salvaguardia e protezione.

Nelle aree suddette non è consentita l'edificazione di manufatti di alcuna natura, né il posizionamento di condotte, cavidotti, elettrodotti, palificazioni per linee aeree; gli eventuali interventi di modificazione dello stato attuale dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

E' comunque consentita la realizzazione di tratti di recinzione del lotto ricadenti all'interno delle aree di salvaguardia di cui al presente articolo.

### **Art. 11**

#### **Scarichi di acque industriali**

Tutti i nuovi insediamenti e impianti classificati industriali o artigianali, indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno adottare tutti quegli accorgimenti, impianti e misure tecnologiche necessarie, affinché i loro scarichi liquidi, immessi nei corsi d'acqua o nelle fognature, rispettino i valori indicati in un apposito regolamento approntato dal Consorzio tenendo conto delle norme vigenti al riguardo emanate dagli organi competenti.

Detto regolamento dovrà essere predisposto dal Consorzio Industriale, cui compete la vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni in esso contenute, ed approvato nelle forme di legge sentito l'Assessorato Regionale all'Igiene, Sanità ed Ecologia.

## **Art. 12**

### **Inquinamento atmosferico e acustico**

Tutti i nuovi insediamenti ed impianti classificati industriali o artigianali, indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno adottare tutti quegli accorgimenti e misure tecnologiche necessarie per evitare l'inquinamento atmosferico ed acustico, tenendo conto delle norme vigenti al riguardo emanate dagli organi competenti.

## **Art. 12 Bis**

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alla vigente normativa in materia urbanistica compreso il Decreto Interassessoriale del 06.08.1968 n° 01856.

## **PARTE II**

### **NORME URBANISTICHE IN MATERIA COMMERCIALE**

#### **Titolo I**

#### **Art. 13**

#### ***(Definizioni)***

Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV). Centri Commerciali (CC) si rinvia all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98.

Ad integrazione di dette definizioni *si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:*

Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

- Tutte le altre sono convenzionalmente definite "Non alimentari".

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

In una MSV o GSV, prevalentemente **non alimentare**, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500 mq.

**Art. 14*****(Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti)******Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998)***

1) *L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV, a seguito di concentrazione, costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo Titolo II*

*L'autorizzazione di cui al precedente capoverso potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).*

*La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione.*

*La superficie di vendita alimentare utile di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:*

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'Art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione

**ed a condizione che :**

- *l'esercizio sia attivo da almeno tre anni*
- e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni;
- qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, *si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione* quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data);
- Qualora l'esercizio sia attivo *da meno di tre anni*, la superficie alimentare utile ( $SV_{utile}$ ) è data dalla relazione:

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

$SV_{originaria}$  = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{esercizio}$  = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.



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

**Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari; miste,) dove debbano insediarsi, qualunque tipo di esercizio (EV, MSV, GSV e CC).**

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

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al Titolo II.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
  - a. superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'Art. 24 della L. N° 426 del 1971.
  - b. superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni;

qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale ( $SV_{utile}$ ) è data dalla relazione:

$$SV_{utile} = SV_{Originaria} \times NG_{esercizio} / 1095) \quad \text{con:}$$

$SV_{Originaria}$  = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{esercizio}$  = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

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

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

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

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui al precedente capoverso comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

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

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

La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

## **Titolo II**

**(Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale)**

### **Art. 15**

***limiti delle attività nelle zone urbanistiche***

#### **Zone D Bonu Trau e Tossilo**

Le zone di Bonutrau e Tossilo sono individuate nel Piano Urbanistico Comunale come zone miste, ovvero parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o assimilati".

La zona mista di Tossilo è un'area programmata per servire un bacino d'utenza sovracomunale. Per questo si ritiene necessario incentivare lo sviluppo di medie strutture di vendita e non quello degli esercizi di vicinato.

E' consentita la vendita esclusivamente in connessione con insediamenti produttivi artigianali, o industriali quando la vendita stessa avvenga nei locali di produzione o in locali attigui o comunque funzionalmente connessi.

**Fatto salvo quanto stabilito nel precedente capoverso, nella zona mista di "Tossilo" è quindi esclusa :**

- **l'apertura di esercizi di vicinato sia alimentari che non alimentari;**
- **l'apertura di grandi strutture di vendita.**
- **É ammessa la possibilità di apertura di medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente alimentari secondo quanto stabilito dall'art. 4bis, parte I delle presenti norme.**

### **Art. 16**

***(Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali)***

**I criteri sono differenziati sulla base di:**

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura commerciale* (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale;*
- *dimensione demografica del Comune* (nel caso Comune con più di 10.000 abitanti);

- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. deI 20 dicembre 1983 n° 2266/U);

### I criteri definiscono 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 (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

*Nella successiva tabella 1* sono riepilogati i criteri vincolanti in forma di "abaco delle compatibilità".

### Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute" di cui all'art. 14);
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La richiesta di modifica di destinazione ad attività alimentare e non alimentare con o senza interventi edilizi, deve essere riferita al rilascio di Concessione od Autorizzazione edilizia e Commerciale congiunte.

*Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)*

ZONA "D" tossilo	<i>Esercizi singoli o centri commerciali Alimentari e Non Alimentari</i>	
	500 <=SV<= 2500 mq	Ammissibili
ZONA "D" Bonutrau	<i>Esercizi singoli o centri commerciali</i>	
	250 <=SV mq	Non alimentari : ammissibili
	251 <=SV<= 2500 mq	Alimentari e Non alimentari : ammissibili

**Art. 17****Concessioni**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, ***gli uffici preposti devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.***

Il rilascio di concessione od autorizzazione edilizia e di autorizzazione commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale del Comune di Macomer.

La richiesta di modifica di destinazione ad attività alimentare e non alimentare con o senza interventi edilizi, deve essere riferita al rilascio di Concessione od Autorizzazione edilizia.

**Art. 18*****(Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela)***

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

- *settore merceologico (alimentari, non alimentari)*, distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione *settore merceologico, superficie di vendita, zona d'insediamento* sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = numero 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 distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati nell'assunzione che  $1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$ .

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra *settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento*) coerentemente con i criteri di cui all'art. 16 (abaco di tabella 1).

**Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :**

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento ***di una struttura di vendita*** (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui all'art. 16)

- ◆ 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 per la clientela** (tabella 2).

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{strutture\ di\ vendita} \geq PA_{standard}$$

$$SP_{struttura\ di\ vendita} \geq SP_{standard}$$

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

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti all'art. 19.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati all'art. 20

**Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta all'art 8 comma 2 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983 ed anche quando ricorrono i seguenti casi:**

- a) apertura di un nuovo esercizio di vicinato in locali nuovi o precedentemente destinati ad altro uso (magazzino, autorimesse, ecc.), in quanto ciò determina un aumento di carico urbanistico;
- b) apertura di una media o grande struttura di vendita;
- c) trasferimento di media o grande struttura di vendita;
- d) ampliamento della superficie di una M.S.V. il calcolo va effettuato sulla superficie aggiuntiva;
- e) variazione del settore merceologico da non alimentare ad alimentare, con o senza ampliamento e/o trasferimento.

Non è richiesta alcuna dotazione incrementale dei parcheggi correlata alla superficie di vendita nelle ipotesi di subingresso nella titolarità di esercizi esistenti

**Ha carattere vincolante il seguente ulteriore criterio** : 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.

### **Art. 19**

Gli standard base riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari sono quelli indicati nella tabella 2 di seguito riportata:

**Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela**

<b>Superfici alimentari</b>		<b>Esercizi di vicinato</b>	<b>250 mq &lt; MSV &lt; 2500 mq</b>	<b>GSV ≥ 2500 mq</b>
<b>Zone D</b>	<b>Alta dipendenza da auto</b>		<b>PA ≥ 0,12 x SV and SP ≥ 3xSV per le subzone D1 e D2.</b>	

<b>Superfici Non alimentari</b>		<b>Esercizi di vicinato</b>	<b>Media Superficie Vendita</b>	<b>Grande Superficie Vendita</b>
<b>Zone D</b>	<b>Alta dipendenza da auto</b>		<b>PA ≥ 0,04 X SV and SP ≥ 1 x SV</b>	

<b>PA = Posti Auto</b>	<b>SV = Superficie di vendita</b>	<b>SP = Superficie di Parcheggio</b>
------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

**Art. 20**

*Gli standard base riferiti a strutture di vendita per strutture miste : alimentari + non alimentari.*

**Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:**

a) *L'autorizzazione commerciale specifica le SV per attività alimentari e non alimentari.*

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) è data dalla formula

$$S = S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + SV_{NONALIM} \times SV_{NONALIM} / SV_{TOT}$$

**Dove :**

$S_{ALIM}$	=	Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia <u>alimentare</u>
$S_{NONALIM}$	=	Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia <u>non alimentare</u>
$SV_{ALIM}$	=	Superficie di Vendita Alimentare
$SV_{NONALIM}$	=	Superficie di Vendita Non Alimentare
$SV_{TOT}$	=	Totale Superficie di Vendita

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

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

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

$$S = 2 \times SV_{ALIM} + SV_{NONALIM} / 3$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assumendo un rapporto convenzionale tra  $SV_{ALIM}$  e  $SV_{NONALIM}$  pari a 2.

**Art. 21*****(Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci)***

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area pertinenziale per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita  $SP_{mov}$ ), con la sola eccezione delle MSV non alimentari localizzate in aree pedonali o a traffico limitato della zona "A".

Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48[\text{mq}]$$

Al fine di evitare che il conteggio di  $SP_{mov}$  comprenda prevalentemente spazi residuali, non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, la  $SP_{mov}$  deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 (ml).

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq.  **$SP_{mov}$  deve essere :**

- ◆ comunque maggiore di 500 mq.
- ◆ 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 (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 :

- ◆ la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq]
- ◆ il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

**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.**

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita.

**In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.**

## Art. 22

**(Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento [SLP] )**

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

**Ai fini considerati in questa parte delle presenti Norme di Attuazione, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, verrà utilizzato un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75.**



**In altri termini a 1.000 mq. di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.**

### **Art. 23**

#### ***(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:

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;
3. verifica della compatibilità ambientale

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n 114.

### **Art. 24**

#### ***(Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali)***

**La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV**

**La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita ( $S_{Tot.}$ )**

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 a standard come definita all'art. 20.

**Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.**

***Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per :***

- ◆ l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui all'art. 16);
- ◆ la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, ***devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate 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 (da dimostrarsi con apposito curriculum sulla materia o da laurea conseguita nel settore trasporti) ***si***

*qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.*

### **Art. 25**

#### ***(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 (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita dal parcheggio a forma di V. con la verifica della/delle intersezioni.

### **Art. 26**

#### ***(Verifica di impatto trasportistico a livello di rete)***

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 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 sullabase 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.

**Art. 27**

*(Verifica della compatibilità ambientale)*

La richiesta di autorizzazione all'insediamento di nuove **MSV** e **GSV** deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.