



COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI



REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE - BRICOMAN ITALIA -

VARIANTE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO

commitente

PROMA S.R.L.

FASTE S.R.L.

progetto



oggetto

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

scala

data

allegato

A

aggiornamenti

n.	data	n.	data	n.	data	n.	data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA GENERALE

1.1 - La procedura di Accordo di Programma

L'intervento in questione ha ad oggetto la realizzazione di una struttura commerciale di grandi dimensioni per la vendita di beni non alimentari destinata prevalentemente a merci ingombranti per il bricolage.

Attese le ricadute occupazionali che deriveranno dall'apertura della struttura di vendita (circa n. 100 dipendenti) e la realizzazione di opere pubbliche connesse e, quindi, in considerazione dell'interesse per la comunità locale correlato all'intervento, si propone la sottoscrizione di uno specifico accordo tra enti pubblici e operatori privati che regoli e disciplini l'intervento medesimo in modo specifico.

Tale strumento negoziale viene individuato in un Accordo di Programma. Peraltro, l'Accordo di Programma permette un miglior coordinamento dei diversi aspetti che caratterizzano l'intervento, potendo avere anche effetti di variante urbanistica specifica, nonché valenza di piano attuativo.

La procedura di Accordo di Programma, inoltre, garantirà la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura della grande struttura di vendita, così come previsto dall'art. 6, comma 2, lett. d) del d.lgs. n. 114/1998 e dall'art. 9, comma 2, della l.r. n. 5/2006.

Infatti, successivamente all'adozione dello schema di Accordo di Programma e dei relativi allegati da parte del Comune di Selargius, la valutazione degli aspetti urbanistici-ambientali e di quelli commerciali (espressione del parere da parte della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'art. 4 della l.r. n. 5/2006 per come integrato dalla d.g.r. n. 40/26 del 2011) verrà condotta parallelamente, se non contestualmente, dagli enti competenti ed interessati e sarà conclusa prima della definitiva approvazione e sottoscrizione dell'Accordo di Programma da parte del Consiglio comunale di Selargius, cosicché lo stesso possa recepire eventuali prescrizioni che dovessero essere rese dagli enti in sede istruttoria.

Successivamente alla definitiva approvazione e sottoscrizione dell'Accordo di Programma, sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati dall'operatore privato, saranno rilasciati dagli Enti interessati i titoli edilizi e l'autorizzazione commerciale anche mediante provvedimenti contestuali.

1.2 - L'area d'intervento

L'area d'intervento è catastalmente identificata nel comune di Selargius al FG.21 Mapp.li 381, 562, 564, 548, 551, 554, 557, 560, 563, 448, 493, 495, 498, 550, 547, 559, 556, 553, 544, 545, 625, 616, 620, 624, 625, 621, 623, 618, 614, 617 per una superficie territoriale complessiva di mq. 34.329.34 di proprietà delle ditte Faste s.r.l e Proma s.r.l. (appartenenti al medesimo gruppo).

L'accesso all'area in esame è situato al Km 7,100 della S.S. 554 in prossimità dell'incrocio stradale tra la S.S. 554, la Via P. Nenni e la S.P. 93.

Il lotto risulta quindi confinate tra le intersezioni stradali S.S.554 con la S.P. 93 e la S.P. 93 con la

rete ferroviaria e sul restante lato da uno stradello di penetrazione podereale non asfaltata.

Il terreno interamente recintato risulta quasi tutto pianeggiante e nella parte confinante con la S.P.93 leggermente depresso. Al suo interno è presente un fabbricato rurale realizzato su due livelli che andrà demolito.

Le aree di cui sopra, nel P.R.G. in vigore (adottato definitivamente con Decreto N. 71/S.G. del 13/03/1972), ricadono in zona E e parzialmente in zona H3.

Nel PUC in *itinere* (adottato preliminarmente con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 15 luglio 2011) l'area è inserita in parte in zona omogenea G.1.18 e in parte in zona H.

Infatti, lo studio di contabilità idraulica, in fase di adozione, classifica una parte della stessa come zona Hi4. Si osserva che nell'area non è presente nessun tirante idraulico e che il grado di rischio, indicato nel PAI vigente, è determinato dal fatto che trattasi di una porzione di superficie leggermente depressa che nella probabilità di evento eccezionale, in un arco temporale di 50 anni, potrebbe essere soggetta a recepire, nella porzione depressa, uno specchio di acqua alto circa 50 cm, di acque ferme.

La scelta dell'area come sito su cui realizzare la struttura di vendita commerciale è stata determinata dalla vicinanza della stessa a due importanti infrastrutture di trasporto, stradale e ferroviario, con la previsione di una importante riqualificazione funzionale per quanto riguarda la SS 554, nonché attraverso la possibilità di prevedere un ingresso specifico dall'attuale SP 93 che è in corso di declassamento a strada comunale.

Inoltre, l'area assume rilevanza rispetto alla propria posizione pressoché baricentrica rispetto alla conurbazione cagliaritano in quanto particolarmente adatta a servire un ampio bacino di utenza individuabile nei comuni di Selargius, Quartucciu, Quartu, Monserrato, Cagliari e nei comuni della seconda fascia dell'area cagliaritano.

L'Accordo di Programma ricomprende anche le aree limitrofe identificata nel comune di Selargius al FG.21 Mapp.li 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 381, 625, e FG.28 Mapp.li 137,443, che dovranno essere acquisite, anche mediante procedura espropriativa, al fine di realizzare la viabilità comunale a nord dell'area di intervento.

L'Accordo di Programma, comportando variazione agli strumenti urbanistici vigenti e in *itinere*, appone su tali aree il vincolo preordinato all'esproprio e costituisce altresì dichiarazione di pubblica utilità.

1.3 L'attività commerciale e l'operatore

Bricoman Italia S.r.l., fa parte del Gruppo SIB il quale attraverso le società S.I.B. - Società Italiana Bricolage S.p.A., Leroy Merlin Italia S.r.l., Bricocenter Italia S.r.l. e Bricoman Italia S.r.l., è attivo in Italia nel settore del bricolage e svolge un ruolo importante rispetto allo sviluppo economico e commerciale delle comunità locali in cui opera.

Bricoman Italia nasce nell'ottobre 2008, con il primo punto vendita di Cagliari e un progetto d'insegna molto chiaro: divenire leader dei prodotti tecnici di qualità per la costruzione e la ristrutturazione della casa con vendita sia all'ingrosso che al dettaglio.

Bricoman Italia, dunque, ha manifestato a Faste S.r.l. (proprietaria insieme a Proma S.r.l. dell'area in questione) l'interesse ad aprire un nuovo punto vendita di grandi dimensioni sull'area in Selargius sopra descritta, previa realizzazione di un immobile idoneo allo svolgimento dell'attività commerciale e previo rilascio di un'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita non alimenta per circa 7.600 mq di superficie di vendita al fine di rafforzare la propria presenza sul territorio.

Il complesso edilizio commerciale in progetto sarà destinato ad ospitare attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi non alimentari prevalentemente ingombranti, quali articoli tecnici, bricolage, materiali per l'edilizia, ferramenta, utensileria, idrico sanitario, elettrico, giardinaggio.

Il complesso edilizio, dunque, sarà dotato di una vasta area espositiva (interna ed esterna), di una articolata viabilità interna con una ampia area parcheggi, nonché sarà circondato da aree verdi e permetterà la riqualificazione di un'area utilizzata in passato per il provvisorio stazionamento di veicoli rimossi dalla polizia stradale.

Il complesso commerciale, inoltre, sarà dotato della migliore sistemazione degli accessi carrabili, sia in riferimento alla situazione determinata dalla attuale intersezione stradale fra la S.P. 93 (in corso di declassamento a strada comunale) con la SS 554 sia in riferimento alla situazione futura che verrà a determinarsi a seguito dei programmati lavori di riqualificazione della S.S.554 progettati da ANAS s.p.a., che nella fattispecie riguardano l'intersezione tra la S.S. 554 con la Via Pietro Nenni e la SP. 93.

Il complesso commerciale, che si propone di realizzare, sarà servito anche dalla linea Metropolitana di superficie che confina con la proprietà di cui trattasi ed in corrispondenza della quale è già presente una fermata.

Nella struttura commerciale è previsto l'impiego di almeno n. 100 dipendenti.

2. VARIANTE URBANISTICA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

La proposta di Accordo di Programma, come indicato al precedente punto 1.1, si fonda su due aspetti:

A) Variante urbanistica:

Il Comune di Selargius è dotato di atto di Pianificazione Territoriale Generale "Piano Regolatore Generale " adottato definitivamente con Decreto N. 71/S.G. del 13/03/1972. Dell'avvenuta adozione definitiva del P.R.G. e della positiva verifica di coerenza da parte della R.A.S. è stata data informazione mediante pubblicazione sul B.U.R.A.S. N. 10 del 20/03/1972.

Secondo tale strumento urbanistico generale, le aree oggetto della proposta di intervento ricadono in zona E e parzialmente in zona H3.

Con delibera di Consiglio n. 66 del 15 luglio 2011, il Comune di Selargius ha adottato il nuovo PUC, il quale invece inserisce l'area in parte in zona omogenea G.1.18 e in parte in zona H. nello studio di contabilità idraulica, in fase di adozione, una parte del lotto oggetto dell'intervento, risulta classificato in zona H14.

Le procedure per l'adozione del PUC sono ormai completate a meno del parere conclusivo sulla VAS da parte della provincia di Cagliari.

La realizzazione del progetto in questione necessita una variazione dello strumento urbanistico generale vigente e del PUC in itinere. La disciplina urbanistica dettata dall'Accordo di Programma si uniforma il più possibile alla disciplina in approvazione, così da anticipare sostanzialmente e parzialmente il disegno urbanistico in corso di definizione.

Le previsioni contenute nell'Accordo di Programma, essendo specifiche e avendo già valenza attuativa, prevarranno anche sulle previsioni urbanistiche che saranno definitivamente introdotte dal PUC, le quali torneranno pienamente vincolanti per l'area nel

caso in cui l'Accordo di Programma non dovesse trovare attuazione entro il termine di validità dello stesso e ciò rispetto alla parte eventualmente non attuata degli interventi in progetto.

Pertanto si rende necessario, ai fini della realizzazione del progetto, provvedere ad una variante dell'attuale Piano Regolatore Generale, modificando la zona territoriale omogenea dell'area di competenza identificata la FG.21 Mapp.li 380, 381, 562, 564, 548, 551, 554, 557, 560, 563, 448, 493, 495, 498, 550, 547, 559, 556, 553, 544, 545 di proprietà delle ditte Faste s.r.l e Proma s.r.l. in **"Zona G1.18 ed H"** soggetta alla specifica disciplina dettata dall'Accordo di Programma.

Inoltre nell'ambito di intervento son comprese anche le porzioni di territorio del Comune di Selargius così come identificato: Foglio 21 mapp. 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 381,625 e FG. 28 Mapp.li 137, 443 assoggettate a vincolo espropriativo per la realizzazione delle opere di interesse pubblico e generale previste nel presente Accordo di Programma.

Per quanto non espressamente disciplinato da tale Accordo di Programma, dovrà farsi riferimento alla disciplina urbanistica prevista nel PUC *in itinere* che, per la parte non variata, si deve intendere espressamente richiamata e trasposta anche nell'Accordo di Programma stesso.

In riferimento alle valutazioni di natura ambientale si farà riferimento alla procedura di VAS del PUC *in itinere*, oramai in fase conclusiva, non ritenendo di dover apportare delle modifiche in quanto le varianti proposte, con il presente accordo di programma, non comportando modifiche al carico urbanistico non incidono sui parametri generali di tutela ambientale.

Infatti, a fronte di un leggero incremento volumetrico è previsto un rapporto di copertura del 33,5% inferiore al quanto previsto dal PUC che stabilisce un rapporto di copertura del 50%. Inoltre l'intervento non modifica obiettivi specifici e azioni correlate della valutazione ambientale strategica in fase di adozione definitiva. La proposta contribuisce quindi, in coerenza con quanto riportato nel PUC *in itinere*, al raggiungimento dell'obiettivo di garantire un'espansione equilibrata del centro abitato ed a determinare la compattezza della forma urbana, conformandosi alle direttrici di sviluppo delle infrastrutture di trasporto pubblico su ferro e gomma.

L'intervento apporta inoltre delle migliorie agli indici fondamentali di valutazione riportati dalla VAS. In particolare si propone una miglioria all'indice di permeabilità del suolo determinato oltre che dalle superfici da destinare a verde pari al 60% dell'intera superficie di cessione anche dalle aree degli stalli dei parcheggi pertinenziali realizzati con specifiche pavimentazioni drenanti.

B) Piano di Attuazione :

L'Accordo di Programma, rappresentando uno strumento urbanistico speciale e sostitutivo, ha anche valenza attuativa ai sensi dell'art. 28 della l.r. n. 45/1989 dell'intervento in esso previsto.

Il medesimo Accordo di Programma, con la sottoscrizione da parte dei soggetti privati interessati, varrà anche quale convenzione urbanistica per l'attuazione del progetto.

Successivamente, alla stipula dell'Accordo di Programma, pertanto, i soggetti privati saranno titolati a presentare i progetti esecutivi per la realizzazione delle opere pubbliche e

private al fine di ottenere le relative concessioni edilizie in conformità alle previsioni specifiche di seguito illustrate.

Sono sempre consentite modifiche non sostanziali al progetto contemplato nell'Accordo di Programma, previa autorizzazione da parte del Comune, purché tali modifiche non riguardino i criteri informativi e i presupposti dell'Accordo di Programma, nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale variazione dello stesso.

Non costituiscono modifiche dell'Accordo di Programma, le variazioni planivolumetriche che non incidono sugli indici e sui parametri urbanistici più sotto indicati e che non aumentano il peso insediativo.

3. IL PROGETTO

Nell'area sopra descritta, si dovrà realizzare, come anzidetto, una struttura commerciale di grande distribuzione non alimentare, che avrà accesso dalla SP 93.

Il complesso commerciale sarà gestito da un unico operatore per la vendita di merci prevalentemente ingombrati (senza che ciò, tuttavia, comporti l'applicazione di un criterio di calcolo della superficie di vendita più favorevole) e, quindi, sarà destinato prevalentemente ad una clientela professionale o semi-professionale.

Vengono, quindi, di seguito illustrati gli aspetti principali del progetto.

Aspetti trasportistici

L'accesso all'area della struttura di vendita avverrà dalla SP 93 mediante la realizzazione di due ingressi dedicati (clienti e merci), per consentire l'autonomo afflusso e deflusso dei mezzi dei fornitori e degli acquirenti.

Il sistema degli accessi, così come la viabilità interna, discendono da una dettagliata analisi trasportistica, specificamente condotta da Bricoman Italia, del sistema viario interessato dall'intervento che sostanzialmente è composto dalla SS 554 e dalla SP 93 e sulla circolazione dei mezzi all'interno del punto vendita..

Il progetto prevede l'acquisizione di un tratto di strada comunale di 1.216,18 mq, di cui mq 992 in zona G1.18 e mq 224,18 in zona H3, che corre all'interno del lotto. Tale strada verrà sostituita con una avente caratteristica compresa fra una strada di tipo F ed una di tipo E ai sensi, d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii.. Il riferimento dimensionale della sezione tipo è quello dell'attuale provinciale che, anche ai sensi del rapporto trasportistico allegato, risulta sovradimensionata rispetto alla attuale mole di traffico. Dalle indicazioni del progetto, si reputa adeguato adottare una tipologia di strada avente una sezione complessiva di 11 mt, composta da una corsia per senso di marcia, ma di larghezza maggiorata fino a 3.50 ml, con ulteriori 0,50 ml di cunetta transitabile e due marciapiedi di ml 1.50 ciascuno, così da garantire l'accessibilità alle persone diversamente abili, come meglio indicata nella tavola n° 7. La nuova strada sarà realizzata in conglomerato bituminoso, mediante posa si cm 30 di tout-venant, cm 10 di strato di collegamento, cm 7 di binder e cm 3 di tappetino di usura. Tale opera di interesse pubblico e generale necessiterà dell'acquisizione mediante procedura espropriativa di parte dei terreni confinanti, come meglio indicato nelle tavole 8 e 8.a

Interventi di mitigazione

Per quanto attiene la classificazione di una parte del lotto, che ricade in zona Hi4 dell'adottando studio di contabilità idraulica, al fine di mettere in sicurezza il sito, in sede di redazione del progetto esecutivo, saranno previste tutte le opere necessarie a captare, governare e smaltire le portate indicate per il peggiore evento di un arco temporale di cinquant'anni.

Aspetti edilizi

La struttura commerciale è principalmente costituita da un capannone prefabbricato delle dimensioni esterne di mt. 58,16 x mt. 118,80, da un'area esterna coperta di vendita delle dimensioni mt. 20,00 x mt. 58,16, da superfici di stoccaggio nei due lati del fabbricato e da una vasta area di parcheggi idonea a soddisfare le esigenze delle clientela (i quali saranno situati prevalentemente in zona G1.18, con una parte in zona H3 che sarà realizzata in modo da risultare compatibile con gli interventi di mitigazione di cui sopra).

L'edificio commerciale verrà realizzato esclusivamente sulla porzione di area che ricade - secondo il PUC in *itinere* - in zona G1.18 e svilupperà una volumetria complessiva di 61.773,25 mc., all'interno della quale saranno realizzati 7.177,24 mq di S.L.P. (superficie lorda di pavimento) o S.L.C. (superficie lorda commerciale), di cui 5.382,82 destinati alla vendita e la rimanente parte ad uffici, magazzini e servizi.

La residuale superficie di vendita pari a ulteriori 2217,52 mq verrà sfruttata nello spazio esterno (c.d. *drive in*) di circa 3.000 mq, di cui solo una parte coperta da tettoie e una parte, invece, dedicata all'accesso da parte dei mezzi dei clienti.

Lungo il lotto, parallelamente alla SS.554 corrono due condotte idriche; il fabbricato che si intende realizzare è ubicato in modo da non interferire con le stesse.

Norme Tecniche di Attuazione

1. DEFINIZIONE:

L'area soggetta alla disciplina dell'Accordo di Programma ricade in parte in zona G1.18 e in parte in zona H3.

Per la zona G1.18, disciplinata dall'Accordo di Programma, sono ammesse le seguenti funzioni e destinazioni: servizi generali di tipo direzionale, sportivo, connessi alla mobilità, alle attività produttive industriali e commerciali, anche grandi strutture di vendita, subordinate alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, sanitario e socio sanitario o a questi connessi; di tipo ricettivo e para-ricettivo; di supporto alle infrastrutture idriche e di smaltimento delle acque meteoriche.

L'area sarà servita dalla metropolitana di superficie.

In attesa che venga adeguato e/o potenziato l'impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato l'impianto di depurazione delle acque, dimensionato per soddisfare il fabbisogno insediativo del singolo intervento. Sarà possibile collegarsi alle reti tecnologiche esistenti, attraverso la realizzazione anche di attraversamenti stradali subordinati ad autorizzazione da parte degli enti competenti.

Per quanto riguarda la zona H, sottozona H3, la stessa rappresenta una zona di

salvaguardia ambientale e di sicurezza di rispetto stradale lungo la S.S. 554.

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

Nella zona G1.18 sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 conformi e previsti dall'Accordo di Programma che assume anche valenza di piano attuativo di iniziativa privata.

Nella zona H3 sono ammessi unicamente *"interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo degli edifici esistenti, che non alterino il volume degli elementi costruttivi e distributiva; ammessa altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici (quali parcheggi e relativa viabilità di accesso) realizzati in modo da non pregiudicare la superficie filtrante e fatto salvo il rispetto di una distanza minima dal ciglio stradale della S.S. 554 di 3 metri"*.

3. DESTINAZIONI D'USO:

La zona G.1.18ap è destinata a servizi generali, commerciali, anche grandi strutture di vendita, per lo sport, direzionali, sanitari e socio sanitari e di supporto alle infrastrutture sovracomunali.

La zona H3 è destinata alla salvaguardia ambientale e di sicurezza e è ammessa solo la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici (quali parcheggi e relativa viabilità di accesso) realizzati in modo da non pregiudicare la superficie filtrante e fatto salvo il rispetto di una distanza minima dal ciglio stradale della S.S. 554 di 3 metri previsti negli strumenti attuativi.

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:

Per gli interventi previsti nell'Accordi di Programma nella zona G.1.18ap, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,50 mc/mq.

Per la zona H3, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga per attrezzature ed impianti pubblici.

5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

Per la zona G1.18 è pari al 50%.

Per la zona H3 è pari al 30%.

6. ALTEZZA MASSIMA:

Per la zona G1.18 è di 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo é subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.

Per la zona H3 è 4 m, pari ad un piano fuori terra.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

Per la zona G1.18:

- a) sono libere, sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare;
- b) tutte le aree non coperte e non utilizzate per viabilità e parcheggi dovranno essere sistemate a giardino.

8. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

Per le zone G1.18 e H3, il distacco minimo è di 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

Per la zona G1.18 è di 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio, quando questo supera i 10 m.

10. PARCHEGGI PRIVATI:

Per il calcolo dei parcheggi privati nella zona G.1.18ap, nel rispetto di quanto stabilito ai punti precedenti, si farà riferimento a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento Edilizio del PUC in *itinere* e alle indicazioni riportate negli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 ottobre 2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Dlgs 31/03/1998 n°114 art. 31 comma 1".

Sarà considerata la maggiore superficie derivante dalla applicazione dei due parametri su indicati.

11. STANDARD:

Per la zona G.1.18ap, la cessione a standard "S" in generale deve essere almeno il 26% della superficie territoriale, da destinare a spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno lo 0,40 della superficie lorda di pavimento destinata a parcheggi pubblici.

Resta salva la facoltà per il Comune, di accettare la monetizzazione parziale o integrale della quota di cessione di standard prevista per gli interventi, in particolare nel caso in cui la cessione degli standard non comporti un effettivo beneficio in termini di fruibilità da parte della collettività delle aree in cessione.

Parametri di attuazione del progetto

- Superficie territoriale complessiva : = Mq. 35.329,34;
- Superficie in zona H3 : = Mq. 9.895,04;
- Superficie in zona G1.18 : = Mq. 25.434,30;
- Volume da realizzare = Mc. 61.773,25;
- Superfici lorda commerciale o di pavimento da realizzare: Mq. 7.177,24 di cui 5.382,82 destinati alla vendita coperta;

- Superficie lorda parcabile (drive in) : = Mq. 2.217,52 destinati alla vendita esterna di cui Mq. 967,20 coperti;
- Superficie di vendita non alimentare : = Mq. 7.600,34;
- Standard in cessione : = Mq. 6627,61 di cui 3703,05 a verde e 2924,56 di parcheggi pubblici;
- Parcheggi : = Mq. 9 819,75 (inclusa viabilità funzionale e spazi di manovra) pari a 322 stalli.

I parcheggi sono stati calcolati sulla base degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica emanati dalla Regione Autonoma Sardegna nel dicembre 2000, secondo la seguente formula $PA \geq 0,04 SV$ e $SP \geq 1 \times SV$ per la determinazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela.

Tali criteri hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante (quale - ad esempio - l'Accordo di Programma).

E' invece vincolante la localizzazione di tali parcheggi in aree contigue alla struttura di vendita. Ferma restando la dotazione complessiva di parcheggi sopra indicata, si ritiene che la stessa debba includere sia i parcheggi privati pertinenziali, sia la quota di 2.924,56 mq di parcheggi pubblici.

La dotazione di superfici per parcheggi pertinenziali ed il correlato di n° di stalli sono superiori alle prescrizioni di norma, anche se ciò non sarebbe necessario in considerazione del fatto che il complesso commerciale è monomarca e dedicato prevalentemente alla vendita di merci ingombranti e che la clientela è costituita da operatori professionali o semiprofessionali che a differenza della clientela di centri commerciali classici o di grandi strutture di vendita alimentari accedono alla struttura per un tempo limitato, optando spesso per una consegna delle merci differita.

Una quota parte dei parcheggi (circa Mq 7381,33 pari a 227 stalli) verrà collocata in zona H, garantendo il rispetto della distanza minima di 3 mt dal ciglio della S.S. 554 e il mantenimento della superficie drenante attraverso la realizzazione degli stessi con masselli drenanti autobloccanti adatti per parcheggi e viabilità in grado di garantire nel contempo lo smaltimento naturale delle acque meteoriche.

- Servitù : lungo il lotto parallelamente alla SS.554 corrono due condotte idriche cui sarà necessario garantire l'accesso in caso di opere di manutenzione. Il fabbricato che si intende realizzare sarà ubicato in modo tale da non interferire con il percorso delle due condotte.

Vantaggi economico/occupazionali dell'intervento:

La realizzazione della struttura commerciale sulle aree indicate, porterà all'Amministrazione cittadina una serie di indubbi vantaggi.

Dal Business Plan predisposto dalle parti proponenti per la valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'iniziativa, si evince una importante ricaduta occupazionale di circa 100 unità lavorative che verranno direttamente impiegate nella struttura, oltre all'indotto che la stessa determinerà nel tessuto produttivo locale.

Si vuole precisare che il personale che viene occupato in queste strutture è solitamente giovane e alla prima occupazione e viene assunto dall'Azienda mediamente 3-4 mesi prima dell'apertura del punto vendita al fine di una idonea formazione professionale (ciò a vantaggio del soggetto interessato, ma anche della clientela, alla quale viene garantito un servizio da parte di personale qualificato).

La filosofia dell'azienda Bricoman Italia prevede che un terzo dell'utile del punto vendita sia distribuito come premio di produttività e come incentivo tra tutti i dipendenti. Nell'anno passato, tale incentivo è stato pari a circa due mensilità, aggiuntive rispetto alle quattordici mensilità previste per legge.

Un altro degli elementi qualificanti l'Azienda è rappresentato dal fatto che, essendo quest'ultima in forte espansione e quindi con un cospicuo numero di nuove aperture programmate, i posti di responsabilità (capi reparti, responsabili di punto vendita, ecc.) garantiti saranno occupati da personale interno all'azienda stessa, che viene promosso di volta in volta sulla base delle capacità e dei meriti individuali. La restante quota di occupati verrà individuata per almeno il 80% nel bacino del comune di Selargius.

- o Occupazione esterna: la struttura Bricoman Italia coinvolge, oltre al personale interno, un indotto di professionisti ed artigiani esterni, indispensabili a garantire un idoneo servizio alla clientela, nonché la corretta gestione dell'immobile (servizi di pulizie, guardiania, ecc.); tali professionisti/artigiani vengono solitamente reperiti a livello locale.
- o La filosofia dell'azienda Bricoman Italia mira ad un livello qualitativo del prodotto a valenza professionale e ad una bassa ricarica sul prezzo dei prodotti venduti; ciò comporta un prezzo del prodotto decisamente più basso della concorrenza e ha determinato, in realtà già attive, l'attivazione di un meccanismo "volano" per la ristrutturazione di immobili, stimolando in maniera significativa l'attività edilizia sia da parte del soggetto privato che da parte degli artigiani/professionisti.

La realizzazione dell'edificio consentirà inoltre di affrontare e risolvere, almeno in parte, le problematiche connesse alla interferenza fra la S.S.554 e la S.P. 93 e fra la SS 554 e la via Nenni, proponendo un'ipotesi di raccordo funzionale fra le stesse che garantisca in modo ottimale l'accesso all'area della struttura commerciale ed il corretto utilizzo dei diversi livelli di viabilità secondaria.

Le ricadute positive degli interventi Bricoman Italia sul territorio, deriveranno inoltre dalla realizzazione di una nuova viabilità comunale a nord del lotto in cessione gratuita al Comune di Selargius, in sostituzione del tratto di viabilità comunale ceduta al proponente.

4. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE EXTRA COMPARTO

Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore, oltre alle opere di urbanizzazione strettamente correlate alla realizzazione dell'edificio commerciale (servizi, illuminazioni, fognatura, viabilità di accesso, ecc.) che saranno realizzate dallo stesso Soggetto Attuatore a scapito degli oneri di urbanizzazione, si farà carico anche delle seguenti ulteriori opere di interesse pubblico e generale extra-comparto:

- a) realizzazione di una fermata della metropolitana di superficie
- b) realizzazione del tratto di strada comunale per garantire l'accesso ai lotti attigui l'intervento proposto.
- c) realizzazione delle nuove corsie di innesto nel tratto della S.P.93 e della Via Nenni per il miglioramento della fruibilità del traffico veicolare. Fermo restando l'impegno del Soggetto Attuatore di realizzare e completare a proprie spese le opere di cui sopra, le stesse potranno comunque essere parzialmente e/o integralmente scomputate dagli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

5. GLI ELABORATI

Costituiscono elaborati specifici della Variante semplificata al Piano Urbanistico Comunale inerente la realizzazione del "Realizzazione di un centro commerciale di prodotti tecnici di qualità per la costruzione e la ristrutturazione con vendita sia all'ingrosso che al dettaglio – BRICOMAN ITALIA -":

Allegati :

0) Elenco elaborati

A) Relazione Tecnico illustrativa

B) Accordo di Programma

C) Relazione trasportistica

Tavole :

01 Stralcio planimetrico CTR

Planimetria area intervento

Planimetria catastale

02 Stralci :

Piano Regolatore Generale Vigente

Piano Urbanistico Comunale

Pai

Ortofoto

03 Piano quotato

Sezioni

Profilo

04 Calcolo standard urbanistici

04a Zonizzazione

04b Calcolo superfici lotto e strada di collegamento con SP.93

04c Calcolo superfici parcheggi

05 Planivolumetrico

06 Locale Commerciale - Piante – sezioni - prospetti

07 Viabilità e accessi

08 Planimetria espropri

08a Piano particellare d'esproprio

Il Progettista