



IPOTESI STRUTTURA COMMERCIALE

1 - Individuazione e descrizione del sito

Inquadramento e caratteristiche generali del territorio
Caratteristiche del bacino d'utenza
I maggiori poli commerciali esistenti
Concorrenza totale

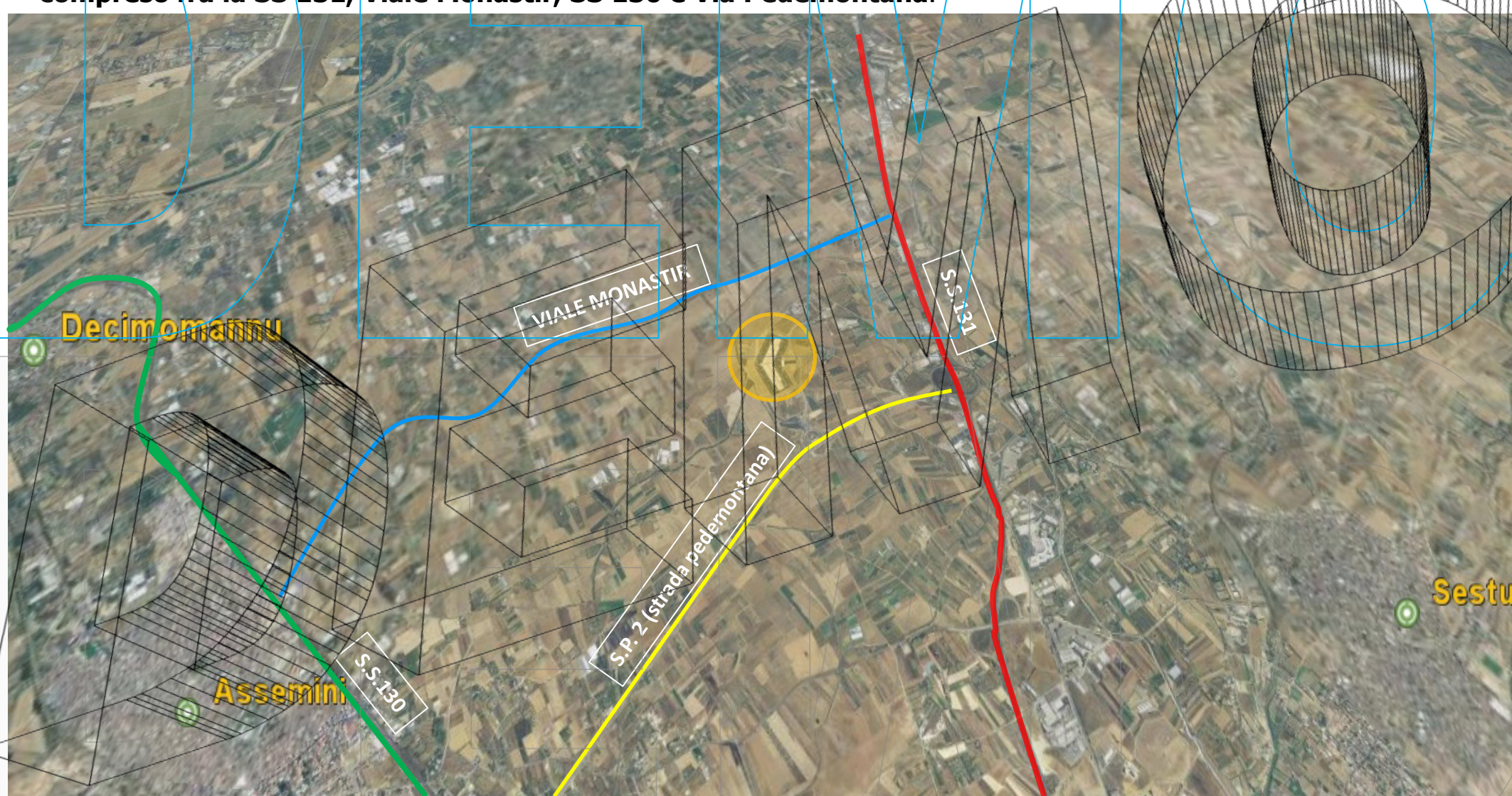
2 - Viabilità e accessibilità

Accessibilità locale - descrizione
Sistema infrastrutturale
Analisi flussi di traffico veicolare

3 - Conclusioni

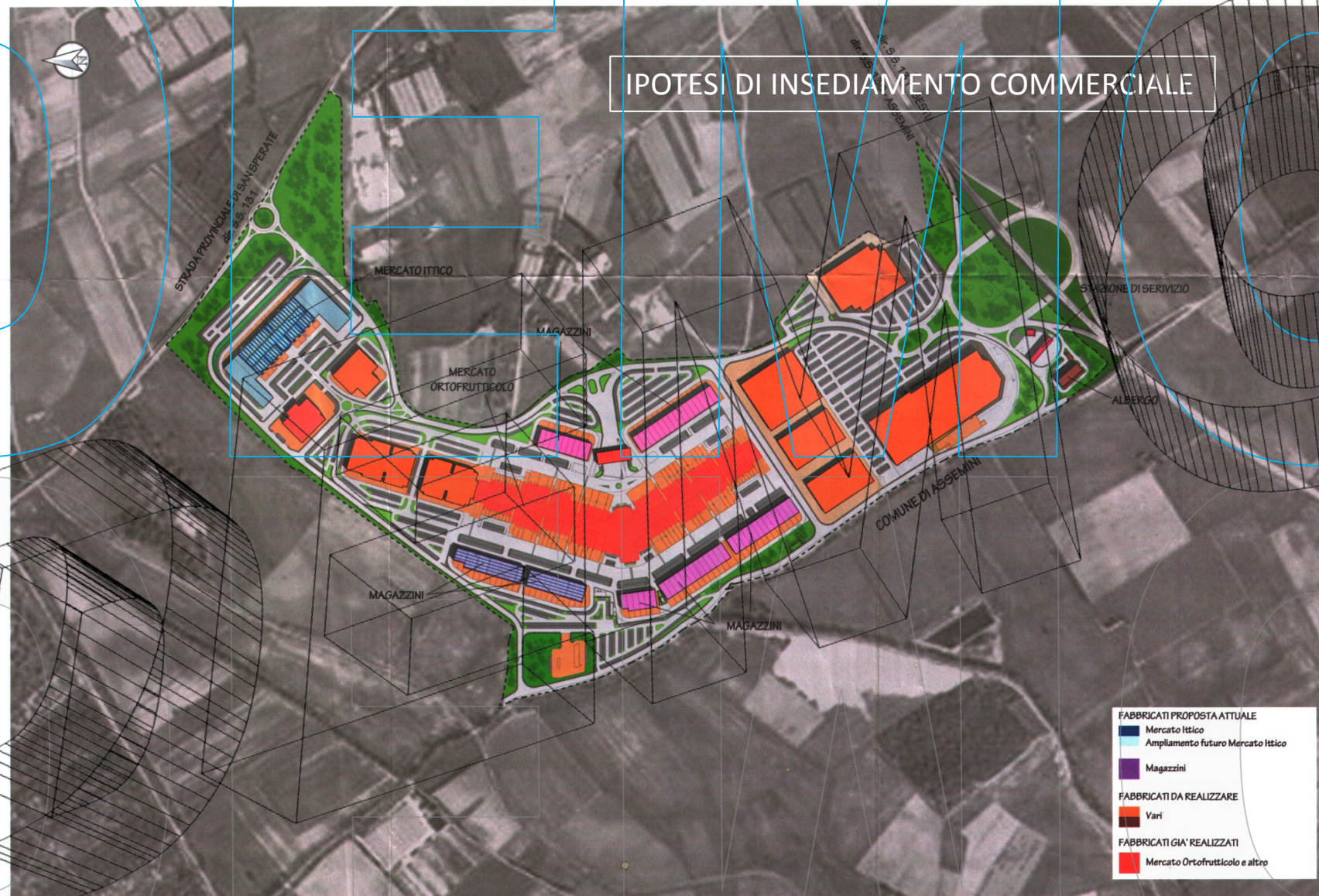
INQUADRAMENTO E CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Il sito del futuro Polo Commerciale è localizzato nella zona ovest del comune di Sestu. L'area risulta adiacente alla preesistente struttura del Centro Agro-alimentare e confinante con il comune di Assemmini. Il territorio in questione è compreso fra la **SS 131, Viale Monastir, SS 130 e Via Pedemontana**.



INQUADRAMENTO E CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

IPOTESI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE



FABBRICATI PROPOSTA ATTUALE	
■	Mercato Ittico
■	Ampliamento futuro Mercato Ittico
■	Magazzini
FABBRICATI DA REALIZZARE	
■	Vari
FABBRICATI GIÀ REALIZZATI	
■	Mercato Ortofrutticolo e altro

COMUNE DI SESTU

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DELLA "ZONA G4" IN LOCALITÀ MAGANGIOSA
E RELATIVA VIABILITÀ DI ACCESSO

PLANIVOLUMETRICO
scala 1:4000

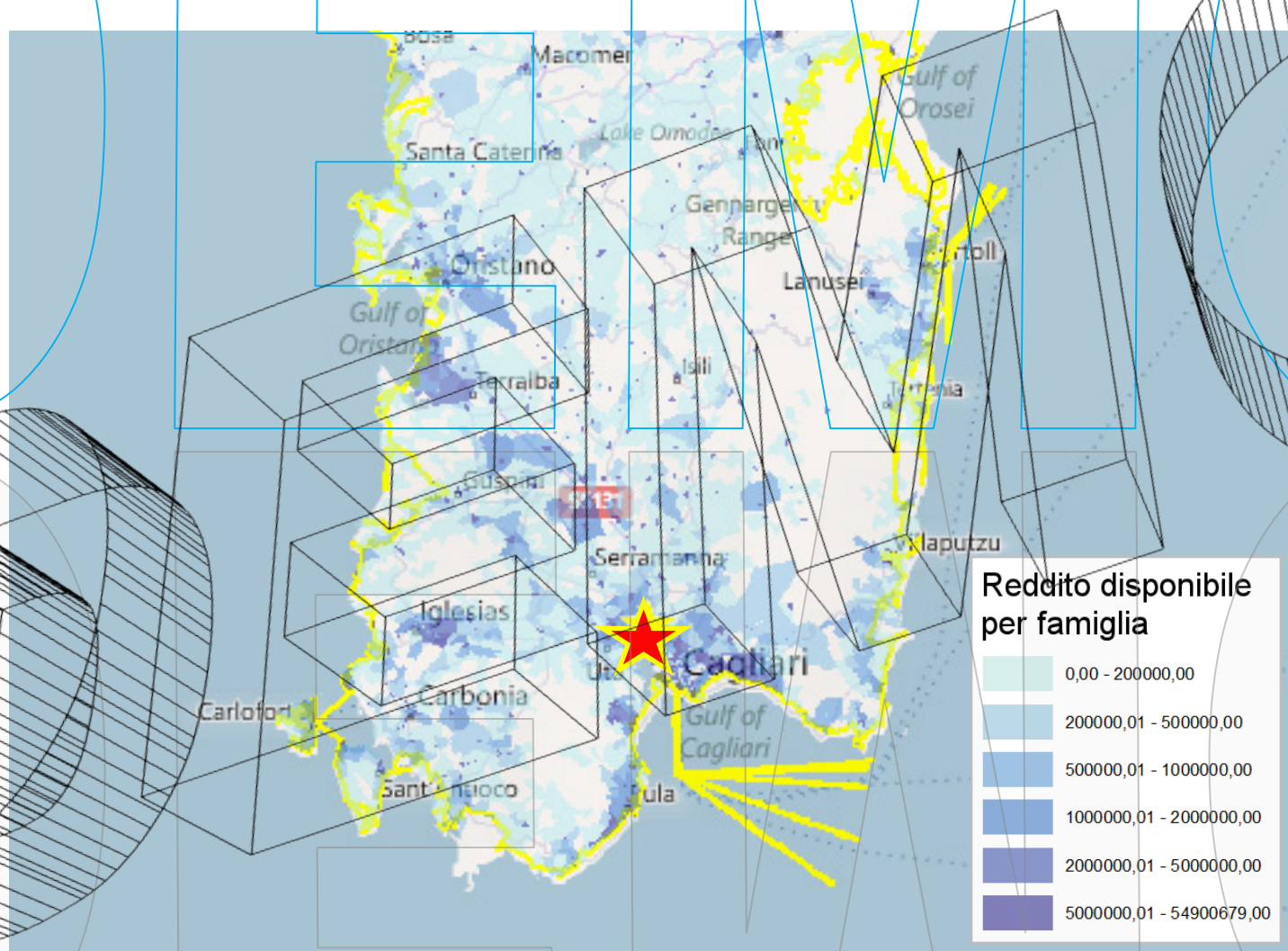
In un tempo di percorrenza di 30 minuti in automobile, l'area di studio include la gran parte delle Amministrazioni comunali più popolate (oltre i 10.000 abitanti), tutte situate nella provincia di Cagliari. In totale, la popolazione di tali comuni (di seguito riportata in forma tabellare) è di **378.235 abitanti** su un totale di popolazione residente nella provincia di Cagliari pari a 563.180. È quindi possibile rilevare, nella zona presa in considerazione, circa il 70 % dell'utenza provinciale.

Comune	Popolazione Comune	Distanza
Assemini	26.979	9 min.
Sestu	19.921	10 min.
Monsserrato	20.240	15 min.
Cagliari	156.488	16 min.
Selargius	29.169	19 min.
Quartu Sant'Elena	71.779	21 min.
Quartucciu	12.844	21 min.
Capoterra	24.030	25 min.
Sinnai	16.785	30 min.
Totale	378.235	

CARATTERISTICHE DEL BACINO D'UTENZA



La zona limitrofa al sito risulta avere una notevole importanza agricola. Questa porzione di territorio è caratterizzata da un **target della popolazione molto alto**, con sezioni di censimento che presentano un reddito pro capite fra i più elevati della regione.



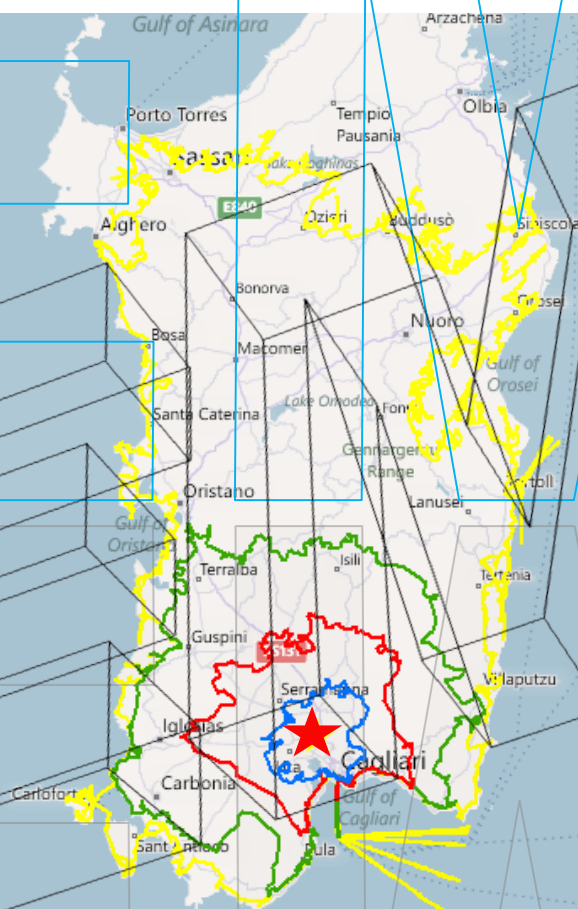
L'area presa in esame può beneficiare di una zona di attrazione globale molto vasta, grazie al territorio densamente popolato (123,2 ab/Kmq) se rapportato al dato regionale (69,5 ab/Kmq). È da evidenziare come **in un tempo di percorrenza di 40 minuti si riescano a intercettare 523.692 abitanti residenti con un reddito disponibile pari a 38.398,86 euro e con una percentuale di spesa sul reddito pari al 92%.**

Zona di attrazione	Popolazione residente	Reddito disponibile per famiglia (€)	Consumi per famiglia (€)	Consumi non alimentari
Isocrona 1 (0-20 min.)	311.302	41.492,93	37.903,21	31.116,75
Isocrona 2 (20-40 min.)	523.692	38.398,86	35.469,99	28.689,11
Isocrona 3 (40-70 min.)	759.149	35.679,94	33.181,13	26.540,56
Isocrona 4 (70-180 min.)	1.390.432	35.239,71	32.704,20	26.179,45
Totale Pop. Sardegna	1.675.411			

CARATTERISTICHE DEL BACINO D'UTENZA

ISOCRONE

- 20 MINUTI
- 40 MINUTI
- 70 MINUTI
- 180 MINUTI

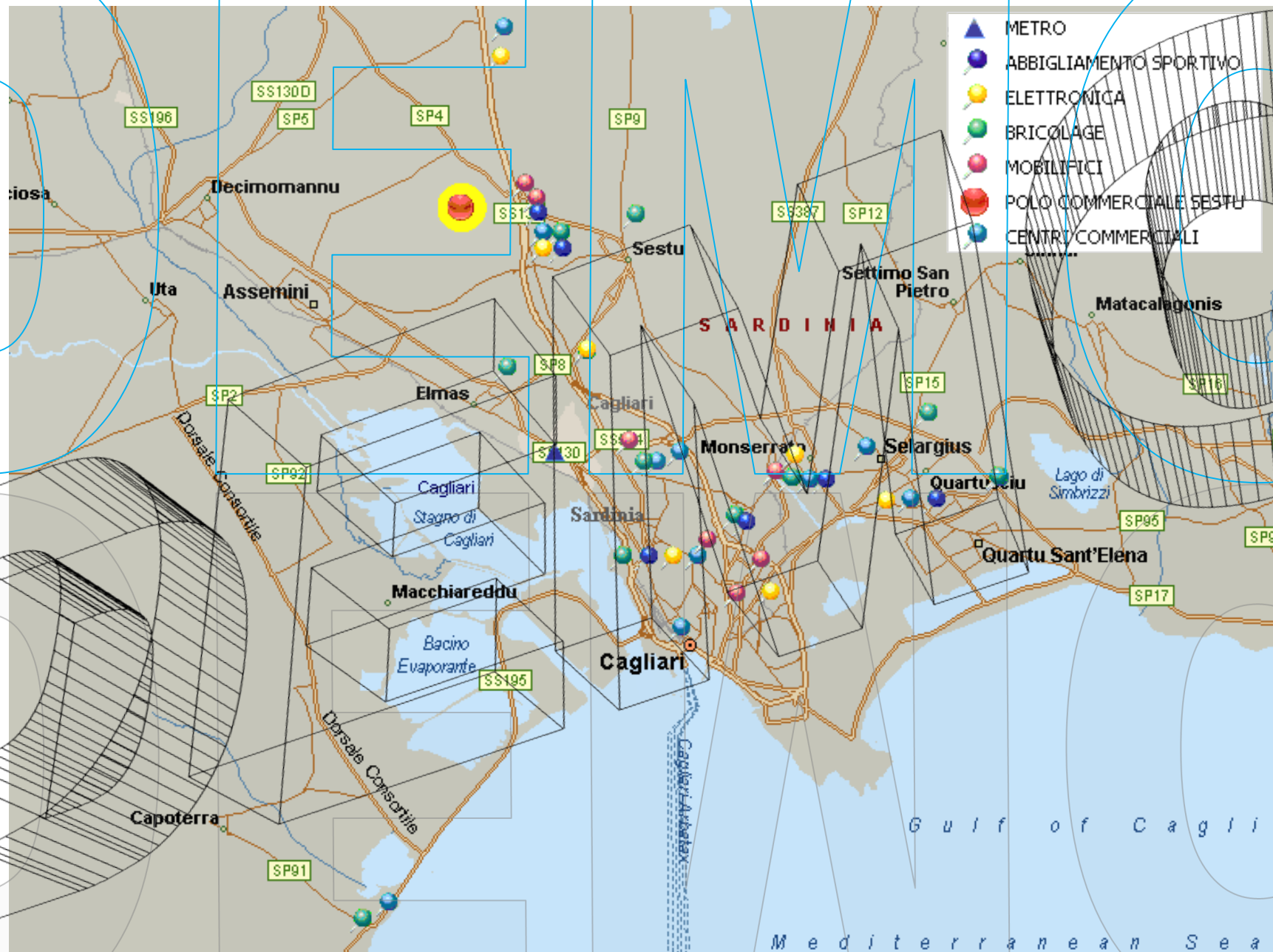


2012 Microsoft

I MAGGIORI POLI COMMERCIALI ESISTENTI

A conferma delle potenzialità della zona sono presenti diversi centri di aggregazione commerciale, tutti locati nella provincia di Cagliari. Tre di questi poli commerciali sono presenti ed adiacenti alla S.S. 131. Di seguito si riporta la tabella dei principali poli commerciali presenti sul territorio limitrofo.

Polo Commerciale	Indirizzo	Comune	Insegne	Distanza
C.C. La Corte del Sole	S.S. 131, Loc. More Corriate	Sestu	Euronics, Bricosarda, Semeraro, Iper Pan, Pittarello, Outlett Village, Galaxy Play City	5 min.
Conforama-Trony	S.S. 131, Km 16	San Sperate	Conforama, Trony	7 min.
Iper Pan	Viale Monastir, ex S.S. 131, Km 7,600	Sestu	Media World, Iper Pan, Fadda, Commerciale Orrù	7 min.
Galleria Auchan Santa Gilla	Via S. Simone, 60	Cagliari	Auchan, Brico Center, Cisalfa, Mc Donald's, Trony, Athletes World	12 min.
Galleria Auchan Marconi	Via Andrea Vesalio	Cagliari	Auchan, Brico Center, Cisalfa, Trony,	20 min.
C.C. Le Vele	Via delle Serre	Quartucciu	Carrefour, Unieuro, Mc Donald's, The Space Cinema, Cisalfa, Foot Locker	20 min.



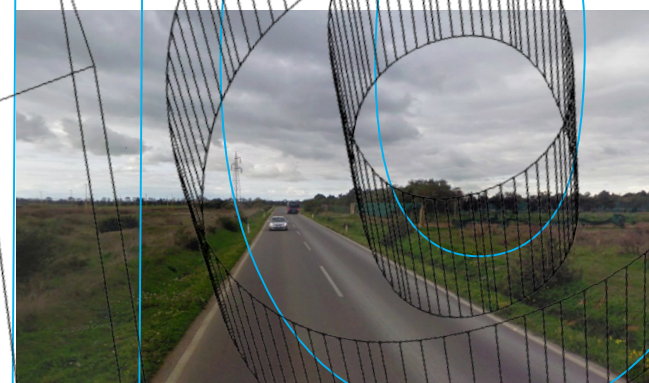
L'accessibilità diretta all'area è garantita dalla Strada Pedemontana e da Viale Monastir. Entrambe costituiscono un collegamento che permette lo spostamento dalla SS 131 alla 130 tramite distinti svincoli. Inoltre, Viale Monastir incrocia, proprio nei pressi dell'area di studio, la Strada Provinciale 4. Una mappa riassuntiva delle arterie è proposta nelle pagine successive.



Strada Pedemontana



Viale Monastir



Strada Provinciale 4

Due sono gli assi viari principali che permettono il raggiungimento del sito dai territori limitrofi:

S.S. 130 Iglesiente:

- **direttrice:** sud-sud/ovest
- **principali centri collegati:** Cagliari, Iglesias
- **corsie:** 4 (2 per senso di marcia)
- **quando serve:** è il collegamento più veloce tra il capoluogo sardo e la parte sud-occidentale dell'isola.
- **note:** Inizia a Cagliari e scorre per i primi km in direzione nord, passando a fianco all'Aeroporto di Cagliari-Elmas, proseguendo quindi verso ovest.

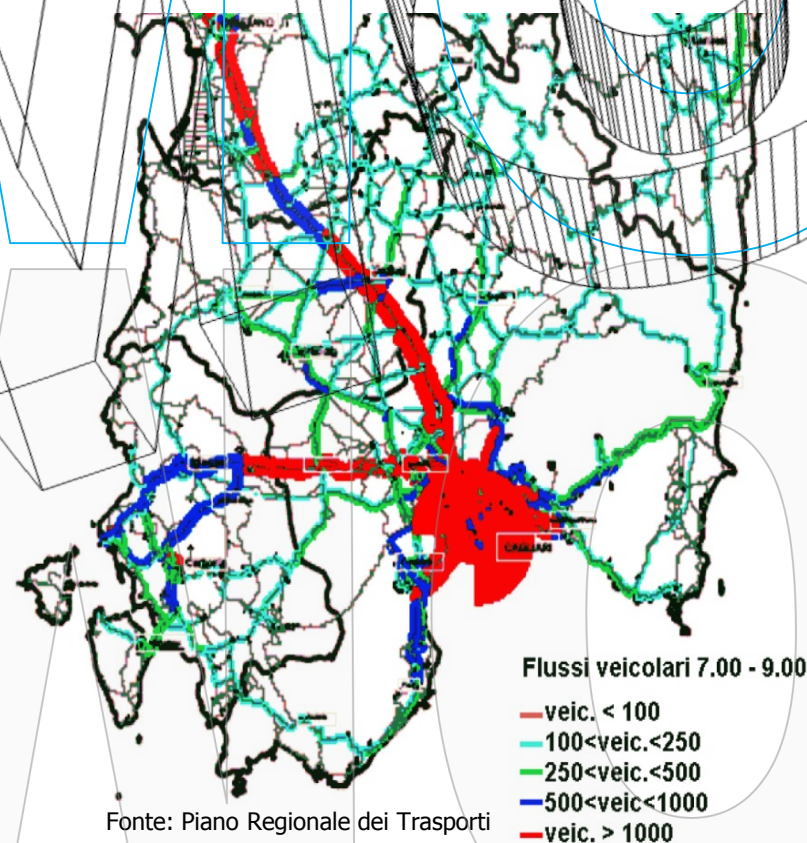
Dall'analisi del Piano Regionale dei Trasporti, elaborato dalla Regione Sardegna, **risulta che i flussi di traffico veicolare più elevati, nella parte centro-meridionale dell'isola, si riscontrano in corrispondenza** dei grandi centri urbani e dei relativi hinterland (**Cagliari e Oristano**), in quanto gli stessi rappresentano, per le loro caratteristiche economico-amministrative, i poli di maggiore attrattività.

La costruzione del modello di trasporto della rete stradale regionale permette di riprodurre il flusso veicolare (veicoli equivalenti) che impegna la rete stradale nell'ora di punta compresa nella fascia oraria 7 – 9.

In particolare **i flussi di traffico si sviluppano prevalentemente** nella rete principale regionale, soprattutto **lungo la SS 131 e la SS 130** (Iglesias-Cagliari).

I flussi di traffico più intensi si evidenziano negli assi principali di accesso a Cagliari (SS 131, SS 130, SS 195) e Oristano (SS 131), ma anche a Iglesias (SS 130). In ingresso all'area cagliaritano, si registrano i valori di flusso più elevati con oltre 3.000 veicoli nelle 2 ore (7-9) sia sulla SS 131 che sulla SS 130. Valori compresi tra i 1.000 e i 1.300 veicoli, transitano nei tratti stradali in ingresso a Oristano e Iglesias.

Inoltre, durante il periodo estivo, si registra un incremento di flusso veicolare sulle principali arterie di collegamento e sulle strade turistiche della parte centro-meridionale della regione. In sintesi si è rilevato che l'incremento tra il valore standard non estivo e quello massimo estivo (sabato e/o domenica) è del 25% circa, che in molti casi può rappresentare, in valore assoluto, un incremento di flusso non indifferente.



Fonte: Piano Regionale dei Trasporti

Fides Srl

Largo Spadoni - Rieti, 02100

Tel. 0746 218517 – Fax 0746 295872

info@brdconsulting.it

www.brdconsulting.it

www.geofranchising.it