



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

SIAD 2015  **COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)**

Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

Legge Regionale n. 1/2014 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale"

STRALCIO DELLE NTA DEI PIANI SOVRAORDINATI

2018 - V2

REL.

5

Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)
Legge Regionale n. 01 del 2014

Stralcio delle norme dei piani sovraordinati

Gerometta Rolfe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE
n°2320
sezione A





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)
Tel. (+39) 081 5188111

Il Sindaco

Cosimo ANNUNZIATA

Il Segretario

Dott.ssa Paola PUCCI

L'Assessore allo Sviluppo del Territorio

Andrea OLIVA

Il Responsabile

Ufficio Gestione del Territorio

Architetto Giuseppe RICCO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI



Sommario

TITOLO I – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	4
<i>LA GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE.....</i>	<i>5</i>
<i>INDIRIZZI OPERATIVI PER LA LOCALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI</i>	<i>6</i>
TITOLO II – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI SALERNO	8
<i>ART.16. LA PROMOZIONE DEL RIUSO DEGLI IMMOBILI DISMESSI</i>	<i>9</i>
<i>ART.43. INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....</i>	<i>9</i>
<i>ART.117. INDIRIZZI LOCALIZZATIVI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEI COMPLESSI COMMERCIALI</i>	<i>9</i>



TITOLO I – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE



LA GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

Il sistema distributivo italiano ha vissuto in quest'ultimo decennio un profondo processo di trasformazione e di ristrutturazione, che sta determinando mutamenti di carattere strutturale e competitivo nell'intero sistema economico nazionale. Gli anni novanta corrispondono ad un periodo di forte rinnovamento per il sistema distributivo anche del Mezzogiorno; contraddistinto, da un lato, dalla riduzione della consistenza numerica degli esercizi commerciali, e, dall'altro, dall'espansione, rapida quanto pervasiva, della grande distribuzione. Anche in Campania si è assistito negli ultimi anni ad una rapida trasformazione del sistema distributivo, con la riduzione del numero dei punti vendita. In Campania, come in altre regioni dell'Italia meridionale, il peso della disoccupazione strutturale ha, però, in qualche modo ostacolato la chiusura di molti esercizi commerciali la cui redditività, quantunque fortemente ridottasi in conseguenza della pressione concorrenziale esercitata dalla Grande Distribuzione e da format ancora più aggressivi come i discount, è tuttora in grado di mantenere dei nuclei familiari che non avrebbero altrimenti altra fonte di sostentamento.

Al di là dei fattori di ordine occupazionale, appena richiamati, la migliore performance del piccolo dettaglio tradizionale discende anche dal persistere a livello regionale di comportamenti di acquisto che, pur avendo subito un forte cambiamento nel corso degli ultimi anni, attribuiscono ancora grande valore ad elementi come la prossimità o il rapporto interpersonale cliente-negoziante.

Nonostante la tendenza redistributiva in favore della grande distribuzione, molti comuni, anche di rilevanti dimensioni demografiche, presentano una scarsa incidenza della media e grande distribuzione e una rete distributiva ancora fortemente legata ad esercizi di tipo tradizionale. Il fenomeno appena descritto costituisce uno degli aspetti più problematici dell'intero sistema distributivo campano e non tanto per quel che attiene lo sviluppo di una moderna rete commerciale, quanto per la possibilità che tali squilibri accrescano, anziché ridurli, i divari territoriali, vanificando così quegli obiettivi di riequilibrio territoriale.

Tra gli obiettivi della recente Legge sul Commercio vi è infatti proprio quello di pervenire ad una migliore articolazione territoriale del sistema distributivo, un'articolazione che risponda alla distribuzione geografica della domanda e consenta di migliorare qualità ed efficienza degli esercizi della rete commerciale.

In rapporto a tale situazione il PTR individua un orientamento per la pianificazione d'area vasta (i PTCP) per la localizzazione della grande distribuzione, anche in rapporto alle strategie della mobilità. Occorrerà, tuttavia, misurarsi con i tempi e gli aspetti più attuali, che coinvolgono il settore. Ci si riferisce in particolare sia al telecommercio, ma soprattutto alla necessità di integrare grande distribuzione e assetto urbano, anche sperimentando nuove soluzioni organizzative e di tipologia edilizia. Ciò assume anche particolare rilievo, per i territori marginali, attraverso la promozione di empori polifunzionali.

Indirizzi operativi relativi al dimensionamento degli spazi per attività terziarie Per quanto riguarda le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) di interesse locale, il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di spazi va documentato attraverso le seguenti analisi:

- Analisi della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali;
- Per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;



- Stima argomentata del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita dell'occupazione terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento.

Nel calcolo del fabbisogno andranno computate, oltre alle superfici per gli impianti tecnologici, anche le superfici da destinare alle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale, adottando gli standard stabiliti dai rispettivi PTCP.

Per quanto riguarda le attività commerciali i Comuni sono tenuti a perseguire, in sede di programmazione della rete distributiva, le seguenti finalità:

- Realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché di specifici interventi di pedonalizzazione;
- Promuovere la valorizzazione degli insediamenti periferici attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni urbanistiche di intervento per la riqualificazione e la rigenerazione delle periferie;
- Favorire la nascita di nuove iniziative anche attraverso la riconversione di preesistenti strutture distributive meno produttive o di impianti, anche industriali, dismessi.

La localizzazione delle grandi strutture di vendita dovrà essere subordinata al rispetto della normativa regionale e all'osservanza dei requisiti di compatibilità territoriali fissati per le diverse provincie dai PTCP. In particolare, i PTCP dovranno definire i criteri generali integrativi e di specificazione che i Comuni devono osservare nella individuazione ed organizzazione di aree da destinare all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, nonché nei casi di ampliamento e/o riorganizzazione di quelli esistenti.

INDIRIZZI OPERATIVI PER LA LOCALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI

I Comuni provvedono al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi e attrezzature pubbliche, dimensionati secondo i criteri precedentemente definiti, nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità individuati dai PTCP.

La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà comunque seguire i seguenti criteri di progressione delle possibilità di urbanizzazione:

- a) 1° livello. Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovrà essere previsto prioritariamente:
 - Il riuso degli edifici e delle aree dismessi;
 - La massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.
- b) 2° livello. Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, anche di quelle parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle "zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica inaccettabile e modificabile, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica", che i comuni individuano nell'ambito degli "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati".
- c) 3° livello. Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione volti al soddisfacimento dei fabbisogni dovranno essere localizzati: nelle Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale; nelle Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale.



d) 4° livello. Qualora i fabbisogni locali non possano essere completamente soddisfatti secondo le modalità e le priorità indicate ai precedenti livelli, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina paesaggistica vigente e dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Riuso prioritario dei manufatti ed aree dismesse;
- Contiguità al tessuto edificato;
- Adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;
- Prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;
- Presenza delle reti di urbanizzazione primaria;
- Organizzazione compatta dei nuovi insediamenti;
- Definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione



TITOLO II – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINA- MENTO PROVINCIALE DI SALERNO



ART.16. LA PROMOZIONE DEL RIUSO DEGLI IMMOBILI DISMESSI

1. Le politiche di governo del territorio devono essere dirette a prevedere ed agevolare la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza, delle fabbriche e delle strutture industriali e agricole in disuso e degli immobili in stato di abbandono o compromessi, incentivandone il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali. Detti interventi devono essere fortemente agevolati quando mirino a soddisfare contestualmente altre esigenze di sviluppo sociale e di interesse collettivo.
2. A tal fine la Provincia, mediante l'Organismo di Piano, monitorerà il censimento dei relitti, degli immobili dismessi o in disuso o non più agibili e funzionali, dei beni sequestrati, delle opere inutilizzate o incompiute trasmesso dai Comuni con i PUC, al fine di sollecitare l'attivazione dei più idonei programmi volti alla demolizione, alla ricostruzione, alla sostituzione edilizia, al completamento, alla ristrutturazione, al recupero, al riuso, alla messa in sicurezza di dette costruzioni, promuovendo i più opportuni interventi pubblici o privati.

ART.43. INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Il PTCP assume l'attività commerciale quale componente fondamentale del sistema economico provinciale, individua l'esigenza di coniugare le iniziative commerciali con gli obiettivi di sviluppo socio-economico e tutela dell'ambiente e si pone l'obiettivo dell'integrazione territoriale degli insediamenti commerciali di livello sovracomunale.
2. Il PTCP introduce indirizzi per la pianificazione comunale, in relazione alla individuazione di aree destinate alle Medie e Grandi Strutture di Vendita.

ART.117.INDIRIZZI LOCALIZZATIVI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEI COMPLESSI COMMERCIALI

1. I Comuni sono tenuti a disciplinare la programmazione della rete commerciale in coerenza con i criteri e gli indirizzi fissati dalle norme vigenti, dotandosi di specifico strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD).
2. I PUC ed i SIAD (Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo) dovranno individuare le aree destinate ad attività commerciale di Media e Grande Distribuzione di Vendita, nel rispetto degli indirizzi di pianificazione previste dal presente piano, e compatibilmente con la rete della viabilità e dei trasporti e con il sistema della logistica; la verifica di detta compatibilità dovrà basarsi su apposite analisi e dovrà essere adeguatamente documentata.
3. Le strutture di media e grande distribuzione di vendita non potranno essere localizzate:
 - a) In prossimità di archi e nodi stradali che evidenzino un elevato livello di criticità, rilevato attraverso l'indagine istruttoria;
 - b) All'interno di aree ad elevata naturalità, aree di interesse archeologico e siti di interesse comunitario (SIC e ZPS), o in aree prossime a discariche o a impianti a rischio di incidente rilevante.
4. I Comuni dovranno perseguire, in sede di programmazione della rete distributiva, le seguenti finalità:
 - a) Realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché di specifici interventi di pedonalizzazione;
 - b) Attuare previsioni di apparati distributivi in aree già urbanizzate e, ai fini del superamento delle zonizzazioni specialistiche, anche in prossimità delle aree produttive, con specifici interventi che favoriscano l'accesso dei consumatori;
 - c) Promuovere la valorizzazione degli insediamenti periferici attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni urbanistiche di intervento per la riqualificazione e la rigenerazione delle periferie;



- d) Favorire la nascita di nuove iniziative anche attraverso la riconversione di preesistenti strutture distributive meno produttive o di impianti, anche industriali, dismessi;
 - e) Promuovere tutti gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - f) Promuovere l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
 - g) Predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale in collaborazione con l'osservatorio regionale e con gli organi provinciali competenti.
5. La localizzazione delle grandi strutture di vendita dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:
- a) L'osservanza delle disposizioni in materia urbanistica degli strumenti pianificatori;
 - b) L'osservanza dei requisiti di compatibilità territoriali fissati dalla normativa regionale e dal PTCP;
 - c) L'osservanza dei requisiti minimi previsti per le diverse tipologie dalla normativa regionale;
 - d) Il rispetto degli standard urbanistici, e di quelli previsti dalla vigente disciplina di settore.
6. Per le medie strutture di vendita il SIAD dovrà determinare le condizioni di compatibilità urbanistica e la relativa classificazione secondo la vigente disciplina regionale.
7. Il SIAD potrà determinare, nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica, le condizioni di apertura di più strutture medie di vendita ubicate nello stesso immobile che utilizzino separatamente distinti accessi, ingressi ed aree di parcheggio.
8. Per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico, il SIAD potrà suddividere tale area in ulteriori fasce di intervento differenziato.
9. Il SIAD dovrà preservare, rilanciare, potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico e il suo ruolo di polo primario e di aggregazione della vita sociale, attraverso la tutela, la diversificazione e l'incremento delle attività commerciali, secondo le indicazioni regionali;
10. I Comuni potranno dettare norme limitative di carattere dimensionale, merceologico e tipologico per gli insediamenti commerciali nelle aree o negli edifici aventi valore storico, artistico ed ambientale non ubicati nel centro storico, nei limiti necessari alle esigenze di tutela.
11. La localizzazione nei PUC delle aree per gli insediamenti commerciali di grande e media distribuzione di vendita deve seguire gli indirizzi definiti dal PTCP.
12. Il progetto dei nuovi insediamenti dovrà altresì prevedere:
- a) Un sistema di viabilità diversificato per ridurre l'impatto sulla rete stradale sovracomunale, ridurre le immissioni dirette su svincoli o in prossimità di caselli autostradali, regolamentare la immissione sulla strada ordinaria con la previsione di rotonde o opportune corsie di accelerazione e accumulo;
 - b) Superfici a verde e alberature di alto fusto lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale;
 - c) L'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
 - d) La realizzazione di spazi per lo stoccaggio di merci e prodotti;
 - e) La sistemazione delle aree destinate a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili.
13. Gli interventi di riorganizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti dovranno essere progettati nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma e dei seguenti indirizzi:
- a) Riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti e di ambientazione paesaggistica nonché di incremento o ripristino di elementi funzionali alla rete ecologica;
 - b) Miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva degli insediamenti;



- c) Completamento e/o realizzazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi agli addetti;
- d) Deimpermeabilizzazione e ripavimentazione con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso nelle aree a parcheggio esistenti.