



Città di Cava de' Tirreni

□ 8° Settore Polizia Amm. va - Commercio & Annona
Servizio di Polizia Municipale
Dirigente Responsabile: Dott. Maurizio Durante

Allegato A

Relazione illustrativa delle scelte operate dallo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo Commerciale

IL DIRIGENTE VIII SETTORE
Polizia Amm. va - Annona - Polizia Municipale
Dott. Maurizio Durante
M. Durante

di Consiglio Comunale
11.2.2003
art. 10 del n° 36 fasc. 1/1

204

M. Durante

Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

La qualità urbana e, quindi, il grado di compiutezza di un tessuto insediativo, è connessa alle tipologie edilizie, alla loro organizzazione morfologica, a seconda che vi sia o meno integrazione con l'ambiente naturale o con la tradizione dell'area.

La qualità urbana dipende anche da altre componenti tra le quali il rapporto tra le abitazioni e la strada.

Dall'analisi dei tessuti insediativi di Cava de' Tirreni emerge che nelle aree centrali del territorio o contigue al centro si riscontra la presenza di edilizia recente, prevalentemente multipiano, con buon livello di infrastrutture, attività produttive (essenzialmente terziario), attrezzature pubbliche e servizi alla residenza.

Man mano che dal centro si va verso la periferia, diminuiscono le attrezzature ed i servizi alla residenza. Procedendo ancora dall'interno verso l'esterno, si ritrovano aggregati di edilizia pubblica o privata, realizzati sulla base di progettazione unitaria ma privi di attrezzature e di servizi. Si osserva che tali zone risultano nella maggior parte dei casi, recintate impedendo, quindi, relazioni con gli insediamenti adiacenti.

1.7 I problemi

Dall'analisi di alcuni indicatori sintetici dello sviluppo socio-economico intercorso, è possibile evincere che:

- a) la popolazione cavese è cresciuta a tassi sostenuti fino all'81 e più contenuti nei decenni 81-91 e 91-99, in linea con la tendenza delle altre aree del Mezzogiorno;
- b) la dimensione media della famiglia si è progressivamente ridotta nel corso del tempo, in linea con la tendenza nazionale;
- c) il numero di persone fornite di un titolo di studio nell'area cavese è notevolmente cresciuto dal 1951 ad oggi ed in particolare dal '71-2000, così come l'aggregato della popolazione attiva;





Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile: Dott. Maurizio Durante

- d) lo stock delle abitazioni complessive ha avuto una crescita sostenuta, particolarmente accentuata tra il '71 e il 2000;
- e) le imprese cavesi, industriali e dei servizi, sono sensibilmente incrementate numericamente e per dimensioni, congiuntamente alla progressiva contrazione delle aziende agricole, rappresentando ancora, il settore del commercio, l'asse portante per l'economia cavese nel suo complesso.

Per quanto concerne i settori tradizionali dell'economia cavese, si può affermare che negli ultimi trent'anni i rapidi e massicci interventi edilizi ed industriali hanno coinvolto in termini di estensione le superfici produttive agricole, facendo perdere alla campagna la sua identità. Per contro, la forte concentrazione nell'area urbana del commercio non garantisce la migliore funzionalità e produttività del servizio distributivo a favore del consumatore.

1.3 La domanda di beni e servizi commerciali

La spesa dei residenti

Per stimare la spesa dei residenti di Cava de'Tirreni ci si è avvalsi della nuova indagine ISTAT sui consumi delle famiglie, un'indagine condotta con metodologie rinnovate a partire dal gennaio 1997; i primi risultati, relativi agli anni 1997 e 1988, emergono da campioni annuali di circa 24 mila famiglie.

Il calcolo della spesa pro-capite inerente l'insieme dei beni commercializzati far riferimento ai valori ed alla struttura dei consumi della ripartizione "Mezzogiorno" del Paese.

Si osserva in primo luogo, a conferma di una ripresa del commercio di cui da tempo si parla, la lenta, ma costante accelerazione dei consumi privati che, a livella nazionale, fa passare la spesa media mensile per famiglie da £. 3.921.000 a £ 4.021.000, registrando un incremento nominale del 2,6% e reale intorno all'1%, imputabile in massima parte alla performance del settore "non food" (+0,6% gli "alimenti e bevande", +3% i "non alimentari").

Maurizio Durante



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

La dimensione media degli esercizi corrisponde ad una superficie di vendita di circa 60 mq. Tale dato rimane invariato anche se disaggregato per i due settori merceologici "alimentare" e "non alimentare".

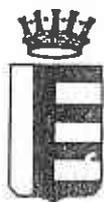
Tale valore medio, se pur ridotto, è peraltro condizionato dalla presenza di 21 "medie strutture" con superficie di vendita media pari a mq. 693,43 tra le quali una "media struttura superiore", di mq. 2435, appartenente al settore "non alimentare" e destinata alla vendita di mobili.

In rapporto alla popolazione residente, esistono a Cava de' Tirreni 202 esercizi ogni 10.000 residenti, una densità di rete decisamente elevata, sia rispetto a quanto registrato in ambito regionale, sia riguardo al dato medio nazionale.

Tab. LA CONSISTENZA DEGLI ESERCIZI PER TIPOLOGIA

Dimensione esercizio	Nr.	Superficie di vendita complessiva (mq.)	Superficie di Vendita media (mq.)
Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)	1429	70731,0	49,5
Medie strutture di vendita inferiori (da 251 a 1500 mq)	20	12127,0	606,4
Medie strutture di vendita superiori (da 1501 a 2.500 mq)	1	2435	2.435,0
Totale	1450	85.293	58,8

Maurizio Durante



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

Tab- ELENCO DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Insegna	Ubicazione	Settore merceologico	Superficie di vendita complessiva	Tipologia
DISCOUNT ITALIA - S.R.L. -	CORSO PR. AMEDEO	Alimentare	333	Medie strutture inferiori
CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIA	CORSO MAZZINI	Alimentare	391	Medie strutture inferiori
CENTRAL MARKET - S.R.L.	VIA V. VENETO	Alimentare	495	Medie strutture inferiori
D'ANDREA - SAS -	VIA G. LE LUIGI PARISI	Alimentare	545	Medie strutture inferiori
GESTIONE DISCOUNT - S.P.A. -	CORSO MAZZINI	Alimentare	580	Medie strutture inferiori
DISCOUNT ITALIA - S.R.L. -	ARMANDO LAMBERTI	Alimentare	590	Medie strutture inferiori
SORRENTINO MARIO	VIA XXV LUGLIO	Alimentare	593	Medie strutture inferiori
FULLMARKET	CORSO PR. AMEDEO	Alimentare	670	Medie strutture inferiori
CAVAMARKET - SAS - di MARCELLO D'AND	VIA EDUARDO DE FILIPPIS	Alimentare	1050	Medie strutture inferiori
G.S. - S.P.A.	VIA XXV LUGLIO	Alimentare	1400	Medie strutture inferiori
CAVAMARKET SAS	C SO MAZZINI 225	Alimentare	1500	Medie strutture inferiori
TOTALE ALIMENTARE				8147 mq.
PASSARO DONNA	CORSO UMBERTO I	Non Alimentare	253	Medie strutture inferiori
IDROSAN ARREDI - S.R.L. -	LOC. STARZA	Non Alimentare	273	Medie strutture inferiori
SENATORE ARREDAMENTI - SAS DI SENA	VIA GIUSEPPE VITALE	Non Alimentare	294	Medie strutture inferiori
CENTRO DISTRIBUZIONE CARTA - S.R.L.	VIA XXV LUGLIO	Non Alimentare	302	Medie strutture inferiori
TECNO - S.R.L. -	G. LE MARTELLI CASTALDI	Non Alimentare	320	Medie strutture inferiori
ARROGANCE - S.R.L.	CORSO UMBERTO I	Non Alimentare	352	Medie strutture inferiori
CENTRO DESIGN CASA AMICA di BISO	CORSO MAZZINI	Non Alimentare	356	Medie strutture inferiori
CAVAMARKET SAS	C SO MAZZINI 225	Non Alimentare	750	Medie strutture inferiori
CALIFANO & PANICO S.R.L.	CORSO MAZZINI	Non Alimentare	448	Medie strutture inferiori
APICELLA CARMINE - S.R.L.	VIALE GARIBALDI	Non Alimentare	612	Medie strutture inferiori
GRUPPO COIN - S.P.A. -	VIA XXV LUGLIO	Non Alimentare	1217	Medie strutture inferiori
MORRONE CARMINE	VIA XXV LUGLIO	Non Alimentare	2435	Medie strutture superiori
TOTALE NON ALIMENTARE				6415.
TOTALE COMPLESSIVO				14562 mq.

[Handwritten signature]



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

ACCERTAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI VIGENTI ALLA DIRETTIVE DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 07/01/2000

1 Presupposti normativi del provvedimento

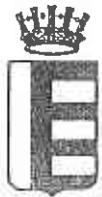
- Decreto legislativo n. 114 del 31.03.1998 avente ad oggetto "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art. n. 4 comma IV della Legge n. 59 del 15.03.1997 n. 59" limitatamente alla programmazione della rete distributiva (art. 6);
- Legge regionale n. 1 del 07.01.2000 recante "Norme regionali in materia di distribuzione commerciale"
- Piano regolatore generale e relative NTA
- Piano di recupero

1. Significato e contenuto dell'adeguamento

Ai sensi dell'articolo n. 6 comma 5 del Decreto legislativo n. 114 cit. i comuni "sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e i regolamenti di polizia locali" alle disposizioni regionali.

Le regioni sono quindi chiamate a definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività e i criteri di programmazione urbanistica, mentre i comuni sono tenuti ad individuare :

- le aree di localizzazione , con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita;
- definire i vincoli ai quali sottoporre le strutture distributive a tutela dei centri storici e in via generale a tutela del patrimonio storico artistico e paesaggistico, avendo particolare riguardo agli aspetti inerenti la viabilità ed i parcheggi.



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

Il fine primario della succitata norma è quindi quello di rendere localmente compatibile l'impatto territoriale ed ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo ai seguenti fattori:

- accessibilità;
- mobilità;
- traffico ed inquinamento;
- valorizzazione della funzione commerciale al fine di riqualificazione del tessuto urbano.

E' quindi possibile ipotizzare come "adeguamento" la semplice localizzazione della "funzione commerciale" senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico a meno di modifica degli interventi edilizi realizzabili e/o degli standard definiti per l'area.

Ai fini quindi dell'adeguamento dello strumento urbanistico occorre soltanto che il Comune verifichi che le scelte puntuali e di area in tema di programmazione commerciale già prevista dal PRC e dei relativi strumenti attuativi risultino coerenti e compatibili rispetto ai criteri dettati dalla Regione.

La verifica della predetta conformità si sostanzia, rispetto alla consistenza ed alla localizzazione della rete commerciale esistente nella valutazione:

- del dimensionamento ed efficacia delle attuali strutture di vendita;
- della capacità attrattiva ed aggregativa dell'area ove sono collocate,

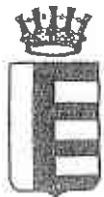
e delle risultanze in termini di :

- accessibilità;
- mobilità traffico ed inquinamento,

e nell'individuazione degli orientamenti dell'amministrazione comunale riguardo agli obiettivi di miglioramento dei servizi commerciali in termini:

- di riqualificazione della qualità urbana ;
- razionale ed equilibrato sviluppo della rete commerciale.

Il provvedimento comunale ha quale funzione primaria quella di :



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

- verifica della conformità degli strumenti urbanistici generali ed attuativi agli indirizzi della Regione con riguardo agli ambiti territoriali indicati dalla medesima;
- individuare le aree di insediamento delle strutture di vendita ;
- limiti da sottoporre agli insediamenti commerciali in relazione alle esigenze di tutela artistica ed ambientale;

i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo :

- alla disponibilità delle aree di sosta per le diverse strutture di vendita;

Come tale, in relazione e alle diverse tipologie distributive indicate dalla legge, nel caso in cui gli strumenti urbanistici attuali sono compatibili di già con lo sviluppo della funzione commerciale delineata dal Comune non si presenta la necessità di porre mano al mezzo della variante urbanistica, infatti la previsione dell'adeguamento dello strumento urbanistico è soddisfatta dal mero riallineamento dello strumento stesso alla nuova situazione.

LE OPPORTUNITA' DI SVILUPPO

Ogni Comune ha la possibilità di cogliere le opportunità di sviluppo insite nella riforma innescata dal D.Lgs. n.114/98, purchè affermi la centralità del commercio nel processo di miglioramento della qualità urbana. Non v'è dubbio di come gli insediamenti commerciali, concepiti diversamente, possano contribuire a conferire una precisa identità alle città ed accrescerne la vivibilità.

Lo studio dei problemi e delle potenzialità della rete distributiva di Cava de' Tirreni non può condurre che ad una conclusione: solo la compatibilità, in termini quantitativi, qualitativi ed ubicazionali, tra funzione residenziale, funzione amministrativa, funzione commerciale, funzione turistica ed altre funzioni di servizio, può conferire reale bellezza, armonicità e funzionalità agli ambienti cittadini di maggior pregio.

In sintesi, va ribadito come le direttrici di intervento è opportuno siano indirizzate da un'ottica di complessiva, piena valorizzazione delle attività in essere su un territorio.

La contraddizione possibile tra la rete distributiva e le altre funzioni si mostrerà così più apparente che reale: dato il suo plurisecolare radicamento, il commercio sarà pertanto da considerare anche

M



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

esso nella propria dimensione culturale, da classificare proprio come “ bene culturale “ meritevole di tutela, salvaguardia, valorizzazione.

Da tali considerazioni scaturiscono almeno due elementi importanti:

- 1) lo stretto legame tra commercio e struttura urbana (le attività commerciali sono alla base dello sviluppo urbano);
- 2) la conseguente capacità delle attività commerciali di conferire identità urbana e sociale ed altre attività ai luoghi ove esse si svolgono.

Nello specifico, dall'esame congiunto delle valutazioni circa le dinamiche della popolazione residente e fluttuante e delle attuali caratteristiche quali – quantitative della rete commerciale di Cava de' Tirreni, emerge un elevato indice di densità delle attività distributive al dettaglio (202 punti vendita ogni 10.000 residenti, a fronte di un valore regionale pari a 162 ed una dotazione di medie strutture di vendita corrispondente a 261,4 mq. ogni 1000 residenti. Considerata l'ampiezza demografica del Comune (53.246 abitanti a fine 2000), il livello di servizio, se pure apparentemente adeguato, almeno in termini quantitativi, non soddisfa le complessive esigenze della popolazione residente e di quella di comprensorio.

Effettivamente, la generalizzazione dell'offerta, rivolta essenzialmente ad uno stesso segmento di mercato, ha generato nel tempo alcuni “ vuoti d'offerta “, certamente di natura qualitativa.

Pertanto, nonostante la funzione di servizio assunta rispetto a vicine località di minor dimensione, la rete distributiva comunale non è autonoma e subisce, con riferimento al settore “ non alimentare “, la concorrenza esercitata da apparati commerciali più articolati ed efficaci. Basti pensare alle evasioni dei residenti verso Salerno, distante solo 8 Km Napoli e Nocera, evasioni emerse dalle indagini campoinarie propedeutiche al precedente “ Piano commerciale “ e dalle recenti indagini sul traffico cittadino.

Ma alle risorse commerciali, Cava de' Tirreni unisce ricchezze ulteriori quale la presenza di opere architettoniche di elevato pregio e di forte capacità attrattiva. Infatti, l'antico porticato che costeggia il corso principale, risalente al XIV secolo e ricco di vetrine, rappresenta “ un esempio urbanistico in tutto il meridione “, così come di significativa bellezza appaiono il Museo della Abbazia dei Benedettini, i tanti palazzi, le corti, i cortili, le chiese e gli edifici d'epoca.



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

A tali attrattive si uniscono numerose e rilevanti Manifestazioni folkloristiche circa 30 eventi ogni anno tra Sagre paesane, feste religiose, rassegne musicali e fumettistiche, così come pregiati prodotti tipici locali, alimentari e artigianali.

La valorizzazione di simili peculiarità territoriali risulta per altro favorita dalla collocazione territoriale: il centro di Cava è attraversato dalla Statale 18, un asse viario di grande importanza, in cui si è calcolato transitorio nelle 8 ore giornaliere di maggior traffico circa 30.000 veicoli.

E' evidente come in un quadro di rilancio economico e sociale quale quello delineato dal " Piano strategico di sviluppo commerciale ", le suddette caratteristiche, pur in presenza di alcune debolezze, possano divenire i punti di forza su cui fondare il processo di riqualificazione di una realtà territoriale dalle forti potenzialità storiche, culturale ed economiche.

In termini più strettamente commerciali, l'obiettivo è quello di ottimizzare il servizio reso dalle varie forme distributive e di garantire risposte adeguate rispetto alle esigenze manifestate dai consumatori, potenziando al contempo la capacità attrattiva di Cava de' Tirreni.

Per altro è bene ricordare come l'esistenza di una qualificata offerta commerciale possa divenire un elemento di attrazione turistica.

L'idea portante dello " shopping turistico " risiede nella convinzione, diffusa tra i turisti, che, in un luogo diverso da quello di residenza, si possano trovare negozi, botteghe o spacci che offrono un assortimento merceologico inusuale; che esiste quasi sempre una gamma di prodotti artigianali, se non ari e preziosi, perlomeno autentici e /o curiosi che stimolano l' acquisto.

Non va inoltre dimenticato la possibilità di caratterizzare eventuali nuovi insediamenti commerciali in funzione di risorse specifiche del territorio quali apprezzati prodotti artigianali (ceramiche, cuoio e pelli) e gastronomici locali.

Si ritiene dunque che il sistema distributivo comunale presenti livelli di potenzialità che impongono una attenta riflessione in merito alla possibilità di potenziare la rete esistente.

Le linee da percorrere, in un'ottica di reale programmazione urbanistico-commerciale, sono individuate, da un lato nella riqualificazione dell'esistente e nella promozione di attività merceologiche caratteristiche quali quelle di elevata qualità (calzature, accessori di abbigliamento, orologi e profumeria da uomo) dall'altro, nel rispetto delle peculiarità degli ambiti territoriali considerati.



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

Ambiti sui quali non si può che intervenire con criteri di conservazione e ripristino, per quanto concerne le aree centrali di maggiore pregio e valorizzazione e razionalizzazione, con riferimento alle aree esterne al nucleo urbano consolidato.

In un simile contesto, essenziali divengono le azioni di riorganizzazione imprenditoriale, azioni che l'Amministrazione comunale può opportunamente promuovere attraverso "criteri di sviluppo" che, favorendo gli adattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti, suggeriscono di fatto la direzione verso cui procedere.

In tal senso, il sistema di vincoli ed opportunità previsti dai provvedimenti comunali che saranno adottati in attuazione della nuova disciplina di settore, non potranno che privilegiare quegli operatori commerciali che intendono rinnovarsi, contribuendo in tal modo alla complessiva opera di rivitalizzazione della rete distributiva cittadina.

Non vi è dubbio, infatti, di come decisivo sarà il ruolo che i privati svolgeranno per sostenere ed attuare gli obiettivi di sviluppo definiti a livello comunale.

L'intento deve essere quello di evitare di cadere in episodi occasionali di rinnovo o di trasformazione, allo scopo di perseguire una complessiva riqualificazione dell'offerta comunale di beni e servizi commerciali, fermo restando il necessario contenimento dell'uso del territorio, vale a dire dell'impatto economico ed ambientale dei nuovi insediamenti e dei possibili ampliamenti delle strutture esistenti.

Pertanto, si ritiene ragionevole perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) conferma della presenza di un servizio di vicinato diffusa sul territorio;
- 2) razionalizzazione e riqualificazione delle medie strutture di vendita esistenti di tipo "alimentare" o "non alimentare", favorendone l'ampliamento fino ai limiti dimensionali delle rispettive tipologie;

L'obiettivo di base è dunque quello di valorizzare e potenziare la dotazione commerciale attualmente presente sul territorio.

Appare importante perseguire una riqualificazione degli esercizi tradizionali che consenta di pervenire ad elevati livelli di specializzazione. La valorizzazione delle medie e grandi strutture di vendita potrebbe svolgere un ruolo complementare rispetto alla necessaria salvaguardia del tessuto distributivo fatto di piccoli negozi.

M



Città di Carrara de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : *Dott. Maurizio Durante*

Al tempo stesso, la necessaria maggiore corrispondenza tra domanda (le esigenze dei consumatori, il loro bisogno di avere più possibilità di scelta...) ed offerta (a volte inefficiente), richiede di incentivare la realizzazione di esercizi innovativi (per tipo di servizio, per tipologia dell'attività, per i prodotti posti in vendita), si impone insomma un'ipotesi di sviluppo non meramente incrementale, bensì una proposta che abbinì crescita ed ristrutturazione.

Tutto questo implica introduzione di elementi di innovazione nella rete, ma significa anche ristrutturare i negozi già esistenti.

In altri termini, significa scoprire il ruolo che il commercio può giocare in una più complessiva opera di rivitalizzazione della città.

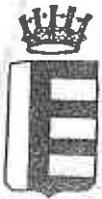
E' evidente come in un contesto in cui la tendenza degli operatori è sovente quella di chiudere esercizi in ragione di un ambiente sempre più competitivo e sempre più penalizzante per il piccolo dettaglio (non a caso è stata inventata la " rottamazione " delle autorizzazioni), la vera sfida è quella di guidare efficacemente le scelte imprenditoriali e le politiche di sviluppo del settore.

L'insegnamento di fondo desumibile dallo studio è ravvisabile nel fatto che la valorizzazione del sistema distributivo cittadino possa attraverso la concentrazione delle attività di vendita; concentrazione significa potenziamento dei " centri commerciali artificiali " o delle medie e grandi strutture di vendita, ma anche di riqualificazione dei " centri commerciali naturali " individuabili nelle aree urbane di maggior pregio.

Anche se i primi svolgono un ruolo di servizio insostituibile per alcune realtà limitrofe, solo se uniti ai secondi possono conferire reale attrattività al territorio.

In conclusione, dalla analisi non scaturiscono, né direttamente possono scaturire, le politiche di intervento, ma, più semplicemente, una chiave di lettura degli elementi distintivi della realtà distributiva esaminata.

In definitiva, le problematiche che caratterizzano l'ambito territoriale in esame, richiedono all'Amministrazione pubblica la capacità di studiare una realtà complessa, con il fine di adottare scelte efficaci e guidare quei processi di riqualificazione della Città in grado di garantire una risposta adeguata alla richiesta di " qualità urbana " emergente dai cittadini.



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

Fondamenti ed indirizzi programmatici del piano

Il resoconto delle operazioni metaprogettuali compiute al fine di descrivere le caratteristiche e gli elementi strutturali che hanno contribuito ed influenzato la tipologia commerciale esistente forniscono di per se i fondamenti e gli indirizzi per una proposta di strumento d'intervento commerciale compatibile da una parte con la maglia dei tessuti edilizi già formati o in formazione e dall'altra con gli andamenti socioeconomici attuali e futuri.

In sintonia con i principi ispiratori del D.Lgs. N.114/98 e della L.R. Campania n. 1/2000 ed in alternativa ad un processo pianificatorio basato sul modello vincolistico – attuativo tipico si è pensato di definire una proposta di piano che garantisca la concreta attuabilità delle scelte attraverso un processo di pianificazione delle opportunità.

Delle indicazioni programmatiche dove la loro rappresentazione cartografica deve essere solo indicativa delle opportunità demandando a tutti i protagonisti del procedimento (pubblici e privati- proprietari dei suoli ed utilizzatori) la definizione concreta degli interventi da realizzare.

Le indicazioni programmatiche dovrebbero assumere una dimensione prescrittiva e vincolante solo se i progetti sono approvati o in corso di redazione o quando si hanno previsioni reali di intervento. Assenza di vincoli prescrittivi ad eccezione dei vincoli ambientali (vincoli atemporali).

Tale impostazione programmatica diventa tanto più necessaria ed opportuna e ben si adatta soprattutto in un ambito territoriale qual è il comune di fortemente caratterizzato dall'assenza di settori economici di base e con una realtà commerciale, che allo stato di fatto, risulta fortemente caratterizzata e ferma ad una struttura commerciale di vendita essenzialmente di vicinato.

Un'ulteriore penalizzazione verrebbe perpetrata se, l'individuazione delle aree per la localizzazione delle strutture di vendita avvenisse in modo puntuale, prescrittivo e vincolante in quanto l'effettivo uso delle aree dipende essenzialmente dall'azione degli attori del procedimento (proprietari dei suoli, utilizzatori etc.) e che a sua volta, tale azione, è condizionata dalla concomitanza del binomio tempo-fattibilità imprenditoriale.



Città di Carra de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile : Dott. Maurizio Durante

La pianificazione

A partire dalla data di esecutività del presente Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo Commerciale (SIADC) le strutture commerciali in sede fissa e commercio su aree pubbliche vanno ubicate esclusivamente nelle rispettive aree di compatibilità individuate nell'apposito allegato, le quali sono ivi così classificate:

- Aree compatibili con esercizi di vicinato;
- Aree compatibili con medie strutture di vendita;
- Aree compatibili con il commercio su aree pubbliche

L'articolo 15 della Legge Regionale n.1, del 7 gennaio 2000, dispone l'obbligo per i comuni di disciplinare il numero e la merceologia delle medie strutture di vendita di nuova realizzazione. Esse sono di seguito programmate:

Con il colore rosso della planimetria allegata sono indicate le aree di salvaguardia dei valori architettonici, artistici, culturali, storici ed ambientali e del terziario tradizionale della città; nella predetta area sono ricomprese le zone A nonché parte delle zone B del vigente Piano Regolatore Generale che rappresentano aree del centro storico - borgo e frazioni - ed immediatamente prossime alle stesse all'interno delle quali è forte la concentrazione delle attività commerciali tradizionali da tutelare, allo scopo di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico.

Per il conseguimento dei predetti obiettivi, nell'area rossa non sono ammesse nuove attività di media e grande distribuzione ed i centri commerciali. Sono fatti salvi i siti di media distribuzione già presenti in detta area alla data di adozione del presente regolamento. Per questi la cessione di attività, la trasformazione o il trasferimento ad altri soggetti e a società, che non dimostrino continuità del gruppo e dei settori merceologici, saranno considerati come nuove attività e come tali soggetti alle norme del presente regolamento. Nell'ambito dell'area rossa è consentito solo il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita già presenti nella medesima area all'atto dell'adozione del presente regolamento, senza ampliamento di superficie, per concentrazione o per accorpamento e fatta salva, in ogni caso, l'osservanza delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art.



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

Ufficio Commercio – Annona – Artigianato – Polizia Municipale – Tosap – Suap
Dirigente Responsabile: Dott. Maurizio Durante

6 della L.R. num. 1/2000. In caso di cessazione dell'attività senza contestuale cessione di ramo aziendale, le medie strutture di vendita ed i centri commerciali esistenti nell'area rossa alla data di adozione del presente regolamento non sono surrogabili con nuove attività della medesima tipologia, anche se di differente settore merceologico.

Le nuove attività sorte nell'area rossa non sono trasferibili per un periodo di tre anni dal loro insediamento.

Nelle zone A dell'area rossa le caratteristiche delle insegne, delle vetrine e degli elementi di arredo esterno – compresi l'illuminazione e gli impianti a servizio dell'esercizio commerciale – devono essere conformi alle prescrizioni fissate dal Piano di recupero del Borgo ed aree annesse.

Le attività di media distribuzione e/o gli esercizi di vicinato possono essere localizzati nelle zone B compatibili con la destinazione commerciale, nelle aree – individuate con delibera di C.C. num. 36 del 20/03/02, di indirizzo programmatico - destinate alla localizzazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di sostituzione degli alloggi precari, ubicate alle Frazioni di Pregiato e di Santa Lucia, nelle zone D1 e D2 del P.R.G. vigente e D4 del Piano Consortile dell'A.S.I..

La grande distribuzione può essere realizzata solo nelle zone D del vigente P.R.G. e nella zona D4 del Piano Regolatore Territoriale Consortile dichiarate espressamente compatibili con tale collocazione.

E' fatta salva, in ogni caso, la realizzazione delle attività commerciali di cui sopra da ubicare negli immobili per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47 del 1985 o num. 724 del 1994, sempre nel rispetto dei limiti previsti per l'area rossa dall'art. 2 del presente articolo.

Per le aree di programmata localizzazione delle strutture distributive in presenza di vincoli, l'insediamento resta comunque subordinato all'acquisizione del parere favorevole degli organi competenti.

M