



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1582

**OGGETTO: ADEGUAMENTO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO
DISTRIBUTIVO (PIANO URBANISTICO ANNONARIO) - APPROVAZIONE
PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE
(Pro. N. 2007/1589)**

L'anno duemilasette addì quattordici del mese di Dicembre, alle ore 12:30 , in SALERNO e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO
AVOSSA EVA
BREDÀ ROBERTO
CALABRESE GERARDO
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO
VALIANTE GIANFRANCO

P
P
A
P
A
P
A
P
P
P
P
A

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale FF MAROTTA FELICE.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE MAIO DOMENICO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE FF
MAROTTA FELICE

F.to IL PRESIDENTE
DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

PREMESSO:

- che il Comune di Salerno è dotato di Strumento Integrato per l'Apparato Distributivo S.I.A.D. (piano urbanistico anonario) ai sensi del Decreto Legislativo n.114/98 e della Legge Regione Campania n.1/2000 "Direttive Regionali in materia di distribuzione Commerciale. Norme di attuazione del Decreto Legislativo 31 Marzo 1998", approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.2 del 13/03/2001 e successiva Variante approvata sempre con Deliberazione del Commissario Straordinario n.17 del 10/05/2001;
- che le suddette deliberazioni sono state precedute da uno specifico studio predisposto dal Centro Studi Investimenti Sociali CENSIS di Roma, rassegnato nel mese di Dicembre 2000, e nel quale (parametrato su una popolazione di 148.00 abitanti e attraverso una specifica analisi di tipo commerciale) si ipotizzava la apertura sul territorio comunale di n.53 strutture di vendita di media superficie, così articolate:
 - a. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 A/M (alimentari /miste): 9
 - b. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 E (extralimentari): 33
 - c. medie superfici superiori da 1.500 a 2.500 mq di vendita tipo M2 A/M (alimentari/miste): 2
 - d. medie superfici superiori da 1.500 a 2.500 mq di vendita tipo M2 E (extralimentari): 9
- che con le predette Deliberazioni del Commissario Straordinario furono, invece, approvate sul territorio comunale le aperture di solo n.16 strutture di vendita di media superficie, così articolate:
 - a. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 A/M (alimentari o miste): 3
 - b. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 E (extralimentari): 13senza alcuna previsione di apertura di strutture di vendita del tipo media superiore (da 1.500 a 2.500 mq di superficie di vendita);
- che sempre con le predette Deliberazioni veniva approvata la localizzazione delle grandi strutture di vendita nella zona del territorio comunale soggetta alle disposizioni del Piano Regolatore Territoriale Consortile della zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) classificata come zona omogenea D4
- che il predetto SIAD suddivide il territorio comunale in 7 (sette) zone di attrazione commerciale non basate sulla zonizzazione urbanistica dell'allora vigente Piano Regolatore Generale, ed è dotato di Normativa di Attuazione inerente i criteri e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di medie strutture di vendita;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 28/03/2003 si è proceduto a formulare una Variante al predetto SIAD, consistente nella previsione di ulteriori n.2 (due) strutture di vendita del tipo M1 E configurando così la seguente previsione complessiva del SIAD
 - a. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 A/M (alimentari o miste): 3
 - b. medie superfici inferiori da 250 a 1.500 mq di vendita tipo M1 E (extralimentari): 15per un totale di n.18 strutture di vendita;

- che con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale n.11/2003 è stata approvata la localizzazione di grandi strutture di vendita anche nella zona omogenea 7D dell'allora vigente Piano Regolatore Generale, situata nell'area di Fratte;

RILEVATO

- che il vigente SIAD ha avuto esito per n. 14 medie strutture di vendita più n. 2 medie superfici con destinazione esclusiva, ragion per cui lo stesso può ritenersi in esaurimento;
- che in data 24/01/2007 è entrato in vigore il Piano Urbanistico Comunale PUC del Comune di Salerno approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 16/11/2006, nel quale sono previste e localizzate notevoli superfici di solaio (superfici costituenti la unità di misura parametrica di base del Piano) da adibire ad uso produttivo/servizi nel quale rientrano le destinazioni direzionali/terziarie/commerciali/industriali/artigianali/turistico-ricettive, e viene altresì disciplinato il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti;
- che il predetto PUC e i correlati atti della Amministrazione affidano al riequilibrio della rete distributiva commerciale un ruolo importante nelle strategie di riqualificazione urbana complessiva perseguite, nell'ambito di una previsione demografica fissata come obiettivo di 180.000 abitanti;
- che a tale popolazione residente occorre aggiungere, per il ruolo e la funzione svolta dalla città di Salerno, una notevole quantità di *city users*, che proiettano la funzione commerciale della città in un ambito sovracomunale di notevole estensione;
- che lo studio socio-economico complessivo del Giugno 2000 *Salerno Città Europea - Analisi e previsioni per il nuovo Piano della città* redatto da CENSIS-SICHELGAITA (nel quale sono contenute alcune indicazioni circa la crescita demografica e le previsioni quantitative per i luoghi di produzione e di servizio della città di Salerno poste tra le basi del PRG/PUC) prevedeva circa 300.000 mq di superfici commerciali all'ingrosso e dettaglio, di cui oltre 100.000 per il solo commercio al dettaglio, calibrate sull'andamento demografico con popolazione obiettivo di 187.000 residenti e incremento occupazionale nel settore del 3% circa;

CONSIDERATO

- che la attivazione delle previsioni del PUC, con la predisposizione sia dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sia degli interventi pubblici più rilevanti, rischia di essere resa difficoltosa o addirittura contraddittoria con la impossibilità di autorizzare la realizzazione di nuove superfici di vendita del tipo Medio Inferiore (da 250 a 1.500 mq) stante la esigua disponibilità delle stesse in relazione alle previsioni del SIAD vigente, nonché dal fatto che nel medesimo SIAD non è prevista alcuna superficie di vendita del tipo Medio Superiore (da 1.500 a 2.500 mq);
- che le zone di attrazione commerciale in cui la città è articolata dal vigente SIAD sono in gran parte contrastanti con il nuovo assetto urbano disegnato dal PUC;
- che occorre procedere nel più breve tempo possibile ad adeguare le previsioni quantitative e localizzative delle strutture commerciali alle previsioni di sviluppo socio-economico e di assetto urbano prefigurate dal Piano Urbanistico Comunale recentemente entrato in vigore;

RITENUTO:

- che occorre pertanto rendere lo Strumento Integrato per l'Apparato Distributivo coerente con la nuova prospettiva socio-economica prefigurata dal PUC in vigore, anche sotto il profilo demografico, onde non vanificare il processo di riqualificazione urbana complessiva al quale il settore commerciale è chiamato a fornire il proprio specifico apporto;
- che, nelle more della predisposizione di una specifica disamina di merito del settore che suggerisca ulteriori considerazioni e sviluppi, anche sulla base di un primo bilancio della entrata in vigore e attuazione del Piano Urbanistico Comunale, occorre realizzare tutte le condizioni per la compiuta attuazione del PUC ;
- che a tali fini possano utilizzarsi le previsioni quantitative originarie dello studio CENSIS dell'anno 2000 posto a base del vigente SIAD e non compiutamente utilizzate a suo tempo, in quanto compatibili con il dimensionamento del PUC, per effettuare un adeguamento del vigente SIAD in termini di individuazione e localizzazione di Medie Superfici di Vendita Inferiori e Superiori, procedendo anche alla nuova individuazione delle zone commerciali per renderle coerenti con la zonizzazione del PUC;
- che in relazione a quanto sopra è possibile recuperare il numero di Medie Superfici di Vendita previste nello studio CENSIS e non autorizzate dalle precedenti Deliberazioni di approvazione del SIAD, pari a n.35 strutture di vendita, articolate in Medie Inferiori e Medie Superiori Superfici di Vendita;

VISTI:

- il rapporto rassegnato dai Settori Urbanistica ed Annona prot. n. 192899 del 5/12/2007, con il quale si forniscono i seguenti elaborati di adeguamento del vigente SIAD:
 - planimetrie di zonizzazione del PUC scala 1:4000 (n.12 tavole)
 - NTA del PUC
 - Relazione Illustrativa
 - Regolamento SIAD
 - planimetrie SIAD: - quadro di unione scala 1:20000
 - planimetrie scala 1:4000 (n.12 tavole)
- la previsione delle Zone Commerciali di nuova istituzione coerentemente alla zonizzazione e alle previsioni di PUC inerenti le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone del territorio comunale, di seguito riportata come graficizzata nell'allegato quadro di unione in scala 1/20.000:

ZONA n.1: compatibile con l'insediamento di medie strutture inferiori e medie strutture superiori, grandi strutture di vendita e centri commerciali, commercio all'ingrosso; è rappresentata in planimetria con il colore **rosso**.

La zona include aree classificate nel PUC vigente come **Sottozone B1_1, B1_2 e comprende tutte le AT_PS tranne la AT_PS_4;**

ZONA n.2: compatibile con l'insediamento di medie strutture inferiori; è rappresentata in planimetria con il colore **arancione** La zona include aree classificate nel PUC vigente come **zone omogenee A, zone omogenee B, zone omogenee C, e tutte le AT_R;**

ZONA n.3: compatibile con l'insediamento di esercizi di vicinato; rappresentata in planimetria con il colore **giallo**.

La zona include aree classificate nel PUC vigente come **zone omogenee E1, tutte le AT_ERP e la AT_PS_4;**

ZONA n. 4: in questa zona non è possibile localizzare alcuna superficie di vendita, ed è rappresentata in planimetria con il colore **bianco**.

La zona include aree classificate nel PUC vigente come **zona omogenea B1_3, B1_4 e D4 e le aree destinate a area PIP, le zone omogenee E2 e E3, nonché le zone F non comprese nella seguente ZONA 5;**

ZONA n. 5: comprende alcune aree del territorio che il PUC vigente classifica come **zone F**, e segnatamente le aree **FP2, FP3, FP4 e F10**, indicate nella planimetria con il colore **azzurro**; in queste aree, è possibile localizzare superfici di vendita medie inferiori e superiori, in relazione a specifiche motivazioni collegate agli interventi pubblici da realizzarsi anche con sinergia pubblico-privato;

ZONA n.6: comprendente le aree del territorio comunale soggette alle previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale A.S.I. rappresentate in planimetria con colore **grigio**. Limitatamente alla zona omogenea D4 dello stesso Piano così come rappresentata nelle tavole allegate al Piano Consortile valgono le Norme Tecniche di Attuazione dettate dallo stesso Piano Consortile: la zona omogenea D4 è compatibile con l'insediamento di medie strutture inferiori e medie strutture superiori, grandi strutture di vendita e centri commerciali, commercio all'ingrosso.

Rispetto a tale suddivisione del territorio comunale in zone commerciali, la localizzazione delle nuove medie superfici di vendita viene effettuata, tenuto conto anche delle indicazioni fornite dalla Amministrazione, come di seguito illustrato nella tabella che segue:

zona	M1 A/M	M1 E	M2 A/M	M2 E
1	2	5	1	4
2	2	6		
3				
4				
5	2	5	1	3
6	1	1	/	2
Totale	7	17	2	9
	Totale 24		Totale 11	
Totale generale	35			

Viene prevista ed è compresa nella zona 2 del SIAD una struttura di vendita del tipo M1-A/M da destinare alla costruenda struttura commerciale di proprietà comunale compresa nell'intervento di riqualificazione urbana in località Giovi Casa Manzo.

- la previsione di mera localizzazione delle Grandi Superfici di Vendita, tenuto conto anche delle indicazioni fornite dalla Amministrazione, di seguito riportata:

ZONA COMM.	ZONA PUC
1	B1_1 - B1_2 - AT_PS (esclusa AT_PS_4)
5	FP2 - FP3 - FP4 - F10
6	AREA PIANO ASI: ZONA D4

e per le quali dovranno comunque osservarsi tutte le previsioni e prescrizioni di cui alla Legge Regione Campania n.1/2000, ed in particolare l'art.5 della predetta Legge, soprattutto per ciò che concerne la localizzazione di queste strutture lungo assi viari di primaria importanza o in aree adiacenti dotate di adeguati raccordi stradali nonché le dotazioni di parcheggio, con la

precisazione che nell'ambito della zona commerciale n.5 la localizzazione delle grandi superfici di vendita è consentita se ritenuta utile e necessaria alla realizzazione delle sinergie di intervento pubblico-privato finalizzate alla realizzazione degli interventi pubblici in zona omogenea F di PUC;

PRESO ATTO:

- del verbale della riunione tenutasi in data 14/12/07 presso la sede comunale tra l'Assessore all'Annona e l'Assessore all'Urbanistica in rappresentanza dell'Amministrazione e le Associazioni di Categoria CONFCOMMERCIO, CONFESERCENTI e CIDEDEC con il quale è stato acquisito il parere obbligatorio ma non vincolante ai sensi dell'art.13 comma 2 della L. R. n. 1/2000, e che in detto incontro le Ass. CONFCOMMERCIO E CONFESERCENTI hanno espresso una condivisione di massima favorevole in relazione al piano rassegnato mentre la CIDEDEC si è espressa sfavorevolmente sulle previsioni del piano;
- della successiva nota fax di pari data con la quale la CIDEDEC comunica di aver fornito erroneamente parere negativo allo strumento, e chiede a rettifica di porre parere positivo;

RITENUTO

- pertanto, di proporre al Consiglio Comunale, per i motivi espressi in narrativa, in esecuzione del D.lgs n. 114/98 nonché della L.R. n. 1/2000 l'approvazione di adeguamento dello strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo (piano urbanistico annonario), così come innanzi configurato;

VISTI:

- pareri di regolarità tecnica espressi dai Direttori dei Settori Urbanistica e Annona ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000;

DELIBERA

1. di proporre al Consiglio Comunale l'adozione dei seguenti provvedimenti:
2. per i motivi e le considerazioni di cui in premessa, approvare in esecuzione del D.lgs n. 114/98 e della L.R. n. 1/2000 art. 15 l'adeguamento dello Strumento comunale di Intervento per l'Apparato Distributivo - Piano Urbanistico Annonario - per le medie strutture di vendita, costituito dai seguenti elaborati, allegati in atti alla presente:
 - a. planimetrie di zonizzazione del PUC scala 1:4000 (n.12 tavole)
 - b. NTA del PUC
 - c. Relazione Illustrativa
 - d. Regolamento SIAD
 - e. planimetrie SIAD: - quadro di unione scala 1:20000 - planimetrie scala 1:4000 (n.12 tavole)
 - f. la previsione delle Zone Commerciali di nuova istituzione coerentemente alla zonizzazione e alle previsioni di PUC inerenti le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone del territorio comunale, come riportata in narrativa e graficizzata nell'allegato quadro di unione in scala 1/20.000:

3. Approvare, per l'effetto, l'apertura di in. 35 (trentacinque) medie strutture di vendita, così determinate e localizzate:

zona	M1 A/M	M1 E	M2 A/M	M2 E
1	2	5	1	4
2	2	6		
3				
4				
5	2	5	1	3
6	1	1	1	2
Totale	7	17	2	9
	Totale 24		Totale 11	
Totale generale	35			

Viene prevista ed è compresa nella zona 2 del SIAD una struttura di vendita del tipo M1-A/M da destinare alla costruendo struttura commerciale di proprietà comunale compresa nell'intervento di riqualificazione urbana in località Giovi Casa Manzo.

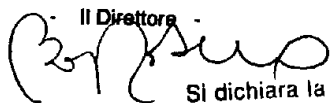
4. Approvare la localizzazione delle grandi strutture di vendita come segue:

ZONA COMM.	ZONA PUC
1	B1_1 - B1_2 - AT PS (esclusa AT PS_4)
5	FP2 - FP3 - FP4 - F10
6	AREA PIANO ASI: ZONA D4

e per le quali dovranno comunque osservarsi tutte le previsioni e prescrizioni di cui alla Legge Regione Campania n.1/2000, ed in particolare l'art.5 della predetta Legge, soprattutto per ciò che concerne la localizzazione di queste strutture lungo assi viari di primaria importanza o in aree adiacenti dotate di adeguati raccordi stradali nonché le dotazioni di parcheggio, con la precisazione che nell'ambito della zona commerciale n.5 la localizzazione delle grandi superfici di vendita è consentita se ritenuta utile e necessaria alla realizzazione delle sinergie di intervento pubblico-privato finalizzate alla realizzazione degli interventi pubblici in zona omogenea F di PUC.

- Attestare la conformità dell'adeguamento SIAD a quanto previsto e prescritto dal vigente PUC, nonché l'assenza di previsioni di Varianti allo stesso, e che in virtù di tale conformità non è necessaria l'acquisizione di qualsivoglia parere connesso, richiesto dalla normativa nazionale e regionale.
- Di attestare la piena conformità dell'adeguamento SIAD alla Legge Regione Campania n.1/2000 e smi e l'assenza di vincoli impeditivi per le aree di insediamento commerciale.
- Dare atto che nessuna variazione è apportata ai Regolamenti Comunali connessi.
- Sono fatti salvi i procedimenti in corso per l'assegnazione di medie e grandi strutture di vendita rivenienti dal precedente piano urbanistico annonario.
- Rimettere il SIAD di cui alla presente deliberazione, dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, al visto di conformità regionale ai sensi dell'art. 13 c. 1 della L.R. n. 1/2000.
- Mandare ai competenti Uffici per gli ulteriori adempimenti.

Settore Urbanistica
Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

Il Direttore


Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO



Settore Annona
Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

Il Direttore


Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento di cui all'art. 16 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

Il Segretario Generale f.f.
