

COMUNE DI SOLOFRA

Provincia di Avellino



Aggiornamento alla Pianificazione dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo nel Comune di Solofra (AV), ai sensi dell'art.10 della Lr n. 1/2014 - CIG: ZF923D100F

SIAD

COMMITTENTE

RTP

mandataria/capogruppo

ing. Alberto Melillo

via C.Colombo, 32 - 83100 Avellino (AV)

mail: studiomelillo@libero.it

pec: alberto.melillo@ingegneriavellino.it

mandante



ing. Paolo de Falco

via Nazionale, 37 - 83024 Monteforte Irpino (AV)

mail: ing.pdf@gmail.com

pec: paolo.defalco@ingegneriavellino.it

website: www.pdfstudio.it

mandante_giovane professionista

ing. Mario Melillo

via C.Colombo, 32 - 83100 Avellino (AV)

mail: mario.melillo@hotmail.it

pec: mario.melillo@ingpec.eu

Rg Relazione giustificativa delle scelte

DATA	REV	DESCRIZIONE	CODICE ELABORATO	SCALA
			Rg	

INDICE

INDICE	1
1 Quadro Normativo di Riferimento	2
2 La Metodologia	4
3 Quadro normativo di riferimento	5
4 Il PUC e la Rete Distributiva delle Attività Commerciali	7
4.1 Punti Qualificanti della Progettazione.....	8
4.2 Sostituzione Edilizia.....	9
4.3 Riuso dei Volumi delle Concerie Dismesse e Rapporto con l'Area ASI.....	9
4.4 Struttura Commerciale Urbana.....	9
4.5 Fattori Socio-Economici.....	9
4.6 Mercato del Lavoro.....	11
4.6.1 Il Distretto Industriale della Concia: Analisi del Contesto.....	11
4.6.2 Attività economiche e strutture produttive.....	13
4.6.3 Linee evolutive del settore manifatturiero ed incremento di popolazione relativo	14
4.6.4 Linee Evolutive del Settore Terziario, Turismo e Commercio.....	15
5 Sintesi delle linee progettuali	16
6 Criteri di Localizzazione degli Esercizi Commerciali nel Territorio Comunale	17
7 Compatibilità con le previsioni del PUC	19
7.1 Esercizi di Vicinato - EV.....	20
7.2 Medie Strutture di Vendita - MSV.....	21
7.3 Grandi Strutture di Vendita - GSV.....	21
7.4 Esercizi Merci Ingombranti - EMI.....	22
7.5 Mercati su Area Privata - MAP.....	23
8 Il Centro Storico	23
8.1 Le Opportunità del Centro Commerciale Naturale (CCN).....	24
8.2 Le Opportunità di Valorizzazione del Centro Storico.....	26

1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La necessità di una pianificazione delle attività commerciali si delinea in Italia a partire dall'inizio degli anni '70. Nel giugno 1971 viene approvata la Legge n. 426, "Disciplina del commercio" e, da quella data, si avvicenda una serie cospicua di ulteriori leggi e decreti di modifica. Ad un ventennio di distanza, la L. n. 287/1991, "Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sulla attività dei pubblici esercizi" e la L. n. 112/1991, "Norme in materia di commercio su aree pubbliche" hanno introdotto ulteriori elementi di articolazione della materia, senza però contribuire ad una sua semplificazione.

Una significativa inversione di tendenza si è avuta con il **Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59"**, il quale, mediante una riforma complessiva del commercio, ha ricondotto la disciplina delle attività commerciali nell'ambito che le è proprio, **ristabilendo così le necessarie connessioni con la pianificazione urbanistica e territoriale** e rivalutando, quindi, sia la tutela del consumatore, sia la promozione delle capacità imprenditoriali impegnate nel settore.

A cinque anni dalla emanazione del citato decreto legislativo, le regioni hanno completato il processo di attuazione normativa della riforma del commercio. Tale riforma non si esaurisce, tuttavia, con l'approvazione delle norme di competenza regionale, le quali stabiliscono gli indirizzi della pianificazione comunale delle attività commerciali, in quanto un ruolo centrale nella attuazione della nuova disciplina viene conferito proprio ai comuni. Ad essi è infatti demandata la definizione di scelte e strumenti operativi (SIAD) da cui dipende, di fatto, la piena efficacia della riforma stessa.

Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 26, comma 6, del D. Lgs. n. 114/1998 – della legge n. 426/1971, hanno perduto efficacia e valore i vecchi piani commerciali comunali e, con questi, l'intero sistema programmatico legato alla previgente disciplina. Un approccio meno vincolistico e proiettato verso una più marcata liberalizzazione del settore caratterizza il D. Lgs. n. 114/98 nei suoi principi ispiratori.

In realtà, il decreto di riforma – attraverso l'ampio ricorso al metodo della delega funzionale – ha potenziato fortemente il ruolo delle regioni nella direzione e nello sviluppo da imprimere al settore della distribuzione commerciale, provocando uno spostamento profondo negli assetti decisionali dal centro verso la periferia.

Dall'esame dei compiti affidati alle amministrazioni comunali si rileva il ruolo determinante che ad esse viene attribuito per l'attuazione della riforma. Le difficoltà incontrate nel corso della previgente disciplina nella predisposizione dei piani commerciali hanno spinto il legislatore ad abbandonare, almeno sul piano dei principi e degli indirizzi, il modello programmatico autonomo, difficilmente integrabile con la pianificazione urbanistica, per cercare soluzioni più snelle sotto il profilo procedurale, anche attraverso una semplificazione generale dell'azione amministrativa.

La liberalizzazione del sistema autorizzatorio per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi di vicinato ed il nuovo meccanismo procedurale per l'apertura delle medie strutture di vendita sono, ad esempio, il risultato di tale impostazione.

Inoltre, la nuova disciplina non cerca più di ottenere un difficile coordinamento tra i due livelli di pianificazione – quello urbanistico e quello commerciale – ma aspira piuttosto

ad un rapporto di completa integrazione tra i due livelli, sebbene tale impostazione si scontri con le notevoli complessità che caratterizzano oggi la disciplina della pianificazione urbana e territoriale ed i relativi strumenti.

Lo **Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)** costituisce pertanto il provvedimento comunale di disciplina delle attività commerciali, in attuazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e **dalla Legge Regionale della Campania 9 gennaio 2014, n. 1.**

Tale Strumento di disciplina della funzione commerciale costituisce strumento integrato del PUC, in quanto affronta problematiche non contemplate nella pianificazione urbanistica, quali ad esempio la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita. La sua istituzione colma un gap normativo e strutturale fra le dinamiche configurazioni commerciali affermatesi negli ultimi decenni e le liberalizzazioni delle attività del settore da un lato (vedi **Dir. n. 123/2006/CEE**, meglio nota come **direttiva "Bolkestein"**), e la disciplina urbanistica tradizionale dall'altro, improntata alla rigida localizzazione delle funzioni urbane e per questo non al passo con l'evoluzione dei costumi, delle abitudini e delle nuove esigenze dei cittadini.

Per quanto detto si è reso obbligatorio affrontare la redazione del presente Strumento con l'attenzione puntata sulla funzione commerciale quale settore strategico delle attività produttive: attrattore di investimenti e produttore di sviluppo economico su un territorio in cerca di nuove vocazioni idonee a dare soluzione al degrado urbano ed ambientale ed ai problemi occupazionali.

Di qui l'ambizione di operare in termini urbanistici in merito a quelle che sono le emergenze del territorio di carattere storico-architettonico, le periferie agricole ma di fatto urbanizzate e vocate a nuove funzioni, gli edifici industriali dismessi e da recuperare.

La valenza giuridica del SIAD è ormai acclarata: è lo specifico strumento di programmazione delle attività commerciali sulla base delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili stabilite dallo stesso SIAD, costituendo il SIAD lo strumento integrato del P.U.C. In particolar modo, successivamente all'entrata in vigore della precedente Legge Regionale n.1/2000, sono intervenute varie ed univoche sentenze della giustizia amministrativa, in merito alla qualificazione giuridica ed alla valenza dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo.

La giurisprudenza amministrativa del TAR Campania (Sentenza n. 2668/2002, Sentenza n. 19244/2004, Sentenza n. 20672/2005, ecc.) è costante nel determinare la qualificazione giuridica del SIAD come strumento esaustivo di programmazione urbanistico-commerciale. In ultima analisi, la normativa di riferimento e la giurisprudenza amministrativa formatasi in materia, depongono esclusivamente nel senso di qualificare il SIAD quale strumento di programmazione attuativa ed integrativa del PUC ad "orientamento settoriale" con la duplice valenza di strumento di pianificazione urbanistica, cioè di adeguamento del PUC alle direttive regionali in materia di strutture di vendita là dove ve ne sia bisogno, nonché di programmazione commerciale del territorio comunale.

Tanto premesso, occorre riportare che Il Comune di Solofra, in ottemperanza al D.Lgs. 114/98 e della L.R. 1/2000, si era già dotato di uno strumento denominato "Piano Commerciale" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 07 del 16 Febbraio 2004, allo scopo di disciplinare lo sviluppo della rete commerciale e la realizzazione di interventi programmatori dell'intera rete distributiva.

Precedentemente, con delibera di Consiglio Comunale, n. 26 del 07 Giugno 2000, il "Regolamento comunale per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali sulle aree pubbliche".

In seguito alla già citata direttiva n. 123/2006/CEE, meglio nota come direttiva "Bolkestein", viene emanato il D.Lgs. 59/2010 di attuazione della direttiva stessa, che viene corretto e integrato dal D.Lsg 147/2012.

La Regione Campania, in adeguamento alla suddetta normativa, emana **la L.R. n. 1 del 09 Gennaio 2014 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale"**, a cui fanno seguito una serie di circolari esplicative.

Il Comune di Solofra con Determina di aggiudicazione n. 185 del 28/09/2018 e successiva convenzione prot. n. 14843 del 16/10/2018 da mandato al raggruppamento temporaneo di professionisti, composto dall'ing. Alberto Melillo, dall'ing. Paolo de Falco e dall'ing. Mario Melillo, per la redazione dello Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) aggiornato alla vigente normativa e al PUC adottato.

2 LA METODOLOGIA

La formazione del SIAD è stata articolata in:

- definizione della **normativa di attuazione**;
- definizione del **regolamento** per le attività commerciali;
- stesura degli **elaborati grafici** delle scelte commerciali;
- coerenza delle scelte in riferimento alla **pianificazione sovraordinata**.

La **normativa di attuazione** ha come finalità, la realizzazione di interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo volte a valorizzare il territorio in rapporto alle esigenze dei consumatori e agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione, nonché salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, soprattutto del centro storico, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, senza inibire lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra varie tipologie commerciali. Favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive già esistenti sul territorio. Promuovere forme di integrazione funzionale delle strutture di commercio al dettaglio in sede fissa con le attività di commercio ambulante e di artigianato aventi ad oggetto prodotti tipici della realtà produttiva locale. Promuovere la valorizzazione delle aree periferiche attraverso lo sviluppo delle attività commerciali anche mediante specifiche previsioni urbanistiche o piani di intervento globale di recupero e di rilancio di dette aree.

Il **regolamento** per le attività commerciali disciplina tutte le attività comportanti le attività commerciali, così come definite dalla L.R. 1/2014, riguardo le attività commerciali su aree private e su aree pubbliche.

La stesura degli **elaborati grafici** delle scelte commerciali, ha tenuto conto dei dati e delle informazioni raccolte per individuare le zone di intervento, predisponendo la tavola di zonazione del SIAD in coerenza delle scelte di natura prettamente urbanistica ed in riferimento alla pianificazione sovraordinata.

3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Con il Decreto Legislativo n° 114 del 31 marzo 1998 sono stati stabiliti nuovi principi e norme generali sull'esercizio dell'attività commerciale. Richiamato il principio generale della libertà di impresa e della libera circolazione delle merci, il Decreto fornisce le definizioni e l'ambito di applicazione, nonché i requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale. Ai Titoli III, IV, V, VI, VII e IX del D. Lgs. 114/98 sono stabiliti i criteri per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio sulle aree private in sede fissa; al Titolo X è regolamentato il commercio al dettaglio sulle aree pubbliche.

La Legge Regionale n° 1 del 9 gennaio 2014 stabilisce la "Nuova disciplina regionale in materia di distribuzione commerciale".

Al Capo II sono definiti gli Elementi di Programmazione Regionale e Comunale, descrivendo all'articolo 10 il nuovo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD). Esso costituisce lo strumento integrato del Piano Urbanistico Comunale con una funzione esaustiva del potere di programmazione e pianificazione del territorio ai fini urbanistico-commerciali.

Ancora all'articolo 10 la L.R. 1/2014 stabilisce che lo strumento d'intervento per l'apparato distributivo è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000 che rappresenta la localizzazione delle previsioni commerciali ed il centro storico;
- b) normativa di attuazione;
- c) relazione giustificativa delle scelte operate;
- d) regolamento per le attività commerciali;
- e) planimetria dello strumento urbanistico afferente la zonizzazione;
- f) stralcio delle norme tecniche d'attuazione, di seguito denominate NTA, dello strumento urbanistico;
- g) planimetria a stralcio di eventuali piani sovracomunali e relative NTA.

All'articolo 11 sono indicati gli Interventi comunali per la valorizzazione del Centro Storico, conferendo allo SIAD la possibilità di delimitare l'area del centro storico oltre l'individuazione urbanistica, suddividendola in ulteriori zone di intervento differenziato per la sua salvaguardia e valorizzazione.

Al Capo III la L.R. 1/2014 definisce i criteri di pianificazione delle attività commerciali in sede fissa, delineando, per ciascun esercizio commerciale, le zone di possibile insediamento nell'ambito del territorio comunale, i requisiti e le autorizzazioni necessari per l'apertura di un'attività, le caratteristiche qualitative e i parametri di valutazione da tener conto per il loro insediamento.

Al Capo IV la L.R. 1/2014 introduce la disciplina del commercio su aree pubbliche. Vengono definite le tipologie di autorizzazione necessarie all'esercizio di tali attività, le modalità di esercizio dell'attività di commercio su aree pubbliche, le disposizioni necessarie all'istituzione di nuovi mercati e i criteri di concessione dei posteggi.

Lo SIAD persegue le seguenti finalità:

- a) realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, nell'ambito di progetti di valorizzazione del territorio e in rapporto alle esigenze dei consumatori e agli

aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione;

b) salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, soprattutto del centro storico, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, senza inibire lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra varie tipologie commerciali;

c) favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive già esistenti sul territorio;

d) promuovere forme di integrazione funzionale delle strutture di commercio al dettaglio in sede fissa con le attività di commercio ambulante e di artigianato aventi ad oggetto prodotti tipici della realtà produttiva locale;

e) predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale in collaborazione con l'Osservatorio regionale previsto dall'articolo 27 della L.R. 1/2014.

Le finalità espresse nella L.R. 1/2014 sono state oggetto di specificazioni e precisazioni in relazione alla situazione di Solofra, nell'ambito dell'elaborazione del nuovo Strumento comunale d'intervento per l'apparato distributivo. Nella redazione di tale strumento sono stati definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale, i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione del settore commerciale-distributivo nell'intero territorio di Solofra;
- maggiori standards di qualità da conseguire nell'ambito di un più grande programma di rinnovamento e di riqualificazione urbana;
- individuazione delle zone di compatibilità per le medie strutture di vendita in aree strategiche esterne al centro storico ed in funzione del sistema dei collegamenti territoriali;
- ottimizzazione del commercio su aree pubbliche.

Questi obiettivi sono stati verificati alla luce della situazione urbanistica del Comune, che si presenta in forte modificazione ed evoluzione. La redazione dello SIAD è stata effettuata in modo strettamente coordinato con il nuovo PUC, per cui vi è perfetta compatibilità sotto il profilo urbanistico e normativo tra le due strumentazioni.

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale, lo Strumento Integrato per l'Apparato Distributivo svolge il ruolo di sistematizzare le conoscenze e le proposte relative allo specifico settore di competenza, a partire dalle seguenti linee di impostazione di carattere generale:

a) nella organizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso nell'ambito di Solofra, più che lavorare sul singolo settore del commercio, assume carattere di centralità la ricerca delle interrelazioni con la residenza, la viabilità ed il traffico, il verde, l'artigianato, le attrezzature, i pubblici esercizi;

b) conseguentemente, la distribuzione commerciale deve rispondere ad una logica di diffusione e di intreccio con altre funzioni urbane piuttosto che alla creazione di zone specializzate e monofunzionali, anche se possono essere individuati livelli di specificità, nell'ambito delle singole aree della città, sulla base delle vocazioni consolidate;

c) il tema del commercio assume particolare interesse ed importanza, non solo sotto il profilo funzionale, ma soprattutto dal punto di vista tipologico, da un lato rispetto al tema architettonico dell'edificio commerciale monofunzionale e, dall'altro, rispetto al tema dell'edificio complesso, che accoglie le funzioni commerciali, in uno con quelle residenziali e con altre funzioni.

Nella redazione degli elaborati costituenti lo SIAD del Comune di Solofra, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 1/2014, si è definito il seguente elenco degli elaborati:

- Zonazione delle previsioni commerciali - Planimetria scala 1:5000;
- Norme di attuazione;
- Relazione giustificativa delle scelte operate;
- Regolamento per le attività commerciali;
- Planimetria del vigente PUC afferente la zonizzazione;
- Stralcio delle norme tecniche d'attuazione del PUC;
- Planimetria a stralcio di Piani Sovra Comunali e relative NTA.

Nell'articolazione complessiva dei contenuti della relazione, dopo la presente descrizione del Quadro Normativo di riferimento, sono stati descritti in primo luogo i criteri di localizzazione degli esercizi commerciali all'interno del territorio comunale. Sono state a questo punto avanzate proposte, soluzioni e prescrizioni normative per il futuro sviluppo delle attività commerciali. Infine si è analizzata la situazione del commercio su aree pubbliche, pervenendo a precise soluzioni per la riorganizzazione di questa attività.

4 IL PUC E LA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Solofra da città del sole e luogo di abbondanza di acqua, tanto da favorire la nascita della cultura della concia, nel tempo, con la soffocante antropizzazione di tipo prevalentemente industriale, è diventata città dalla forte pressione all'equilibrio degli ecosistemi che vi insistono. È facilmente visibile, anche ai non addetti ai lavori, guardando la cartografia della zonizzazione che l'area industriale è molto più grande di quella residenziale. Ed è ancora più facile constatare, nell'area residenziale, quanta industria dismessa è ancora presente. Quest'ultima considerazione apparentemente negativa, è in effetti la chiave interpretativa e progettuale dell'intero PUC, e lo SIAD può divenire lo strumento di attuazione di tale innovativo processo di rigenerazione.

Solofra ha un enorme capitale da utilizzare in termini di uso di suolo già antropizzato. È possibile realizzare, ciò che serve per riqualificare, per la dotazione degli standard, per la diversificazione delle funzioni, per la cinematica, per i desiderati sociali, senza compromettere nuovo suolo ma usando quello che è già stato oggetto di volumetrie, adesso abbandonate o da riconvertire. Questo è il caso emblematico di un territorio che può realizzare un vantaggio agendo su ciò che oggi è svantaggio.

Paradossalmente a Solofra è possibile creare i presupposti per una realtà urbana di cerniera baricentrica per un vasto territorio e di continuità e servizi a direttrici strategiche a scala sovracomunale. I limiti e i vincoli di sviluppo, dettati prima dal Piano Regionale e poi da quello Provinciale, sono solo considerazioni scaturite da analisi teoriche e di massificazione di sistema, piuttosto che di realizzazione di opportunità coerenti con uno sviluppo armonico e sostenibile, possibile anche se di crescita, per i motivi esposti prima.

Infatti i limiti di sviluppo posti al territorio solofrano, non ben rappresentano e non creano le opportunità attese. Sarebbe opportuno in fase di organizzazione dell'area vasta afferente al territorio solofrano, di negoziare ciò di cui l'area vasta necessita, rivedendo i pesi dettati dai piani sovracomunali in capo ad ogni territorio. La realizzazione di funzioni di area vasta e di dotazioni volumetriche, fatte sul territorio solofrano, non incrementerebbero l'uso di nuovo suolo a differenza di quanto accadrebbe in altri comuni che per dotarsi di

opportunità localistiche sarebbero costretti ad un'espansione possibile solo con il consumo di ulteriore suolo agricolo.

La presenza invasiva e immobilizzante dei processi urbani, dell'area ASI, è il nodo più evidente da sciogliere. La crisi economica del settore conciario ha reso quasi l'intera area ASI un relitto industriale. È evidente che una realtà come quella di Solofra, fa fatica a demarcare univocamente il confine tra la residenza e l'industria. In molti casi la continuità e configuità è palese. Non si poteva quindi, anche qua, non realizzare un'opportunità dalla contraddizione. Si è previsto, infatti, di restituire all'urbano, parti di area ASI per dotare la città di funzioni commerciali e/o terziarie oggi inesistenti (vedi ATS – Ambito di Trasformazione Strategico – Delibera Consiglio Generale ASI n. 2013/3/8 del 20/12/2013). Questa scelta consente anche di ridisegnare la città in termini architettonici e in qualità di standard urbanistici.

Il territorio di Solofra per il monotematismo industriale della concia, nel tempo, ha visto la realizzazione di solo due tipologie edilizie: l'industria e la residenza. La richiesta oggi pressante e non riscontrabile è la possibilità di insediare destinazioni d'uso commerciali e/o terziarie. Si capisce immediatamente che la crisi del territorio, oltre ad essere legata al settore conciario, è legata alla impossibilità di riconversione per mancanza di dotazioni spazio volumetriche. È anche paradossale evincere che un nucleo industriale così importante, non avesse sviluppato di pari passo il settore terziario ad esso afferente. Quindi il riscatto all'urbano di parti dell'area ASI da riconvertire servirebbe a colmare questo gap.

I limiti dettati dai vincoli agenti su Solofra, insieme ai limiti di natura orografica, da subito hanno indirizzato il pensiero e la strategia di trasformazione e sviluppo, a lavorare sul tessuto urbano esistente. Solofra è una lingua valliva ai cui margini in direzione Avellino Salerno vi sono montagne. Questo limite fisico oltre a condizionare l'espansione, crea di nuovo opportunità. A ridosso dell'edificato importanti risorse eco sistemiche: parchi, aree ZPS (Zone di Protezione Speciale) e SIC (Siti di Importanza Comunitaria), corridoi ecologici, qualità ambientali e naturalistiche. Una stridente contraddizione tra un fazzoletto di territorio brutalmente antropizzato circondato da bellezze e qualità inaspettate. Questa contrapposizione qualitativa ha informato il piano ai fini della realizzazione di buffer zone di mediazione e alleggerimento tra l'urbano e il naturale, riuscendo in diversi casi a far percolare il naturale nell'urbano. A tal proposito la norma che regola lo SIAD, in continuità con quanto previsto dal PUC, pone l'attenzione a far sì che si concretizzino o si creino i presupposti per realizzare fasce e macchie di corridoi ecologici, all'interno dell'area urbana da riconvertire, che oltre all'aspetto naturalistico, coniugano aspetti di fruizione sociale qualitativa.

Il PUC di Solofra, ribadendo logiche non espansive, si dà l'obiettivo di razionalizzare e riqualificare quello che già esiste, nelle varie forme, consistenze e valore, senza ulteriore consumo di suolo, se non quello strettamente necessario. Conseguentemente il lavoro pianificatorio dello SIAD, si è concentrato sull'individuazione e normazione di tutte le aree a cui restituire dignità e carattere tramite riconversione.

4.1 PUNTI QUALIFICANTI DELLA PROGETTAZIONE

I corridoi ecologici, oltre a realizzare la continuità degli ecosistemi e quindi a consentire la sopravvivenza della biodiversità, creano anche in termini di progettazione urbana, la riqualificazione del tessuto urbano. I corridoi ecologici, sono pensati anche come possibile percolazione del verde in tutto il tessuto urbano creando collegamenti

continui di verde urbano. Ciò comporterebbe la realizzazione di viali alberati, rinaturalizzazione dei corsi d'acqua con piantumazione di essenze arboree, verde pubblico, piazze con forte valenza ecologica, recupero delle aree marginali e quanto altro necessario a corredo di una riqualificata area terziaria e/o commerciale.

4.2 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Permettere la sostituzione edilizia e quindi riqualificare il tessuto urbano tramite incremento di volumetria come disposto nella Nta del PUC e dalla normativa regionale e nazionale in materia.

4.3 RIUSO DEI VOLUMI DELLE CONCIERIE DISMESSE E RAPPORTO CON L'AREA ASI

La presenza a Solofra di molti mq di edifici industriali dismessi rappresenta una opportunità unica per la riqualificazione urbana e la dotazione di servizi e funzioni altrimenti difficili da realizzare e localizzare. L'uso della perequazione, come previsto nel PUC, è lo strumento idoneo per tali interventi. Sia la riqualificazione che la sostituzione edilizia può essere lo strumento atto a ridisegnare il contesto urbano e la funzionalità edilizia. Altro punto importante è recuperare alcune aree all'interno del Piano ASI che sarebbero importanti riportare in ambito urbano per creare le condizioni di riequilibrio urbano e per ridisegnare la stessa forma urbana. È evidente che ciò comporta un riequilibrio di metri quadri da ricondurre all'ASI. Per consentire ciò, vista ormai la situazione satura del territorio di Solofra, bisognerà necessariamente agire in una logica di distretto Industriale, strategicamente ed economicamente necessario per l'ulteriore sviluppo ed equilibrio ambientale dell'intero bacino.

4.4 STRUTTURA COMMERCIALE URBANA

Individuare un ambito urbano da recuperare che possa diventare un ipermercato urbano legato alla moda o ad altro. Quindi portare il concetto di supermercato delocalizzato nelle periferie nel contesto urbano, dotando l'area di tutto ciò che rende alternativa la scelta per lo shopping: parcheggi, varietà di scelte, servizi, verde, ecc.

4.5 FATTORI SOCIO-ECONOMICI

La previsione di incremento demografico è naturalmente influenzata dall'andamento e dallo sviluppo o meno delle attività economiche. Inoltre, è necessario considerare anche la possibilità che il territorio possa essere investito da una emigrazione di ritorno, il cui dato di riferimento seppur non completo, restano gli iscritti all'AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero).

Un ulteriore fattore per la stima della popolazione utente alla data di orizzonte temporale di Piano, è stato calcolato tenendo conto del rientro dei cittadini italiani residenti all'estero. Allo stato (fonte: Anagrafe comunale) per Solofra risultano iscritte all'AIRE circa 1.300 persone. Tuttavia, come da più parti evidenziato, in base ad un confronto tra l'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (che fa capo al Ministero degli Interni) e le Anagrafi Consolari (che fanno capo al Ministero degli Affari Esteri) risulta che il numero degli iscritti è da considerarsi del tutto indicativo, ovvero sensibilmente inferiore al reale numero di cittadini italiani effettivamente residenti all'estero. Confortano, in tal senso, alcune ricerche e studi statistici, condotti dalla Regione Campania. Tali analisi seppur

datate da oltre un decennio, restituiscono un andamento del rapporto tra emigrati di ritorno, condizioni favorevoli al loro rientro, ed analisi statistica. In uno con le ipotesi di sviluppo calibrate per la Regione Campania e più in particolare per Solofra, è possibile ipotizzare anche una percentuale realistica di emigrati di ritorno a Solofra all'orizzonte del piano, il 2024. L'analisi per province rende evidente come l'Irpinia risulti ancora la provincia campana con il più alto numero di cancellazioni anagrafiche per l'estero, seguita da Salerno e dal capoluogo regionale, invertendo il trend degli anni precedenti in cui Napoli manteneva la seconda posizione per numero di concittadini emigrati. Il dato complessivo degli iscritti all'AIRE negli ultimi anni censiti, può considerarsi stabile per Solofra, attestandosi intorno al 10% della popolazione residente, più vicino al dato provinciale di Salerno (8,1% nel 2004) che a quello della provincia di Avellino (21,95% nel 2004). Nell'economia del dimensionamento del Piano Urbanistico, è necessario stimare la percentuale di solofrani iscritti all'AIRE, che nei dieci anni futuri, orizzonte del piano, ritorneranno e si stabiliranno nella città di Solofra. Considerate le dinamiche che caratterizzano l'emigrazione di ritorno, anche legate alle evoluzioni socioeconomiche territoriali, si è ritenuto opportuno stimare in via cautelativa un rientro di immigrati nei prossimi dieci anni nella misura di circa il 6% delle media degli iscritti degli ultimi cinque anni. Valutando in sostanza un indice di rientro annuo pari a quanto ci deriva dall'ultimo dato disponibile e cioè circa lo 0,06%, cioè meno di 1 nuovo emigrante di ritorno annuo ogni mille residenti previsti al 2024 e quindi:

$$0,06 \% \text{ annuo} * 10 \text{ anni} * 13.192 \text{ pop.2024} = 79 \text{ nuovi residenti}$$

Utilizzando la proiezione del numero medio di componenti per famiglia calcolata al precedente paragrafo, pari a 2,70, gli effetti di cui innanzi si traducono in un numero di famiglie residenti/utenti del territorio pari a:

$$79 \text{ unità} : 2,70 \text{ componenti} = 29 \text{ famiglie}$$

A supporto di tale rientro progettuale deve ricordarsi che la stessa Regione Campania ha attivato diverse iniziative che mirano al rientro dei corregionali residenti all'estero. In particolare, la L.R. n.2/96 "Interventi regionali a favore dei cittadini campani residenti all'estero" oltre ad essere uno strumento legislativo capace di mantenere i legami con i Campani all'estero, valorizzandone la figura in quanto importante risorsa economica e culturale capace di promuovere la Campania nel mondo, prevede anche il riconoscimento di contributi sulle spese sostenute per il rientro o per avviare una attività lavorativa ai corregionali che rientrano definitivamente in Campania. La Regione Campania ha inteso in tal modo favorire il reinserimento dei lavoratori emigrati e delle loro famiglie, valorizzando l'elemento culturale e gli aspetti dell'inserimento attivo nel tessuto sociale e produttivo.

È evidente che tale relazione, ma più in generale tutte quelle che analizzano lo sviluppo economico e le ricadute sulla proiezione della dinamica demografica, risente di un grado di valutazione e di previsione "teorica" che deve necessariamente tener conto dei fattori evolutivi legati a strategie politico-economiche anche a scala regionale e nazionale: in particolare per Solofra il riassetto e la rifunzionalizzazione del Distretto Industriale della Concia. Inoltre i fattori evolutivi della popolazione e del mercato del lavoro sono innegabilmente legati al riassetto territoriale e al potenziamento infrastrutturale di tutta la provincia di Avellino, anche in relazione al più ampio sistema regionale: il potenziamento con l'ammodernamento strutturale della linea ferrovia Salerno-Avellino, con l'aggancio alla stazione dell'Alta Velocità, e il nuovo sistema urbano che si definisce senza soluzione di continuità con la nuova città di Montoro sono certamente strategie

fondative su cui si innescano sviluppo economico ed incremento dei tassi di occupazione. Altri metodi di stima della proiezione della popolazione fondata sullo sviluppo delle attività economiche valutano l'incremento della popolazione determinata dalla creazione di posti di lavoro in una attività economica di base, cioè quelle attività che, esportando i propri "prodotti" verso il resto del mondo" generano crescita economica per quel territorio; tutte le altre attività economiche sono definite di "servizio".

4.6 MERCATO DEL LAVORO

Prima di procedere alla valutazione di alcuni fattori che possono favorire il potenziamento delle attività terziarie, commerciali, turistiche e produttive in genere, previsti tanto al livello comunale di governo del territorio, quanto al livello provinciale e regionale, è necessario riferirsi ed analizzare una serie di indicatori che fotografano al confine dei dati censuari del 2011 la struttura occupazionale della popolazione stessa. Prioritariamente si confrontano al confine del 2011 gli indicatori specifici che restituiscono lo stato di fatto ed il trend pregresso degli aspetti legati all'Occupazione ed anche alla Disoccupazione. Più in particolare si valutano i dati riferiti all'Attività della Popolazione, in particolare elaborando i dati del Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, del 2001 e del 2011. Naturalmente, sono valutati anche le risultanze del Censimento dell'Industria e dei Servizi, 2011 oltre che una serie di dati forniti dalla camera del Commercio di Avellino, come reperite nei Rapporti sull'Ambiente prodotti con cadenza annuale dal Distretto Industriale di Solofra.

4.6.1 IL DISTRETTO INDUSTRIALE DELLA CONCIA: ANALISI DEL CONTESTO

I dati, relativi alla struttura occupazionale della popolazione evidenziano, principalmente, la crisi che il settore della concia e quindi il Distretto Industriale di Solofra ha patito e continua a fronteggiare. Tale valutazione è rafforzata anche dall'analisi dei dati relativi al Censimento dell'Industria e dei Servizi e dalle informazioni statistiche dettagliate relative alla consistenza delle unità lavorative operanti e degli addetti. Le figure seguenti mettono in relazione il trend dell'esportazione nei distretti industriali italiani più importanti. Solofra restituisce un andamento delle esportazioni negativo. In questi ultimi anni si sta assistendo allo sviluppo di una fase del ciclo di vita dei distretti industriali, stimolato da una serie di criticità, sia a livello di contesto che di singola impresa. In particolare, quello che si osserva è che in un contesto competitivo fortemente turbolento il distretto non permette di fornire risposte soddisfacenti giacché le imprese non dispongono di conoscenze e competenze tali da poter fronteggiare le nuove dimensioni del processo concorrenziale. Si fa riferimento, in primo luogo, ai ritardi della tecnologia, alla debolezza delle politiche di marketing, in particolare all'impossibilità di attivare un controllo efficace sulla qualità e sui servizi erogati alla clientela finale, alla scarsa attenzione alla gestione finanziaria, al basso livello di pianificazione della cooperazione tra imprese.

"In particolare, la struttura distrettuale manifesta considerevoli punti di debolezza soprattutto nelle funzioni in cui è determinante la dimensione organizzativa, come ad esempio, nell'applicazione delle innovazioni. In questo caso, infatti, la piccola dimensione delle imprese distrettuali non permette di fronteggiare il fabbisogno finanziario degli investimenti e il rischio connesso all'incertezza associata al lungo differimento temporale del recupero degli esborsi finanziari. Se a questi limiti si aggiungono alcuni fenomeni congiunturali, come ad esempio la concorrenza di alcune produzioni asiatiche e dell'est

europo che hanno beneficiato del trasferimento di know-how da parte delle stesse imprese di alcuni distretti, alcuni problemi cronici di questo sistema, come le difficoltà connesse al ricambio generazionale degli imprenditori e degli stessi lavoratori, la carenza di professionalità specializzate, alcune scelte strategiche controproducenti come la delocalizzazione in aree dove non è possibile beneficiare del contesto socio-ambientale di riferimento e, non ultimo per importanza, l'immobilismo da parte degli enti locali che governano i distretti, si delinea un quadro prospettico piuttosto critico con ripercussioni sulla stessa sopravvivenza dei distretti nel medio-lungo periodo. Attualmente, alcuni distretti stanno affrontando situazioni di crisi mentre altri stanno adottando strategie di rivitalizzazione che hanno contribuito, dopo un periodo di stasi congiunturale, ad un loro ulteriore sviluppo." Antonio Ricciardi, I distretti industriali italiani: recenti tendenze evolutive in Sinergie – riviste di studi e ricerche n. 91/2013,

Secondo molti studi recenti, sulle dinamiche dei Distretti Industriali Italiani, possono sintetizzarsi le principali cause che hanno determinato la crisi di alcuni distretti, che sono riscontrabili anche a Solofra e sono così elencabili:

- incapacità a controllare i mercati di sbocco e scarsa attenzione ai mutamenti della domanda;
- bassi livelli di investimenti in innovazione di prodotto e di processo;
- limitate competenze nella gestione finanziaria;
- carenza di professionalità specializzate;
- scarsa cooperazione tra le imprese;
- concorrenza, qualche volta anche sleale, di alcune produzioni asiatiche e dell'est europeo;
- limitato sostegno da parte degli enti locali.
- Esistono, tuttavia, distretti in forte sviluppo che hanno saputo riconquistare livelli di competitività grazie all'implementazione di strategie vincenti:
 - cooperazione con altre imprese fino ad arrivare alla costituzione di reti di imprese;
 - sforzo congiunto nell'applicazione di innovazioni di prodotto e di processo;
 - strategie comuni di marketing e formazione del personale;
 - delocalizzazione pianificata;
 - presenza di numerose aziende leader che coordinano differenti filiere;
 - elevata autonomia delle imprese sub-fornitrici;
 - sinergie con università e centri di ricerca;
 - collaborazione con le parti sociali e governance efficiente da parte degli enti locali.

Tali strategie, come pure evidenziato in alcuni studi, si manifestano in due particolari punti di forza di un distretto industriale evoluto: la flessibilità produttiva e le economie di scala.

La flessibilità produttiva è intesa come attitudine al cambiamento: infatti l'impresa flessibile è in grado di adattarsi alle mutate esigenze di mercato ed ai nuovi obiettivi strategici senza dover sostenere elevati costi aggiuntivi, come quelli di uso del mercato, di coordinamento e di informazione. Le economie di scala si realizzano a livello di distretto evoluto, attraverso una riduzione dei costi derivante dall'aumento delle dimensioni produttive e non solo delle singole unità ma complessivamente dell'intero sistema. Lo sviluppo di un distretto industriale come quello di Solofra deve rigenerarsi, quindi, attraverso intensi rapporti tra le imprese generati da una elevata specializzazione produttiva, dall'introduzione di nuove tecnologie e da una rapida circolazione delle informazioni e

delle idee. In realtà, questo approccio non sembra sia stato applicato su larga scala, all'interno del Distretto Industriale di Solofra che come evidenziato anche dall'Osservatorio Nazionale Distretti Italiani di Unioncamere sconta diversi punti di debolezza o criticità quali:

- Diffusa presenza di attività economiche "sommese";
- Dipendenza monosettoriale dall'apparato produttivo e limitati effetti di filiera;
- Forte densità di insediamenti produttivi all'interno del comune di Solofra, con la conseguente compromissione del tessuto urbano;
- Degrado e marginalizzazione di aree rurali che potrebbero essere adibite a luoghi di interesse turistico;
- Forte concorrenzialità interna e difficoltà a "fare sistema"

4.6.2 ATTIVITÀ ECONOMICHE E STRUTTURE PRODUTTIVE

Lo stato di debolezza in cui versa il Distretto Industriale di Solofra è anche restituito, dai dati sulle unità lavorative e sugli addetti, confrontando il trend degli ultimi censimenti dell'Industria e dei Servizi. In particolare nel 2011 i dati del censimento restituiscono il seguente quadro della situazione riferita alle unità locali delle imprese attive ed agli addetti delle unità locali delle imprese attive, suddivisi in classi, per ogni tipologia di attività secondo i codici ATECO 2007.

Ai fini del Censimento,

- Per Impresa deve intendersi: l'organizzazione di una attività economica esercitata con carattere professionale per la produzione di beni o per la prestazione di servizi destinabili alla vendita.
- Per Istituzione deve intendersi: una unità che ha una contabilità completa ed una autonomia di decisione la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita.
- Per Unità Locale deve intendersi come riportato nel glossario del censimento 2001 il luogo fisico nel quale un'unità giuridico - economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche.

L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante scuola, stabilimento studio professionale, ufficio, ecc..

La consistenza e le caratteristiche specifiche del comune di Solofra, si sono confrontate anche con gli ultimi dati resi disponibili dalla Camera del Commercio di Avellino, riportate in "Rapporto Analisi Ambientale Territoriale. In particolare si evidenzia che le attività manifatturiere (25,2%) sono seconde soltanto alle attività commerciali (31,9%). Con aliquote percentuali non molto distanti con la specificità della sola città di Solofra, come fotografata nel censimento del 2011, con 29,80% di attività manifatturiere ed il 35 % per il commercio compreso di alberghi e ristorazione. Rispetto ai dati del 2013 (4° trimestre CCIAA) è anche interessante confrontare la localizzazione delle tipologie di attività economiche nei comuni del Distretto, dove si evidenzia perfettamente la vocazione imprenditoriale-manifatturiera del Comune di Solofra e la vocazione spiccatamente agricola del Comune di Serino.

Le numerose attività presenti nel settore "G – Commercio" sono spesso legate alla commercializzazione dei prodotti dell'industria della Concia, indicando anche una sorta di trasformazione e riconversione del tessuto produttivo conciario. Nel territorio del Comune di

Solofra, a differenza degli altri Comuni del distretto in oggetto, vi è un'elevata concentrazione di attività industriali. Esse sono costituite, nelle maggior parte dalle concerie e dalle attività ad esse connesse. Infine, a sostanziare ancora meglio il carattere precipuo del Distretto di Solofra è la disarticolazione secondo i codici ATECO2007 delle attività manifatturiere. Il totale delle imprese manifatturiere presenti nel distretto di Solofra, secondo i dati Infocamere 2013, è pari ad oltre 1.012 unità: di queste circa il 62,1% fa capo al settore "C15 Preparazione e concia cuoio", per un totale di 628 aziende registrate, il 9% è dedito alle confezioni in pelle, infine il 7,1% appartiene al settore metalmeccanico. Seguono le industrie alimentari, con il 5,9% di imprese, le industrie per la produzione di prodotti chimici (3%) del legno (3%), gomma e minerali non metalliferi. Analizzando nel dettaglio le tipologie industrie conciarie appartenenti alla Classificazione ATECO 2007 "C15", evidenzia che l'attività principale (quasi esclusiva) è quella di preparazione e concia del cuoio e pelle, con 615 aziende; molto meno presenti le altre attività del settore: fabbricazione di articoli da viaggio, borse e simili, selleria e calzature (9 aziende), e fabbricazione di calzature (2 aziende). Dai dati forniti dalla CCIAA, nel 4° trimestre 2013, il settore conciario del distretto vede il coinvolgimento diretto di oltre 3700 addetti. È da notare che il 64,3% delle imprese conciarie solofrane risulta non avere più di 5 addetti, mentre solo il 23% delle imprese dichiara più di 10 addetti. Si vuole sottolineare il carattere "artigiano", tipico dell'attività conciaria Solofrana: solo 4, delle 482 aziende del settore, che hanno comunicato il numero di dipendenti alla CCIAA, avevano più di 50 addetti ed il 74% ha meno di 10 dipendenti. Il confronto tra l'andamento dei dati ufficiali dei due censimenti, restituisce un quadro del sistema industriale e quindi della concia, in forte declino. Come è in declino il ramo delle costruzioni.

4.6.3 LINEE EVOLUTIVE DEL SETTORE MANIFATTURIERO ED INCREMENTO DI POPOLAZIONE RELATIVO

Appare evidente dall'exkursus sul futuro del Distretto Industriale di Solofra e dell'analisi dei dati relativi al Censimento dell'Industria e dei Servizi e della Camera di Commercio, che all'orizzonte del Piano Urbanistico Comunale è lecito immaginare che il trend di addetti ed unità lavorative nell'ambito del settore storico di traino dell'economia solofrana e più in generale del Distretto Industriale, non garantirà valori di incremento come quelli che hanno caratterizzato la fase di crescita e di raggiunta maturità del Distretto Industriale, alla fine del secolo scorso. Del resto come in alcune delle più recenti analisi e ricerche sui sistemi distrettuali industriali in conclusione di questo approfondimento, utile a considerare una quota di popolazione che possa risiedere, anche saltuariamente, nel comune di Solofra per motivi di lavoro, si evidenzia che il Sistema Distrettuale di Solofra non cresce, sia come prospettiva dimensionale delle Unità locali sia di importanza e fatturato. Cause principali ma non esclusive, le difficoltà congenite alla struttura ed al retroterra culturale delle aziende che hanno spesso piccole dimensioni, la conduzione familiare, la difficoltà all'apertura verso mercati internazionali e più in generale alle sfide della globalizzazione. In modo specifico, la maggior parte delle aziende accusa la concorrenza impropria di alcune imprese del territorio che si servono di manodopera a nero e, quindi, a più basso costo, e la forte concorrenza internazionale proveniente soprattutto da Cina, Pakistan ed India, dove la normativa vigente risulta di fatto priva di vincoli ambientali. In realtà, sempre come evidenziato nello studio del prof. Iannuzzi, il principale limite all'evoluzione del sistema è riconducibile al diffuso e radicato individualismo degli imprenditori che determina uno scarso livello di integrazione delle imprese con il contesto

territoriale ed una ridotta comunicazione fra le stesse. Inoltre, si rilevano, il sovradimensionamento di alcuni stabilimenti produttivi unitamente alla ridotta qualità delle forniture, al forte potere degli intermediari commerciali ed al ritardo nella applicazione delle più avanzate tecnologie della informazione e della comunicazione. In risposta a tali elementi di criticità diverse imprese del settore manifatturiero si sono orientate, con trasformazioni del loro processo produttivo, verso il confezionamento ed anche la commercializzazione delle pelli. Tuttavia, deficienze di carattere strategico e marketing non hanno consentito una valorizzazione di prodotti basata su variabili competitive non di prezzo ma come la qualità del prodotto e l'immagine percepita del consumatore. In buona sostanza la sopravvivenza del sistema conciario di Solofra sembra riconducibile alla capacità di accrescere il governo strategico, oltre che la gestione operativa delle imprese, e di sviluppare forme di cooperazione ed aggregazione più strutturate e sinergiche sia all'interno del sistema che a livello di filiera complessiva. In questa ottica, la pianificazione comunale, non può far altro che creare le condizioni al contorno, affinché la pianificazione di settore, il PRG ASI in fase di elaborazione, possa, coerentemente con le richieste che pure vengono delle Associazioni di Conciatori, e con le indicazioni del PTCP favorire la ripresa del sistema produttivo, anche favorendo profonde innovazioni e trasformazioni dello stesso. Del resto già la normativa nazionale, con leggi speciali e dedicate alle crisi dei Distretti Industriali, favorisce e rende possibili modifiche e cambi di destinazione d'uso (sempre compatibilmente con le attività industriali prevalenti) con la Legge 106/2011 (c.d. Decreto Sviluppo), così come favorisce frazionamenti degli stabilimenti anche in droga al Piano ASI, con la legge 164/2015 (c.d. Sblocca Italia).

Il PTCP, invece, proprio nel suo apparato normativo, impone alla pianificazione di settore sovra comunale, il PRG ASI, una Qualificazione ecologica, ambientale ed energetica delle aree produttive. In particolare quelle esistenti, come il caso di Solofra, poste in diretta interferenza con le componenti strutturali della Rete ecologica godono di criteri preferenziali nella programmazione dello sviluppo regionale al fine di qualificarsi come Aree Produttive Ecologicamente Compatibili, in linea con la nozione di Area Ecologicamente Attrezzata, introdotta nell'ordinamento legislativo italiano dal D.Lgs. 112/98 che prevede all'art. 26 che le Regioni disciplinino "con proprie leggi, le aree industriali e le aree ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente".

Per l'area ASI di Solofra e Montoro, il PTCP prevede un potenziamento sul piano infrastrutturale e dei servizi delle aree industriali di fatto già attuate. L'azione di riqualificazione è suggerita attraverso la realizzazione degli elementi di mitigazione di interruzione della continuità ecologica e soprattutto attraverso la creazione di aree per la produzione di energia e per servizi alla scala territoriale. Ai fini del dimensionamento dei carichi insediativi e di eventuali quote di popolazione aggiuntive, che possono considerarsi al 2024, a seguito delle riflessioni fin qui condotte non si considera nessun incremento di popolazione legate allo sviluppo delle attività manifatturiere. Diverso, invece il ragionamento che si può elaborare per gli aspetti legati allo sviluppo del ramo di attività legate ai servizi ed al commercio e che si approfondirà nel paragrafo successivo.

4.6.4 LINEE EVOLUTIVE DEL SETTORE TERZIARIO, TURISMO E COMMERCIO

I settori del turismo, del commercio e più in generale del terziario sono quelli che ragionevolmente possono favorire nella previsione del fabbisogno abitativo futuro

un'aliquota aggiuntiva proporzionale all'incremento del numero di occupati prevedibile in base alle iniziative di sviluppo già in essere o in corso di programmazione, sia al livello comunale, sia al livello provinciale e regionale, anche in virtù delle forme di sostegno e incentivazione nazionali e/o comunitarie. A titolo indicativo e non esaustivo, si ricordano alcuni degli strumenti e dei programmi di sviluppo che interessano direttamente o indirettamente il territorio di Solofra:

- il P.O. FESR 2014-2020 e il P.O. FSE 2014-2020 della Regione Campania;
- il P.S.R. Campania 2014-2020, particolari temi della biodiversità e delle aree naturalistiche;
- i Fondi FAS;
- il PIC Leader +;
- i progetti integrati relativi alla filiera turistica enogastronomica e alla valorizzazione del Parco Naturalistico dei Monti Picentini.

Dovrebbero, infine, considerarsi le altre ricadute delle iniziative mirate al recupero e alla valorizzazione dei nuclei storici e del patrimonio di interesse storico-artistico, architettonico, ambientale e archeologico. In particolare l'azione sui Rioni storici del Toppolo e di Balsami, oltre ai monumenti di valore storico architettonico culturale che vedono nelle opere del Guarini e nella Colleggiata di San Michele elementi di sicuro richiamo se inseriti in un sistema complessivo di valorizzazione. Inoltre resta decisivo per il futuro del Sistema di Città, come individuato nel PTCP, Dei Due Principati (Solofra e Montoro) l'ammodernamento ed il potenziamento della linea ferroviaria ~~—Avellino—~~ ~~Mercato San Severino—~~ ~~Salerno~~, capace di collegare in tempi brevi Solofra con l'area Universitaria di Fisciano e soprattutto con la linea dell'Alta velocità a Salerno. Tali ricadute afferiscono anche all'incremento dei flussi turistici e di quelli legati all'afflusso di lavoratori immigrati, giacché questi sono tra gli obiettivi principali, accanto a quello della conservazione del patrimonio comune, perseguiti da detto genere di iniziative. Gli effetti di questa attività di programmazione e progettazione, che vede impegnati in particolare anche e soprattutto i centri alternativi ai capoluoghi di provincia, incidono evidentemente sul fabbisogno di edilizia residenziale, sia essa stabile o stagionale, e non solo su quello di strutture per la ricettività extra-alberghiera. Del resto le indicazioni generali del PTR Campania individuano il Solofrano Montorese, come un ambito territoriale che svolge un ruolo strategico di riequilibrio di funzioni territoriali nel rapporto con l'asse di riequilibrio salernitano che si sviluppa lungo la Valle dell'Irno, con l'Università di Salerno e Avellino. Confrontando i dati della struttura occupazionale della popolazione residente, con quelli dei caratteri strutturali dei settori economici relativi agli addetti ed alle unità locali emerge, dal censimento della popolazione che la quota percentuale di addetti in diminuzione dal settore industria tra il 2001 ed il 2011, che passa dal 66% a circa il 52 % (-14%) è praticamente del tutto assorbita dai vari settori che compongono il macro settore dei servizi che passa dal 32% al 45% (+13%). Il Tasso di disoccupazione, invece dopo un netto calo tra il 1991 ed il 2001, ritorna praticamente sui livelli di oltre vent'anni fa con un rapporto pari al 18,70 %. Valutazioni molto simili, come già illustrato, si hanno confrontando i dati del censimento dell'Industria e dei Servizi.

5 SINTESI DELLE LINEE PROGETTUALI

Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo non può trascurare l'opportunità derivante dallo spirito della LR 1/2014 e deve quindi porsi il reale obiettivo del recupero di produttività dell'apparato stesso e della qualificazione del servizio al consumatore in una visione di sostanziale equilibrio dell'impiego delle risorse territoriali, che punti anche alla tutela dei valori ambientali.

Si tratta, infatti, di decidere su questioni di notevole ricaduta economica, territoriale e sociale; pertanto le scelte programmatiche alla base dello SIAD non possono non tener conto dei seguenti obiettivi:

- soddisfazione dei bisogni del cittadino consumatore, in termini di adeguato livello di servizio, convenienza, comodità e prossimità;
- elevazione del livello competitivo della rete distributiva esistente;
- differenziazione degli interventi a scala territoriale comunale, distinguendo tra centro storico, aree periferiche, ed aree di sviluppo in prossimità degli svincoli della grande viabilità.

Come ampiamente riportato negli studi preliminari a base del PUC, tra le strategie di azione poste a base della struttura dello SIAD, un ruolo importante è costituito dalla integrazione delle funzioni terziarie, commerciali, di servizi e produttive in genere all'interno del tessuto urbano (sia consolidato che di nuova previsione) con gli ATS (Ambiti di Trasformazione Strategica) e gli ATU (Ambiti di Trasformazione Urbana) e delle frange marginali, stante anche la tendenza locale all'occupazione in tali settori.

Con tale prospettiva lo SIAD si pone come obiettivo sostanziale quello di favorire il processo innovativo di rigenerazione già avviato dal PUC.

6 CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 1/2014, gli esercizi commerciali vengono classificati nel seguente modo:

- a. **EV - Esercizi di vicinato**, per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita fino a mq 250 (art. 4, comma 1, lett. d, D.Lgs. n.114/98);
- b. **EMI - Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari ingombranti**, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (ad esempio: come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia);
MSV: Medie strutture di vendita, suddivise in:
 - c. **MA/M - Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari**, aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);
 - d. **ME - Medie strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari**, aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);
GSV: Grandi strutture di vendita, suddivise in:
 - e. **G1A/M- Ipermercati**, grandi strutture di vendita fino a 5.000 mq, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
 - f. **G1E - Grande struttura di vendita**, fino a 15.000 mq, per la vendita di **solamente prodotti non alimentari**;

- g. **G2CQ - Centri commerciali di quartiere o interquartiere**, grande struttura di vendita costituita da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 5.000 mq di vendita;
- h. **G2CI - Centri commerciali inferiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 8 esercizi con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita tra 5.001 mq. fino a 15.000 mq;
- i. **G2CS - Centri commerciali superiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 12 esercizi, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq;
- j. **GACP - Centri commerciali**, costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali: centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;
- k. **MAP mercato su area privata**, costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno 20, la cui singola superficie non superi 80 mq e di superficie complessiva di vendita non superiore a 10.000 mq;

La distribuzione delle diverse attività commerciali, all'interno delle zone territoriali omogenee del territorio di Solofra individuate nel PUC, è sintetizzata nella seguente Tabella di Sintesi - "AMMISSIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PUC". Per ognuna delle zone territoriali omogenee da PUC, sono riportate le localizzazioni commerciali compatibili. Inoltre la tabella riporta anche il riferimento incrociato tra la Na (Norma di attuazione del SIAD) e la Nta (Norma tecnica di attuazione del PUC) al fine di rendere immediato il confronto e la successiva attuazione.

La Lr 1/2014 all'articolo 15 sancisce che gli Esercizi di Vicinato possono essere insediati in tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale, fatte salve quelle in cui lo strumento urbanistico ne vieta espressamente l'insediamento.

Per le Medie Strutture di Vendita (MSV), dimensionate dalla Lr 1/2014 per attività fino ad un massimo di 2500mq, il vigente PUC ne limita la dimensione solo per le aree definite D6 – PUNTI VENDITA CARBURANTI; Inoltre il PUC non tiene conto della distinzione tra esercizi addetti alla vendita di beni alimentari ed esercizi addetti alla vendita di beni non alimentari, ma opera una classificazione solo in base ai metri quadri massimi ammissibili di superficie di vendita.

In base alla classificazione operata dalla Lr 1/2014 per gli Esercizi per la vendita di Merci Ingombranti (EMI), l'art. 16 dà facoltà ai comuni di definire eventuali limitazioni alla vendita per settore merceologico, nonché rispetto all'ampiezza delle superfici; ai fini dell'organizzazione degli EMI nel territorio di Solofra, visti i particolari caratteri morfologici e insediativi del tessuto urbano, si è proceduto ad una ridefinizione della superficie massima in relazione alle diverse peculiarità delle diverse zone. A tal fine sono state introdotte tre distinte fasce che si differenziano per la sola superficie:

- EMI 500 con superficie max 500 mq;
- EMI 1000 con superficie max 1000 mq;
- EMI 2500 con superficie max 2500 mq.

È opportunamente vietato l'insediamento degli Esercizi per la vendita di Mercati Ingombranti (EMI) nel Centro storico, data la mancanza di adeguate aree di parcheggio e per la movimentazione delle merci per queste strutture, oltre ad evitare problemi di congestionamento del traffico in prossimità delle stesse.

PUC	SIAD ART	EV 9 - 10	M		G1		G2			GACP	MAP 14-15-16	EMI 12 - 13
			AM	E	AM	E	CQ	CI	CS			
			11 - 15 - 16		11 - 19 - 20 - 21							
TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA												
AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE ZTO A1	83			*	*							
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA ZTO A2	84			*	*							
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA ZTO A3	85											
TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO												
AMBITI URBANI OMOGENEI ZTO B1	88			*	*							o
AMBITI URBANI RECENTI ZTO B2	89											o
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE ZTO C2	90											o
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/ RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P. ZTO B Riq	91											
TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA												
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) ZTO B ATU	93					**		**		**		oo
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) ZTO B ATS	94											oo
AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO) ZTO B RIU	95	NA										
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI ZTO C3	96											o
TERRITORIO URBANO MARGINALE												
AMBITI COLLINARI INSEDIATI ZTO B3	98											o
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE ZTO C1	99											o
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA ADICO	100			*								o
AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA APERI	101											
PIANO REGOLATORE ASI												
AREE ASI ZTO D1	110											
TERRITORIO DELLA PRODUZIONE												
AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE ZTO D2	112											ooo
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE ZTO D3	113											ooo
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP ZTO D4	114											
ATTREZZATURE COMMERCIALI ZTO D5	115											ooo
PUNTI VENDITA CARBURANTI ZTO D6	116			1500	1500							
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI ZTO F1	117	NA										
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE ZTO G1	118											
TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO												
AREE AGRICOLE PERIURBANE ZTO E1	72	***										
RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE IN AMBITO URBANO												
AREE FRUITIVE DI VALENZA PAESAGGISTICA E DI TUTELA DELL'IDENTITA' TERRITORIALE TO F2[asr]												
AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE												
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA ZTO E2	62	***										
HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)												
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE ZTO G2	63	***										
ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)												
AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI ZTO E2.1	65	***										
AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE ZTO E3	66	***										
AREE AGRICOLE DI PREGIO ZTO E.p	69	***										
ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO												
AREE AGRICOLE ORDINARIE ZTO E.o	70	***										

7 COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PUC

La tabella di sintesi precedente ci riporta le aree commerciali compatibili con le destinazioni previste dal Piano Urbanistico Comunale (PUC); pertanto, si riporta un prospetto di compatibilità per tutte le attività classificate dall'art. 4 c. 1 della Lr 1/2014.

7.1 ESERCIZI DI VICINATO - EV

Gli Esercizi di Vicinato (EV), regolamentati dall'art. 9 delle Na del SIAD possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC, come normati dagli articoli di riferimento delle Nta del PUC:

ZONA COM.1

AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE - ZTO A1 - art. **83**

AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA - ZTO A2 - art. **84**

AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA - ZTO A3 - art. **85**

AMBITI URBANI OMOGENEI - ZTO B1 - art. **88**

AMBITI URBANI RECENTI - ZTO B2 - art. **89**

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE - ZTO C2 - art. **90**

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/ RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P. - ZTO B Riq - art. **91**

AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI - ZTO C3 - art. **96**

AMBITI COLLINARI INSEDIATI - ZTO B3 - art. **98**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE -ZTO C1 - art. **99**

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (...)- ADICO - art. **100**

AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA – APERI - art. **101**

ZONA COM. 1.agr. *nel rispetto dell'art. 20 let.Ag 9 p. 9.3 delle NTA del PUC sono consentite attività di vendita limitatamente a quanto prodotto e /o trasformato nell'azienda agricola, anche connesse ad attività artigianali legate a temi ambientali e rurali.*

AREE AGRICOLE PERIURBANE - ZTO E1 - art. **72 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA- ZTO E2 – art. **62 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI - ZTO E2.1- art. **65 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA - ZTO E3 – art. **66 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

ZONA COM. 2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS- art. **94**

ZONA COM. 3

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - ZTO B ATU - art. **93**

ZONA COM. 4 –Esercizio di vicinato non alimentari

AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO) - ZTO B RIU- art. **95**

Le zone territoriali omogenee F destinate alle dotazioni territoriali pubbliche e di uso pubblico, comprese quelle derivanti dall'attuazione dei comparti perequativi ADICO e APERI, non necessitano di esercizi commerciali se non a supporto della struttura ad uso collettivo esistente o di progetto. In tali casi specifici, sono realizzabili solo esercizi di vicinato che non alterino la natura dello standard, aventi funzione integrativa e complementare alla destinazione della struttura di interesse generale e dovranno essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con esse.

7.2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - MSV

Le Medie Strutture di Vendita – MSV, regolamentati dall'art. 17 delle Na del SIAD, si suddividono in:

- M/AM: Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari;
- ME - Medie strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari.

possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC, come normati dagli articoli di riferimento delle Nta del PUC:

ZONA COM. 2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS - art. 94

ZONA COM. 3

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - ZTO B ATU - art. 93

ZONA COM. 4

AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO) - ZTO B RIU - art. 95

ZONA COM. 5

AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALEN. ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - ZTO D2 – art. 112

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - ZTO D3 - art. 113

ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - ZTO D5 - art. 115

PUNTI VENDITA CARBURANTI - ZTO D6 - art. 116 (limitato fino a mq 1500)

Nelle zto E ed F non sono autorizzabili l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento dimensionale delle medie strutture, così come, in dette zone, non è autorizzabile l'ampliamento di un esercizio di vicinato che lo trasformi in una struttura di tipo M/AM o M/E;

7.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - GSV

Le Grandi Strutture di Vendita – GSV, regolamentati dall'art. 19 delle Na del SIAD, si suddividono in:

- G1A/M: Ipermercati;
- G1E: Grandi strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari;
- G2CQ: Centri commerciali di quartiere o interquartiere;
- G2CI: Centri commerciali inferiori;
- G2CS: Centri commerciali superiori;
- GACP: Centri commerciali costituiti da aggregazioni polifunzionali.

possono essere insediate nelle seguenti ambiti, nel rispetto delle localizzazioni tipologiche stabilite nella Tabella di Sintesi "Ammissibilità delle attività commerciali in conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del PUC":

ZONA COM. 2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS- art. 94

ZONA COM. 4

AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO) - ZTO B RIU- art. 95

ZONA COM. 5

AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALEN. ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - ZTO D2 – art. 112

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - ZTO D3 - art. 113

ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - ZTO D5- art. 115

Le Grandi Strutture di vendita sono ammesse negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) come individuati nel PUC, nel rispetto delle Edificabilità Territoriale (ETS) per commercio (ed eventuale altri usi ammessi), stabilita nella "Tabella Riepilogativa Comparti di Attuazione Perequativa-Atu", contenuta nell'elaborato "QP 2.2 FASCICOLO 2 ATU ed ATS - Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa". Si desume che al netto delle limitazioni di natura geomorfologica ed ambientale, a cui alcuni ATU sono sottoposti (Nta del Puc: art. 93 bis ATU R.I.F. e art. 93 ter ATU A.P.E.), le Grandi strutture di Vendita sono consentite soltanto negli ambiti la cui Edificabilità territoriale (ETS mq/sls) è superiore a 2500 mq.

In tutte le altre zto non sono autorizzabili l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento dimensionale delle grandi strutture di vendita, così come, in dette zone, non è autorizzabile l'ampliamento di un esercizio di vendita esistente, di altra tipologia dimensionale, che lo trasformi in una Grande Struttura di Vendita.

7.4 ESERCIZI MERCI INGOMBRANTI - EMI

Gli Esercizi Merci Ingombranti – EMI, regolamentati dall'art. 12 delle Na del SIAD, possono essere insediati negli ambiti del PUC, come normati dagli articoli di riferimento delle NTA, nel rispetto delle localizzazioni individuate nell' elaborato: ZPC – Zonazione delle previsioni commerciali.

La L.R. 1/2014 stabilisce che il Comune attraverso lo SIAD individui le limitazioni della superficie degli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti, anche in maniera differenziata per le diverse zone comunali. Pertanto, per le zone dichiarate espressamente compatibili con l'insediamento degli Esercizi Merci Ingombranti si stabiliscono i seguenti limiti dimensionali:

ZONA COM. 6**EMI fino a 500 mq**

AMBITI URBANI OMOGENEI - ZTO B1 - art. 88

AMBITI URBANI RECENTI - ZTO B2 - art. 89

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE - ZTO C2 - art. 90

AMBITI COLLINARI INSEDIATI - ZTO B3 - art. 98

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE -ZTO C1 - art. 99

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (..) ADICO ⁽¹⁾ - art. 100

AMBITI DI RECUPERO UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI -ZTO C3 ⁽¹⁾ – art.96

⁽¹⁾ come rappresentati nella Zonazione delle previsioni commerciali - Planimetria scala 1:5000;

EMI fino a 1000 mq

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - ZTO B ATU - art. 93

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS- art. 94

EMI fino a 2500 mq

AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENT. ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - ZTO D2 – art. 112

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - ZTO D3 - art. 113

ATTREZZATURE COMMERCIAL ESISTENTI - ZTO D5- art. 115

7.5 MERCATI SU AREA PRIVATA - MAP

I Mercati su Area Privata – MAP, regolamentati dall'art. 19 delle Na del SIAD, possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC:

ZONA COM. 2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS- art. 94

ZONA COM. 3

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - ZTO B ATU - art. 93

ZONA COM. 5

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP) - ZTO D3 - art. 113

I MAP, possono essere insediati anche negli ambiti del PUC che definiscono il Sistema delle Dotazioni Territoriali pubbliche e /o di uso pubblico.

8 IL CENTRO STORICO

La legge Regionale n. 1 del 9 gennaio 2014, dedica l'art. 11 agli interventi per la valorizzazione, da un punto di vista strettamente commerciale, del centro storico. È assegnata ai Comuni, attraverso lo SIAD, la facoltà di delimitare l'area del centro storico anche oltre l'individuazione urbanistica e di suddividerla in ulteriori zone di intervento differenziando per la sua salvaguardia e valorizzazione. Tale previsione ha lo scopo di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico ed il suo ruolo di polo primario e di aggregazione della vita sociale, attraverso la crescita e la diversificazione delle attività commerciali.

Nel vigente PUC le parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare interesse ambientale sono individuate nelle seguenti differenti zto:

AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE -(ZTO A1 - art. 83 Nta Puc)

AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA -(ZTO A2 - art. 84 Nta Puc)

AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA - (ZTO A3 - art. 85 Nta Puc)

CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO (ZTOA4 - art. 45 Nta Puc)

EMERGENZE DELLA IDENTITA' STORICO ARCHITETTONICO CULTURALE (ZTO Ae – art.li 44 -86 Nta Puc)

PIANO URBANISTICO D'ATTUAZIONE DEL TOPPOLO BALSAMI (art. 144 Nta Puc)

Al fine dell'individuazione di un'area omogenea per l'applicazione della disciplina integrata di sviluppo del commercio e tutela dei valori storico-ambientali, sono stati presi in considerazione i diversi caratteri sia del tessuto urbano che della organizzazione del basamento commerciale. Nel caso, quindi, del Comune di Solofra, l'individuazione del Centro Storico si assume coincidente con la perimetrazione individuata dal PUC che racchiude le zto su indicate.

In tali zto si prevede l'insediamento dei soli esercizi di vicinato EV,

8.1 LE OPPORTUNITÀ DEL CENTRO COMMERCIALE NATURALE (CCN)

Il Centro Commerciale Naturale, in Italia, costituisce la polarizzazione più importante nelle città, in grado di porsi come valida alternativa allo sviluppo della grande distribuzione.

Difatti le abitudini di acquisto dei consumatori stanno cambiando rapidamente, mostrando una netta preferenza per nuove forme di vendita ed anche per nuovi luoghi commerciali, dove si verificano condizioni più favorevoli di accessibilità, assortimento, sicurezza. Sono questi i termini fondamentali sui quali fondare un "piano di marketing urbano" che possa riposizionare l'offerta delle aree centrali, in grado di garantire quelle condizioni di concorrenza, con lo sviluppo delle nuove forme di vendita, necessarie per migliorare il livello di servizio al consumatore e l'evoluzione in senso moderno dell'intero apparato distributivo.

I centri commerciali naturali sono i luoghi e gli spazi aperti o coperti (vie, piazze, porticati, gallerie, aree mercatali) ubicati all'interno di un centro urbano, specificamente caratterizzati dall'offerta commerciale ivi insediata, e resi funzionali da un programma unitario di promozione commerciale e di gestione dei servizi.

Un centro commerciale naturale, come sopra definito, presenta lo stesso livello gerarchico, nella scala di servizio distributivo, di un centro commerciale di nuova edificazione, con vari "plus" costituiti essenzialmente dalla ricca qualità urbana e da scarsi problemi di impatto, e con due forti "minus": la mancanza di strutture specializzate "trainanti" tipo ipermercato e, nella generalità dei casi, l'assenza di parcheggi di supporto.

Nonostante ciò, i centri commerciali naturali si stanno affermando sempre più come l'unica alternativa alle strutture della grande distribuzione.

Il ruolo delle imprese all'interno di un centro commerciale naturale può essere riassunto in tre direttrici di sviluppo:

1. arricchire la propria offerta distributiva puntando sempre più sui contenuti di servizio da offrire al consumatore, investendo maggiormente in risorse umane, innovazione tecnologica ed accoglienza degli spazi;
2. integrare la propria offerta distributiva con quella delle altre imprese del centro commerciale naturale, non solo nei settori merceologici, ma soprattutto in termini di assortimento, assecondando le tendenze dei consumatori;
3. associarsi, anche economicamente, fra tutte le imprese del centro commerciale naturale, allo scopo di gestire un programma di servizi ed iniziative comuni, come se si facesse parte di una galleria inserita in una struttura della grande distribuzione, e concordare con il comune gli aspetti organizzativi del programma.

Il ruolo del Comune, rispetto al centro commerciale naturale, raccogliendo le migliori esperienze ed in considerazione dei nuovi contenuti della riforma del commercio e

dell'apertura dei fondi nazionali e comunitari alle imprese commerciali, può essere così sintetizzato:

1. favorire lo sviluppo dell'associazionismo economico fra gli imprenditori anche attraverso incentivi e contributi verso iniziative di tali forme associative concordate con il comune;
2. disciplinare e pianificare lo sviluppo delle attività commerciali sul territorio secondo gli obiettivi della nuova legge di riforma e le scelte di valorizzazione che il Comune stesso vorrà operare;
3. ricoprire un ruolo di primo piano nei programmi di promozione del centro commerciale naturale, in considerazione della natura di patrimonio pubblico dei luoghi e degli spazi utilizzati nell'interesse collettivo dei cittadini e dei benefici generali che una maggiore qualificazione delle attività apporta a tutta la popolazione del Comune.

In sostanza, al centro delle strategie, occorre inserire la considerazione che il commercio può ricoprire il ruolo di:

- motore economico;
- servizio collettivo;
- elemento strutturante del centro urbano, e che occorre favorire:
 - l'integrazione tra le aree di sviluppo commerciale ed il tessuto residenziale tramite lo sviluppo degli "usi misti";
 - la creazione di consorzi dei centri commerciali cittadini che applichino la stessa tecnica dei centri commerciali della grande distribuzione in modo da incidere specialmente sulla promozione e sul marketing del centro urbano.

Per "uso misto" si intende, nei centri urbani, la presenza di funzioni integrate e differenziate, assumendo la varietà di funzioni come una risorsa da valorizzare ed una fonte di vantaggio competitivo.

Con l'approvazione della disciplina generale delle attività commerciali, contenuta nel presente "Strumento d'intervento per l'apparato distributivo", il Comune di Solofra pone le premesse necessarie, cioè le basi normative, per qualsiasi progetto di sviluppo imprenditoriale del settore, sia da parte di singoli operatori, che di forme associative delle imprese.

Gli effetti benefici dell'approvazione di questa disciplina saranno particolarmente evidenti nel campo delle iniziative commerciali a supporto dello sviluppo turistico, e nell'eventuale attivazione, con specifici progetti, di fondi pubblici nazionali e comunitari.

I Centri Commerciali Naturali (CCN), sono regolamentati in Regione Campania ai sensi dell'art. 3 c. 4 della L.R.1/2009 e della D.G.R. 160/2013 (BURC 37/2013) con particolare riferimento all'art. 4 "Requisiti oggettivi".

Sono previsti nel vigente PUC ai sensi dell'art. 119 delle Nta, e ulteriormente regolamentati all'art. 22 della Na dello SIAD.

Un'importante novità è data dalla possibilità, nell'ambito della costituzione di un CCN, di avviare Medie Strutture di Vendita (MSV), coerentemente con le scelte strategiche del PUC (art. 119 c.119.3 delle Nta). Ciò va realizzato in funzione del sistema di dotazioni ed attrezzature pubbliche di servizio (parcheggi, spazi verdi attrezzati) che si individuano come possibili ambiti urbani da valorizzare attraverso l'istituzione di un CCN nei seguenti ambiti:

- Ambiti urbani della memoria storica e socio economica (Toppolo);
- Ambito urbano omogeneo (Viali del Contesto storico paesaggistico e strade limitrofe);

- Nuovi tessuti edilizi in formazione con l'attuazione dei comparti perequativi relativamente agli ADICO.

8.2 LE OPPORTUNITÀ DI VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il valore polarizzante delle attività commerciali ha da sempre contribuito, in maniera decisiva, alla vitalità dei centri storici che spesso si presentano come "centri commerciali spontanei" il cui sviluppo ha contribuito alla costruzione dell'immagine stessa di queste aree.

Questo fenomeno ha assunto, nel tempo varie connotazioni, fino alla situazione attuale in cui generalmente, e specialmente nei luoghi dove non è netta la consapevolezza del valore anche economico dei beni culturali, l'immagine del commercio, ovvero dell'arredo commerciale urbano, si sovrappone al basamento degli edifici occultandone e, spesso, modificandone l'aspetto originario.

Se in passato il valore economico degli edifici nel centro storico era determinato, quasi esclusivamente, dalle funzioni residenziali e/o commerciali e produttive che in essi si potevano svolgere, con l'evoluzione delle esigenze e dei costumi questo valore d'uso tende a diminuire o comunque a dipendere dalla capacità dell'edificio di adeguarvisi.

L'impossibilità di incremento del patrimonio edilizio, confrontato al diffuso stato di degrado di quello esistente, insieme alla sempre maggiore consapevolezza della capacità degli edifici storici di assumere valore economico, anche in dipendenza delle loro qualità di beni culturali, rende attuale la necessità di sviluppare politiche di recupero che mirino a contemperare le esigenze legate alla funzionalità dell'organismo edilizio con quelle della conservazione dei valori architettonici ed ambientali.

Sviluppare strategie e metodi di riqualificazione della rete distributiva nei centri storici, attraverso interventi di rimodulazione dell'offerta, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, insieme ad iniziative per il recupero del basamento degli edifici, rientra a pieno titolo nelle operazioni di recupero e valorizzazione dell'intero ambito spaziale.

Le opere di arredo commerciale che definiscono le "devanture" dei negozi costituiscono nella maggior parte dei casi vere e proprie opere edilizie che, se non sono eseguite nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici su cui vengono collocate, rischiano di alterarne l'aspetto compromettendone la riconoscibilità.

È invece determinante, per la stessa riqualificazione delle attività commerciali restituire valore d'immagine ai luoghi pregevoli della città, assumendo il plus di attrattività di questi luoghi come risorsa per le stesse attività commerciali.

Un corretto inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto ambientale, per quanto riguarda l'insieme delle devanture, e nell'organismo architettonico, per quanto riguarda il singolo allestimento, contribuirà notevolmente all'affermazione dell'immagine di un "commercio di qualità".

Il complesso degli elementi esterni del negozio, vetrine, mostre, accessi, tende, insegne etc. sono gli strumenti della percezione del negozio dall'ambiente esterno.

Si caratterizzano come elementi di arredo commerciale urbano e quasi sempre si inseriscono sui basamenti degli edifici in totale autonomia, alterandone spesso i caratteri architettonici.

Ciò succede in egual misura per ambedue i tipi di cortina edilizia cui si è accennato precedentemente il cui basamento ha subito, nel periodo recente, alterazioni notevoli di diverso carattere, determinate da vari intenti: assicurare maggiore visibilità all'esercizio,

recuperare superficie di vendita e di esposizione all'esterno, "adeguare" l'aspetto esterno all'offerta merceologica.

In rari casi l'intervento risulta congruente con le preesistenze architettoniche, mentre è generalmente diffusa la tendenza ad un'eccessiva caratterizzazione commerciale, fino a giungere, in alcune situazioni, al taglio dei paramenti murari, alla costituzione di vere e proprie superfetazioni di facciata o alla sottolineatura ingenua di elementi architettonici.

In sintesi gli interventi di "arredo commerciale urbano", così come sono caratterizzati attualmente, tendono a costituire un sistema autonomo rispetto all'edificio, sia che si configuri come vera e propria superfetazione che come devanture, ovvero come insieme costruttivo, che comprende vetrina, tende, accesso, e tutti gli elementi esterni al negozio.

Gli elementi che costituiscono il "Protocollo di Arredo Urbano" sono riportati nell'Appendice 1 alla Norma di attuazione dello SIAD e possono essere di varie tipologie:

- Devanture in luce, ovvero con tutte le parti inscritte nel vano architettonico;
- Devanture esterna, che si estende generalmente sulla facciata dell'edificio di una quantità pari alla proiezione esterna del vano del negozio;
- Devanture storiche.

Il recupero delle permanenze morfologiche proprie, potrà contribuire a conferire identità e caratteri originali all'arredo urbano commerciale nelle aree storiche e di tutela.

Anche per queste soluzioni bisognerà comunque verificare la compatibilità con i caratteri architettonici degli edifici in cui sono inseriti i negozi, per esempio i portelloni potranno essere ammissibili solo quando, aperti, non interferiscano con cornici, fregi o altri elementi del basamento impedendone o alterandone la percezione.

Nell'attuale situazione i criteri progettuali per il rinnovo delle devanture dei negozi dovranno ancora essere ispirati alla salvaguardia dell'immagine urbana dall'eccessiva invadenza di quella commerciale per cui le regole elaborate sono ottenute per "sottrazione" ovvero tendenti a limitare l'eccessiva invadenza dell'immagine del commercio.

La loro applicazione non è comunque sufficiente a garantire il rilancio di queste aree, dalle complesse e molteplici esigenze. Occorrerà individuare strategie di marketing urbano con l'elaborazione di particolari incentivazioni che la norma già prevede, precisamente all'art. 23 delle Na dello SIAD.

In particolare, per gli interventi di recupero edilizio con applicazione del Protocollo di Arredo Urbano, finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nel contesto del centro storico, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione possono essere soggetti ad agevolazioni e/o riduzioni.

Inoltre è possibile applicare una riduzione, da regolamentare in apposito Piano della Pubblicità, per l'imposta sulle insegne degli esercizi commerciali in cui le medesime siano state realizzate o modificate secondo quanto stabilito nel "Protocollo Arredo Urbano".

L'elaborazione di un piano delle "devanture" e dell'arredo commerciale urbano, completo di un repertorio delle soluzioni conformi, è fondamentale al fine di deliberare riduzioni, detassazioni e qualsivoglia forma di incentivazione che la PA voglia mettere in atto.