



COMUNE DI CASTELLANA SICULA
PROVINCIA DI PALERMO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Progetto di revisione del
PIANO REGOLATORE GENERALE

VISTI:

ELABORATO: *Relazione insediamenti commerciali*

PROGETTISTI: *UFFICIO DI PIANO*

Geom. Restivo Carmelo

Dott. Ing. Conoscenti Pietro

Collab.: Geom. Faillaci S. - Calistro M. - Giunta L.

Il Consulente Urbanistico: *Dott. Ing. Tumminello Sergio*

Il Geologo: *Dott. Abbate Giuseppe*

Il Redattore della VIAS: *Dott. ssa Sambataro Santina*

Il Segretario Com.le: *Dott. Bonomo R.*

Studio Agr. For.le : *Dott.ssa Marchiava Donatella*

il Sindaco: *Dott. Intrivici Giuseppe*

DATA:

Giugno 2010

SCALA:

Tavola:

4

Allegato:

a

CAPO 1 : INQUADRAMENTO NORMATIVO E METODOLOGICO

1.1 Premessa

La L.R.22 dicembre 1999 n.28 ha modificato profondamente i criteri di esercizio del commercio e quelli regolatori degli insediamenti commerciali nella Regione Sicilia.

In particolare per quanto di competenza delle Amministrazioni Comunali si è affermato il concetto della contestualità di formazione degli indirizzi di urbanistica commerciale nell'ambito del processo di formazione e/o revisione degli strumenti urbanistici generali.

In particolare l'art.5 comma 2 della predetta Legge prevede che i Comuni nell'ambito del processo di formazione, revisione degli strumenti urbanistici individuino :

- le aree da destinare agli insediamenti commerciali;
- le aree da destinare a mercati su aree pubbliche;
- i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni ambientali esistenti ed natura ed alle caratteristiche dei centri storici e delle aree di particolare pregio ambientale;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare le dotazioni minime di parcheggi.

In sede di prima applicazione della Legge i Comuni, ai sensi del comma 5 del medesimo art.5 erano tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici vigenti nel termine di 180 giorni dalla pubblicazione del Decreto di Attuazione della predetta Legge.

In data 28 luglio 2000 veniva pubblicato il Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 che detta "Direttive ed Indirizzi di Programmazione Commerciale e Criteri di Programmazione Urbanistica Commerciale in attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n.28 di riforma della disciplina del commercio".

La presente Relazione sugli Insediamenti Commerciali nonché le Norme Specifiche sugli Insediamenti Commerciali contenute in apposito Capo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono state redatte sulla base dei criteri e degli indirizzi contenuti nel predetto D.P.11 luglio 2000.

Ai fini della Programmazione Urbanistica Comunale si sono in particolare tenuti in conto i seguenti articoli componenti il Titolo III del predetto D.P.R.S.:

art.12 – Indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferiti ai diversi ambiti territoriali

art.13 – Interventi per la valorizzazione commerciale dei centri storici e di altre aree urbane

art.14 – Commercio nelle aree di valore storico, archeologico, artistico o ambientale

art.15 – Metodologia per gli adempimenti dei Comuni

art.16 – Dotazioni di parcheggi pertinenziali; Disciplina delle aree di sosta

1.2. Metodologia di Urbanistica Commerciale

In particolare l'art.15 prevede che le norme di urbanistica commerciale da redigersi in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici siano precedute dalle seguenti analisi e/o valutazioni :

- analisi della rete commerciale esistente;
- valutazione del dimensionamento attuale della rete distributiva comunale;

- valutazione delle problematiche poste dalla dislocazione attuale della rete commerciale rispetto alla accessibilità da parte dell'utenza;
- analisi delle previsioni del P.R.G. rispetto alle possibilità di insediamento delle strutture commerciali;
- individuazione delle aree urbane centrali in relazione agli obiettivi dell'art.12 comma 2 del predetto D.P..

Di seguito alle predette analisi e valutazioni il Piano formulerà:

- gli orientamenti dell'Amministrazione Comunale circa la evoluzione della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale;
- norme tecniche in aderenza ai contenuti del citato D.P.R.S.

CAPO 2 : ANALISI DEL SISTEMA COMMERCIALE COMUNALE

2.1 Analisi della rete commerciale esistente

In apposito elaborato grafico è riportata la distribuzione sul territorio della rete commerciale esistente.

In particolare sono evidenziati tutti i punti di vendita censiti nel registro comunale ognuno contraddistinto dal numero di ordine riportato nella nell'allegata cartografia e riassunti nelle sottostanti tabelle di analisi.

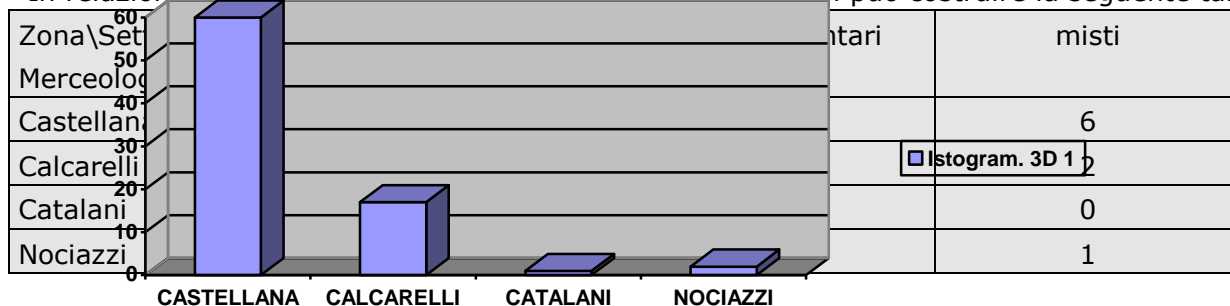
Analizzando i dati del predetto registro in base ai settori merceologici previsti dall'allegato della L.R.28/1999, si è redatta la seguente tabella :

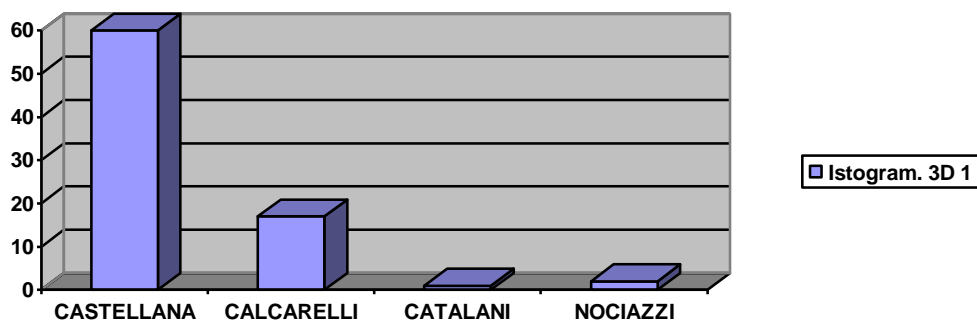
Settore Merceologico	Numero Punti Vendita	Superficie di Vendita (mq.)	
- Alimentari	20	586	
- Non alimentari	51	2908	
- Misti	9	alimentari	Non alim.
		419	239

In relazione alle classi dimensionali previste dalla predetta L.R., si può costruire la seguente tabella :

Tipo di Esercizio	Numero Esercizi	Superficie di Vendita (mq.)
Unità di Vicinato (<= 100 mq.)	78	3091
Media Struttura di Vendita (fra 100 e 600 mq.)	10	1049
Grande Struttura di Vendita (> 600 mq.)	0	0

In relazione alla ubicazione delle categorie merceologiche, si può costruire la seguente tabella:





L'analisi spaziale della rete commerciale comunale evidenzia in maniera molto netta la esistenza di un asse principale commerciale lungo la SS.120 denominato Corso Mazzini e delle due vie parallele di monte e di valle, rispettivamente Via Leone XIII e via Toniolo.

A Calcarelli si registra una particolare attenzione sul V.le Risorgimento, Via M-S.Salvatore e Piazza Vittoria.

In relazione al numero di distinti punti di vendita (ciascuno contato una sola volta indipendentemente cioè dal numero di specializzazioni merceologiche presenti nell'esercizio), si ha infatti la seguente tabella :

Distribuzione Punti Vendita sul Territorio Comunale		
	Num.	%
Castellana	60	75,00%
Calcarelli	17	21,25%
Catalani	1	1,25%
Nociazzi	2	2,50%
	====	
TOTALE	80	100,00%

La tabella mostra che il 75% dei punti vendita è ubicato a Castellana ed in maniera più precisa, si può individuare un asse commerciale che si sviluppa nel tratto compreso fra Via Pio La Torre e Frazzucchi.

2.2 Valutazione della Attuale Dimensione della rete commerciale comunale.

Dalla tabella riportante la consistenza commerciale all'anno 2008, si può in particolare desumersi che :

- vi sono in media circa 47,5 abitanti per punto vendita, ove si consideri che i punti vendita di commercio fisso sono in numero complessivo di 80;
- il valore di superficie di vendita per abitante è di 0,82 mq./abitante;
- Dall'insieme dei dati sopra riportati si evince che i suddetti valori sono grossomodo corrispondenti a quelli che sono i valori medi nazionali.

Detti valori sono adeguati alla consistenza demografica comunale ed alla sua collocazione geografica che, dai dati non sembrerebbe farne evidentemente, un possibile punto di passaggio di correnti di traffico extracomunale ma in realtà lo sviluppo nel settore della ristorazione e dolciaria

crea i presupposti e la possibilità che la rete distributiva comunale attragga consumatori di provenienza extracomunale.

2.3 Valutazione della Dislocazione della rete commerciale comunale

La rete commerciale comunale si concentra in corrispondenza dei due principali nuclei abitati comunali, ove si consideri che Castellana vede concentrarsi il 75% delle tabelle merceologiche e Calcarelli il 21,25%, e quindi complessivamente pari al 96,25% delle tabelle merceologiche.

I suddetti dati di fatto sono una riprova della considerazioni economiche che stanno alla base delle decisioni di localizzazione degli operatori economici e che principalmente sono basati sul tentativo di massimizzare il numero di persone che passano davanti all'esercizio commerciale e che possono in conseguenza diventare potenziali consumatori.

Infatti gli assi commerciali si sviluppano sul Corso Mazzini e V.le Risorgimento, assi stradali di transito delle popolazioni madonite a/e per Palermo.

Anche gli abitanti degli altri nuclei abitati, sia per spostarsi fuori comune che per andare verso gli altri nuclei abitati, per andare in banca od al municipio devono passare per il Corso Mazzini, tendendo così a massimizzare le occasioni di fermata per acquisti negli esercizi che hanno la loro ubicazione negli assi viari sopra citati.

Questa considerazione, unita all'altra fondamentale considerazione che sta alla base della creazione dei cosiddetti assi commerciali, alla tendenza cioè che hanno i negozi a localizzarsi in prossimità di altri esercizi commerciali in modo da aumentare l'attrattività complessiva del tratto di strada in cui essi sono localizzati, fa sì che il Corso Mazzini, in particolare, possa essere considerato, di fatto, l'unico asse commerciale comunale e che la localizzazione di nuovi esercizi commerciali non può che esaltare il fenomeno di concentrazione commerciale.

2.4 Valutazione Comparata della rete commerciale comunale in relazione alle Previsioni del P.R.G.

La rete commerciale comunale per la massima parte è localizzata nelle aree edificate "B" individuate all'interno del territorio comunale.

Detta rete commerciale peraltro è classificabile, in relazione alla sua classe dimensionale, per circa l'80% come esercizi di vicinato, aventi cioè una superficie di vendita inferiore a 100 mq. e per il rimanente 20% come medie superfici di vendita, aventi cioè una superficie di vendita maggiore di 100 mq. ed inferiore a 600 mq mentre, non esiste la grande struttura di vendita

La loro ubicazione urbanistica è pertanto coerente con quanto previsto dal D.P.11 luglio 2000, che prevede appunto come luogo di elezione per la localizzazione degli esercizi di vicinato le stesse zone residenziali.

In rapporto a detta destinazione appare necessario prevedere nelle zone edificate "B" l'enucleazione di opportune aree da destinare a parcheggi pertinenziali degli esercizi di vicinato in ragione di almeno 1 posto auto per esercizio e comunque mq 10 per ogni 100 mc di costruzione per i negozi di classe A e mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita per generi

alimentari o misti e mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita per i generi non alimentari per negozi di classe B.

In relazione alla distribuzione dei punti di vendita nelle varie zone abitate, appare pertanto necessario prevedere, in aggiunta alla dotazione standard, le seguenti superfici di parcheggi cosiddetti pertinenziali :

Distribuzione Punti Vendita sul Territorio Comunale				
	Num.		%	Dotazione parcheggi pertinenziali (mq.)
Castellana	60		75,00%	1896
Calcarelli	17		21,25%	537,20
Catalani	1		1,25%	31,60
Nociazzi	2		2,50%	63,20
	===			=====
	=			
	45			2528

Nel dimensionamento del Piano si è tenuto conto delle suddette maggiori superfici da destinare a parcheggi.

2.5 Individuazione di Aree Urbane Centrali

Per quanto detto al punto 2.3, l'unico asse commerciale comunale può essere considerato il Corso Mazzini ed in particolare il tratto di strada compreso fra la via Pio La Torre e Frazzucchi su cui insistono gli assi di Via Toniolo, Via Leone XIII e Viale Risorgimento.

In tale asse insistono inoltre: il Municipio, le banche e l'Ufficio Postale.

Detto tratto di strada vede fra l'altro concentrarsi anche funzione paracommerciali quali sedi di servizi assicurativi, bancari, amministrativi, previdenziali ed associativi che ne fanno l'area urbana centrale del territorio comunale.

CAPO 3 : CRITERI PROGETTUALI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

3.1 Orientamenti circa la Evoluzione della rete commerciale

Le analisi condotte al capo precedente hanno portato a riconoscere l'esistenza di un unico asse commerciale comunale attualmente individuabile nel tratto di strada compreso fra la via Pio La Torre e Frazzucchi, che vede concentrarsi almeno la metà della intera rete distributiva comunale.

Tale fatto, comunque, non congestiona il traffico stradale in quanto gli utenti usufruiscono di parcheggi nelle immediate vicinanze del predetto asse.

Per quanto sopra il P.R.G. non prevede realizzazione di strade alternative al predetto asse.

3.2 Criteri per l'Insediamento di Esercizi Commerciali

In generale deve dirsi che l'evoluzione della rete commerciale e quindi l'insediamento di esercizi commerciali non potrà non seguire la distribuzione delle residenze che costituiscono il naturale (ed unico) bacino di consumatori per gli esercizi stessi.

Non essendovi grande richiesta di esercizi di media superficie di vendita, in quanto economicamente non convenienti in relazione al mercato espresso dal comune di Castellana Sicula, gli esercizi commerciali si svilupperanno ancora presumibilmente nella classe dimensionale del cosiddetto esercizio di vicinato (con superficie di vendita inferiore od uguale a 100 mq.).

La loro naturale ubicazione è pertanto da ritenere in stretta simbiosi con le residenze e quindi nelle zone urbanistiche "B" e "C" .

Ove degli operatori economici ritengano conveniente insediare punti di vendita a maggiore superficie, in relazione alle dotazioni di parcheggio necessarie ed ai volumi di traffico generati, la loro naturale ubicazione dovrà essere od all'interno della zona commerciale prevista dal P.R.G. in contrada Frazzucchi, che urbanisticamente possono offrire la più adeguata collocazione nei termini di superficie di lotto disponibile, cubatura realizzabile e parcheggi disponibili.

3.3 Norme Tecniche

Un apposito capo delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina da un punto di vista urbanistico l'insediamento degli esercizi commerciali, nonché i criteri per la eventuale istituzione di mercatini settimanali o mensili in aree pubbliche.

INDICE

CAPO 1 : INQUADRAMENTO NORMATIVO E METODOLOGICO 1

1.1 Premessa..... 1

1.2. Metodologia di Urbanistica Commerciale 1

CAPO 2 : ANALISI DEL SISTEMA COMMERCIALE COMUNALE 3

2.1 Analisi della rete commerciale esistente..... 3

2.2 Valutazione della Dislocazione della rete commerciale comunale 4

2.3 Valutazione della Dislocazione della rete commerciale comunale.....5

2.4 Valutazione Comparata della rete commerciale comunale in relazione alle Previsioni del P.R.G. 5

2.5 Individuazione di Aree Urbane Centrali 6

CAPO 3 : CRITERI PROGETTUALI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE 7

3.1 Orientamenti circa la Evoluzione della rete commerciale 7

3.2 Criteri per l’Insediamento di Esercizi Commerciali 7

3.3 Norme Tecniche 7