



Città di Eboli

**COMUNE DI EBOLI**

Provincia di Salerno

**Assessorato alle Attività Produttive**

---

**Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo**

*Piano di strumento integrato del P.R.G.; D.Lgs. n. 114 del 31/3/1998; L.R. n. 1 del 07/1/00*

S. I. A. D.



**Sindaco:** dott. Gerardo Rosania

**Assessore alle Attività Produttive:** dott. Mauro Maci

**Settore Attività Produttive:** dott.ssa Caterina Iorio (responsabile)

**Ufficio di Piano:** ing. Rosario La Corte (responsabile)

**Redazione dello strumento:** arch. Luigi Manzione (consulente)

Eboli 2004

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE SCELTE OPERATE

1. <b>PREMESSA</b> .....	p. 4
2. <b>NATURA E CONTENUTO DELLO STRUMENTO D'INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO (S.I.A.D.)</b> .....	p. 6
2.1 Finalità .....	p. 7
2.2 Definizioni.....	p. 8
2.3 Condizioni locali e criteri di programmazione.....	p. 9
3. <b>LA NORMATIVA REGIONALE E LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI</b> .....	p. 13
3.1 La Legge Regionale n. 1/2000 .....	p. 14
3.2 Ripartizione funzionale e classificazione tipologica.....	p. 15
4. <b>IL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI</b> .....	p. 18
4.1 La disciplina delle attività commerciali secondo le N.T.A. del P.R.G.....	p. 20
4.2 La disciplina delle attività commerciali nell'intero territorio comunale.....	p. 20
4.3 Localizzazione delle attività commerciali in base al P.R.G. ....	p. 22
5. <b>STRATEGIE ED INDIRIZZI DEL S.I.A.D.</b> .....	p. 26
5.1 Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo .....	p. 26
5.2 Monitoraggio delle attività commerciali esistenti .....	p. 27
5.3 Localizzazione e dimensionamento delle strutture di vendita secondo il S.I.A.D. ....	p. 27
5.4 I comparti d'intervento commerciale .....	p. 34
6. <b>LA PIANIFICAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA NEL CENTRO STORICO</b> .....	p. 51
6.1 Ambiti e sotto - ambiti della pianificazione commerciale.....	p. 51
6.2 Il commercio nelle unità edilizie e di spazio .....	p. 57

## REGOLAMENTO PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. <b>REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE E DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>	
<b>TITOLO I – GENERALITÀ</b> .....	<b>p. 62</b>
Art. 1. Oggetto .....	p. 62
Art. 2. Area funzionale .....	p. 62
Art. 3. Definizioni .....	p. 62
Art. 4. Superficie di vendita .....	p. 63
Art. 5. Classificazione degli esercizi commerciali .....	p. 63
Art. 6. Sottoclassificazione delle medie e delle grandi strutture di vendita .....	p. 63
<b>TITOLO II – LOCALIZZAZIONE, TIPOLOGIA/MERCEOLOGIA, NUMERO DELLE STRUTTURE DI VENDITA E DOTAZIONE DI PARCHEGGI</b> .....	<b>p. 64</b>
Art. 7. Esercizi di vicinato .....	p. 64
Art. 8. Medie strutture di vendita .....	p. 65
Art. 9. Grandi strutture di vendita .....	p. 66
Art. 10. Localizzazione degli esercizi commerciali .....	p. 66
Art. 11. Minima disponibilità di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita .....	p. 67
Art.12. Criteri per la determinazione degli standard minimi delle aree destinate a parcheggio.....	p. 68

Art. 13. Commercio al dettaglio su aree pubbliche ..... p. 68

**TITOLO III – DISCIPLINA PER IL CENTRO STORICO ..... p. 68**

Art. 14. Delimitazione del centro storico ..... p. 69

Art. 15. Salvaguardia e valorizzazione del centro storico ..... p. 69

Art. 16. Merceologie non compatibili e merceologie preferenziali ..... p. 69

**TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: GENERALITÀ  
..... p. 71**

Art. 17. Oggetto ..... p. 71

Art. 18. Principi generali ..... p. 71

Art. 19. Atti dovuti ..... p. 72

**TITOLO V – ESERCIZI DI VICINATO ..... p. 72**

Art. 20. Procedimento amministrativo per l'apertura, il sub-ingresso, le variazioni e la cessazione degli esercizi di vicinato ..... p. 72

**TITOLO VI – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ..... p. 74**

Art. 21. Autorizzazione per le medie strutture di vendita ..... p. 74

Art. 22. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura di medie strutture di vendita ..... p. 75

Art. 23. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita ..... p. 76

Art. 24. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'ampliamento di superficie di vendita delle medie strutture di vendita ..... p. 77

Art. 25. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'estensione di settore merceologico delle medie strutture di vendita ..... p. 78

Art. 26. Procedimento amministrativo per l'apertura per sub-ingresso delle medie strutture di vendita ..... p. 79

Art. 27. Procedimento amministrativo per la riduzione di superficie di vendita delle medie strutture di vendita ..... p. 80

Art. 28. Procedimento amministrativo per la riduzione di settore merceologico delle medie strutture di vendita ..... p. 80

Art. 29. Procedimento amministrativo per la cessazione di attività delle medie strutture di vendita ..... p. 81

Art. 30. Criteri di priorità e atti dovuti ..... p. 81

**TITOLO VII – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ..... p. 81**

Art. 31. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita ..... p. 81

**TITOLO VIII – ESERCIZI COMMERCIALI TRATTANTI MERCI INGOMBRANTI ..... p. 82**

Art. 32. Rilascio di autorizzazione ..... p. 82

**TITOLO IX – NORME TRANSITORIE E FINALI ..... p. 82**

Art. 33. Strutture di vendita esistenti ..... p. 83

Art. 34. Cessione della gestione di reparti di esercizio ..... p. 83

Art. 35. Orari di vendita ..... p. 83

**TITOLO X – NORME DI RINVIO ..... p. 83**

Art. 36. Norme di rinvio ..... p. 83

**ALLEGATI**

**REGOLAMENTO DI POLIZIA URBANA**

# RELAZIONE

## GIUSTIFICATIVA DELLE SCELTE OPERATE

## 1. PREMESSA

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 (v. S.I.A.D.) 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.

Attraverso l'elenco dei provvedimenti da adottare, da parte dei comuni, è possibile riassumere le competenze a questi affidate :

- adozione della disciplina in materia di orari;
- individuazione dei criteri, parametri e procedure ai fini del rilascio delle autorizzazioni all'apertura delle medie strutture di vendita;
- adeguamento dei regolamenti di polizia urbana ed igienico-sanitario;
- adozione di programmi e progetti finalizzati alla tutela e rilancio dei centri storici ed alla riqualificazione urbana e alla valorizzazione della rete commerciale;
- approvazione e/o variazione degli strumenti per la disciplina urbanistico-commerciale del territorio;
- eventuale approvazione di nuovi strumenti di programmazione commerciali, così come delineati dalle norme regionali.

## 2. NATURA E CONTENUTO DELLO STRUMENTO D'INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO (S.I.A.D.)

Il processo di razionalizzazione della rete commerciale non può prescindere dalla **pianificazione** del complesso delle attività che si svolgono su un determinato territorio e dalle condizioni concrete entro le quali tali attività hanno luogo (infrastrutture, servizi, viabilità e parcheggi, costruito). È infatti evidente che i molteplici fattori legati all'insediamento di attività commerciali, ed in particolare la localizzazione, l'organizzazione, la dotazione infrastrutturale e di servizi, giocano un ruolo di primaria importanza nel favorire la qualità dei servizi offerti ed il soddisfacimento dell'utenza, da un lato, e la riuscita economica delle attività commerciali, dall'altro.

In questa ottica, il S.I.A.D. diviene lo strumento che legge, interpreta e ricerca soluzioni nel tempo, in rapporto alla realtà della rete commerciale, ossia uno strumento flessibile che non si sovrappone autoritativamente ad un processo in atto nell'economia e nella società locali, ma che assume, invece, tale processo come base essenziale, non solo della sua elaborazione iniziale, ma anche della sua attitudine a subire eventuali modifiche nell'arco della sua applicazione.

Pertanto le **scelte strategiche** riguardano le previsioni e le prescrizioni aventi carattere di forte cogenza, valide per un intervallo temporale di lungo periodo, comprendenti le opere di grande portata e le regole delle trasformazioni strutturali e funzionali; le **scelte programmatiche** sono quelle relative a programmi di durata limitata, annuale o pluriennale, aventi carattere di debole cogenza e sottoposte a verifica periodica di priorità e di opportunità. Si considerano come scelte strategiche quelle definite all'interno del Piano regolatore generale, e che riguardano anzitutto le destinazioni d'uso del territorio comunale in rapporto ad una strategia che investe la globalità degli aspetti pianificatori. Invece le scelte all'interno del S.I.A.D. sono di natura programmatica, ossia scelte che riguardano gli aspetti di prevalente operatività della pianificazione commerciale. Le scelte programmatiche del S.I.A.D. precisano e localizzano in maniera più dettagliata le scelte strategiche già fornite dal P.R.G. in materia di attività commerciali, integrando queste ultime per tutti gli aspetti non contemplati nelle Norme tecniche di attuazione del P.R.G., anche in adeguamento alle direttive impartite dalla *L. R. n.1/2000*, della quale si è peraltro già tenuto conto in sede di formazione del nostro P.R.G.

Il S.I.A.D. non intende apporre vincoli prescrittivi, ma indica piuttosto delle opportunità in termini di utilizzazioni ammissibili e di trasformazioni compatibili, opportunità intese come indicazioni o scelte programmatiche per le diverse zone. Lo strumento assume, pertanto, una struttura di base flessibile ed aperta alla ridefinizione e ricalibratura delle scelte nel tempo, maggiormente capace di assicurare la concreta fattibilità degli interventi mediante la programmazione di questi nel tempo.

## 2.1. FINALITÀ

Il *D. Lgs. n.114/1998*, all'art. 6, comma 1, nel delegare alle regioni la riforma della disciplina relativa al settore del commercio, definisce in primo luogo gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e gli obiettivi che le regioni stesse devono perseguire :

"a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore;

b) assicurare, nell'indicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;

c) rendere compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento e valorizzare la funzione commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani degradati al fine di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;

d) salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;

e) salvaguardare e riqualificare la rete distributiva nelle zone di montagna, rurali ed insulari anche attraverso la creazione di servizi commerciali polifunzionali e al fine di favorire il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale;

f) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali e con facoltà di prevedere a tale fine forme di incentivazione;

g) assicurare, avvalendosi dei comuni e delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva, attraverso la costituzione di appositi osservatori (...)"

Essendo necessaria, inoltre, l'integrazione dello strumento di pianificazione urbanistica con lo strumento di pianificazione commerciale che costituisce, pertanto, il *piano di strumento integrato del P.R.G.*, il *D. Lgs n. 114/1998*, all'art. 6, c. 2, richiede alle regioni di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore del commercio, affinché i relativi strumenti urbanistici comunali individuino :



"a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita".

Pertanto, il S.I.A.D., nel definire le quantità, qualità e distribuzione delle attività commerciali in rapporto all'utenza, deve tener conto dei fattori che interagiscono con l'adeguamento della rete commerciale, ed in particolare il sistema della mobilità veicolare e pedonale, il sistema della sosta e del parcheggio, la presenza di attrezzature collettive.

## 2.2 DEFINIZIONI

Il *D. Lgs. n. 114/1998* introduce una serie di definizioni relative alla nomenclatura delle attività commerciali, di cui si riportano le principali voci.

- **commercio all'ingrosso**: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- **commercio al dettaglio** : attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- **superficie di vendita** : area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- **esercizi di vicinato** : quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- **medie strutture di vendita** : esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato e, nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, fino ad un massimo di 2.500 mq;
- **grandi strutture di vendita** : esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella prevista per le medie strutture di vendita;

- **centro commerciale** : media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Il D. Lgs. n. 114/1998 si applica a tutte le attività commerciali, ad esclusione delle categorie espressamente indicate all'art. 4, c. 2. Il S.I.A.D. disciplina le attività di commercio al dettaglio in sede fissa e su aree pubbliche.

### 2.3 CONDIZIONI LOCALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Al momento della redazione del presente capitolo (agosto 2003) non risultano ancora disponibili i dati ufficiali del censimento 2001. Pertanto ci si è dovuti attenere ai dati del censimento 1991, a quelli del censimento intermedio del 31.12.96 ed a quelli contenuti nel rapporto Comune di Eboli-Polos Eboli 1999, *Osservatorio economico comunale. Consuntivo 1998 - I semestre 1999*, rapporto redatto dall'Istituto Guglielmo Tagliacarne. Laddove possibile, si è tenuto conto anche dei dati forniti dall'Ufficio Commercio del Comune di Eboli, desunti dalla banca dati *Marco Polo* e di quelli elaborati dal Settore Servizi demografici con riferimento al censimento 2001.

Alla luce dei dati disponibili, la popolazione residente nel Comune di Eboli, al 20.10.2001, ammontava a 35.962 unità, mostrando un aumento demografico rispetto al Censimento del 1991 pari a 1.998 abitanti, con un tasso di crescita pari al 5,9% in 10 anni. La superficie del comune di Eboli è pari a kmq 137,8. La densità demografica è conseguentemente cresciuta, da 246 abitanti/kmq nel 1991 a 261 abitanti/kmq nel 2001. Tali processi possono comportare – secondo il rapporto – “fenomeni di eccessiva congestione delle infrastrutture e dei pubblici servizi locali”.

L'analisi condotta dall'Istituto Tagliacarne sul mercato del lavoro mostra un tasso di disoccupazione molto elevato, pari al 32,4%, quasi il doppio della media italiana e di gran lunga superiore (5,6 punti percentuali) anche alla media del Mezzogiorno, con punte notevoli di disoccupazione giovanile (61,2%) e femminile (39,3%); si tratta dunque di un'area che ha problemi occupazionali generalizzati e radicali. Riguardo all'occupazione, il Rapporto indica un tasso di attività pari al 40,1% ed un tasso di occupazione pari al 27,1%.

Secondo i dati del censimento del 1991 ed i dati provvisori del censimento 2001 risulta che :

- nel 1991, il commercio comprendeva 997 unità locali (pari al 59,8% del totale delle unità produttive locali), pari a circa 1 unità per ogni 34 abitanti, con 1.938 addetti (ossia il 25,8% degli addetti totali e il 5,7% della popolazione totale). Il

rapporto tra addetti ed unità locali era pari a 1,9 e dunque le unità commerciali presenti sul territorio presentavano in prevalenza 2 addetti ciascuna;

- al 20.10.2001 il commercio comprendeva 923 unità locali (pari al 45% delle unità produttive totali), ossia 1 ogni 39 abitanti, con 1916 addetti (ossia il 26,66% degli addetti totali e il 5,32 della popolazione totale). Il rapporto tra addetti e unità locali era pari a 2,1 e dunque le unità commerciali presenti sul territorio presentavano alla stessa data più di due addetti ciascuna.

Secondo i dati disponibili presso l'Ufficio commercio del Comune di Eboli aggiornati al 31/01/2004 risulta che :

- le attività di esercizio di vicinato sono pari a 729 in sede fissa (di cui 163 alimentari e 566 non alimentari);
- i pubblici esercizi sono pari a 161, di cui : 56 della tipologia A (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, esercizi similari); 94 della tipologia B (bar, caffè, latterie, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari); 5 della tipologia C (come tipologia A e B, la cui attività viene svolta congiuntamente ad una attività di intrattenimento e svago); 6 tipologia D (come tipologia B, nei quali è esclusa la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione).

Riguardo ancora al settore commerciale, emergono dal rapporto citato alcune circostanze significative che configurano globalmente una vocazione commerciale non particolarmente cospicua. In particolare, la dimensione media degli esercizi commerciali, sia di quelli al dettaglio che di quelli all'ingrosso, è piuttosto ridotta, sia in relazione al numero medio di addetti che alla superficie. Per quanto attiene agli addetti, il numero massimo è di 30 unità, con il 71,1% delle unità locali che presenta un solo addetto, in linea peraltro con la media del Mezzogiorno. Le superfici di vendita, invece, presentano un incremento più che proporzionale rispetto a quello del numero degli addetti, favorito da fenomeni di economia di scala. Il Comune di Eboli appartiene a quella fascia costiera caratterizzata dalla presenza di un più dinamico sistema distributivo, laddove il popolamento è relativamente più intenso rispetto alle zone interne.<sup>1</sup>

Considerando il fatturato, i dati mostrano un aumento del giro d'affari per gli esercizi commerciali all'ingrosso di medie dimensioni, mentre le piccole imprese all'ingrosso e le attività commerciali al minuto appaiono in difficoltà.

Anche dal punto di vista della situazione economico-gestionale, era confermato, alla data del rapporto a cui ci si riferisce, un trend sostanzialmente stazionario, ad eccezione delle imprese all'ingrosso di dimensioni medie e delle attività commerciali al dettaglio aventi un numero di addetti compreso tra 3 e 9 unità. Dal punto di vista dell'occupazione, ad una situazione stazionaria si affiancava, per le imprese all'ingrosso

---

<sup>1</sup> I dati citati, qui e nel seguito, provengono da Comune di Eboli-Polos Eboli 1999, *Osservatorio economico comunale. Consuntivo 1998 - I semestre 1999*, rapporto redatto dall'Istituto Guglielmo Tagliacarne

più strutturate, una notevole flessione del livello occupazionale. Dal punto di vista dell'investimento, inoltre, si evidenziava una mediocre propensione ad investire nel settore delle attività commerciali nel periodo considerato dal rapporto citato, con una maggiore reattività nel commercio all'ingrosso di medie dimensioni.

Rispetto alla classificazione dei comuni della Campania aventi almeno un centro di grande distribuzione organizzata in termini di superficie di vendita per mille abitanti, il Comune di Eboli appare al terzultimo posto su 99 comuni, con 11,3 mq di superficie commerciale per 1.000 abitanti (da confrontare con quella massima di 662 mq per 1.000 abitanti del Comune di Mercogliano e con quella minima di 6,3 di Castellamare di Stabia). Risulta quindi netta, ad Eboli, la prevalenza degli esercizi commerciali di piccole dimensioni, anche rispetto alla media regionale, già caratterizzata di per sé da una diffusione della grande distribuzione organizzata meno rilevante rispetto alla media nazionale. È dunque opportuno riflettere attentamente su questo dato che denota una situazione di arretratezza del nostro Comune rispetto alla dotazione di strutture di grande distribuzione.

Come è già stato altrove rilevato,<sup>2</sup> si ritrova nel territorio comunale la presenza di grandi magazzini e supermercati, classificati nel gruppo "commercio al dettaglio in esercizi non specializzati", quantificati al 1998 in almeno 11 unità. Una domanda di aree per l'insediamento di centri commerciali è emersa, inoltre, specificamente per "l'insediamento di grandi magazzini, supermercati e centri commerciali, che utilizzano un canale di distribuzione breve con conseguente contenimento del prezzo finale, e concentrano nella medesima unità spaziale un vasto assortimento di prodotti diversi".

Ancora dal Rapporto dell'*Osservatorio economico comunale* (p. 28) emerge una indicazione importante, laddove si legge che "in considerazione della crescente globalizzazione, che investe anche il settore commerciale, con l'ingresso di nuovi competitors internazionali dotati di rilevante massa critica, il sottodimensionamento medio della struttura commerciale ebolitana, associato al crescente interesse che può manifestare il mercato locale, grazie alle positive dinamiche demografiche, pone dei dubbi circa la capacità competitiva del settore, e rilancia l'esigenza di una attenta programmazione per il futuro".

Al fine di fornire un quadro complessivo della situazione economica della nostra città, riguardo al settore industriale, viene rilevato un tasso di industrializzazione (al 31.12.1996) con valore di 3.6, in linea con la media meridionale (3.8), ma di 5 punti inferiore a quella nazionale. Tra le specializzazioni produttive, il comparto agro-alimentare emerge quale settore centrale dell'economia ebolitana, con il tradizionale comparto della fabbricazione di pane, pasta ed altri prodotti da forno (e, in misura minore, quello lattiero caseario), dove la produzione è prevalentemente collegata alla commercializzazione.

Riguardo al settore turistico, secondo il censimento intermedio ISTAT al 31.12.1996, nel Comune di Eboli risultano occupati 136 addetti, con un indice di

---

<sup>2</sup> Cfr. *Relazione Tecnico-Illustrativa* al Piano degli Insediamenti Produttivi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 3 marzo 1999.

specializzazione modesto : assunto pari ad 1 il valore della specializzazione turistica dell'intera area meridionale, questo risulta infatti uguale a 0,7. "Considerando il fatto che il Comune si affaccia sul mare e presenta alcune attrattive di tipo monumentale o agriturismo, vi potrebbe essere spazio – si legge nel Rapporto citato (p. 21) – per una espansione del turismo che (...) ha la capacità di trainare un vasto indotto che spazia dalle produzioni artigianali ed agroalimentari tipiche, al commercio ed a alcuni servizi ambientali o alle persone".

La diffusione territoriale delle imprese ebolitane presenta una prevalente dimensione comunale. Nel settore commerciale, sul totale di 786 unità, si ha una percentuale di imprese a diffusione comunale pari al 97,3. "Il forte radicamento territoriale che emerge per il tessuto produttivo locale – si legge ancora nel Rapporto citato – impedisce di fatto lo sfruttamento delle opportunità fornite dalla globalizzazione dei mercati e delle produzioni".

### 3. LA NORMATIVA REGIONALE E LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DELLA RETE COMMERCIALE

Il *D. Lgs. n. 114/1998* stabilisce, all'art. 6, comma 1, precisi obiettivi circa la programmazione della rete distributiva. Al c. 5 del medesimo art. 6 viene inoltre disposto l'obbligo per i comuni dell'**adeguamento degli strumenti urbanistici** generali ed attuativi e dei regolamenti di polizia locale alle disposizioni di cui all'articolo citato. Per "adeguamento" si intende – come riportato nella *Conferenza unificata* - seduta del 21 ottobre 1999, "Accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 6 del decreto 31 marzo 1998 n. 114" - "la semplice localizzazione da parte dei comuni della 'funzione commerciale' senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico a meno di modifica degli interventi edilizi realizzabili e/o degli standard definiti per l'area".<sup>3</sup>

Nella *Nota del Ministero dei Lavori Pubblici n. 937* del 15.07.1999 si legge inoltre che, ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si deve procedere a "semplici verifiche di coerenza delle scelte puntuali o di area (da parte comunale) con i criteri generali regionali" e a "verifica di compatibilità - sempre rispetto a criteri definiti *ex ante* dalle regioni - delle scelte di localizzazione". Qualora gli strumenti urbanistici siano già compatibili con lo sviluppo della funzione commerciale si ricorre all'iter amministrativo semplificato. L'accordo introduce per i comuni, inoltre, la possibilità di localizzare le attività commerciali nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, anche laddove gli strumenti urbanistici vigenti non lo prevedano esplicitamente, in virtù della analogia sostanziale tra funzione commerciale e funzione produttiva, in quanto entrambe costituiscono attività economiche (creatrici di sviluppo economico e di occupazione).

---

<sup>3</sup> "In relazione pertanto alle diverse tipologie distributive indicate dal decreto [N. 114/98], nel caso in cui gli strumenti urbanistici attuali siano compatibili di già con lo sviluppo della funzione commerciale delineata ora dai Comuni, non si presenta la necessità di porre mano al mezzo della variante urbanistica; infatti la previsione dell'adeguamento dello strumento urbanistico è soddisfatta dal mero riallineamento dello strumento stesso alla nuova situazione. Viceversa solo ove si valutino gli strumenti urbanistici esistenti non conformi per via della necessità di modifiche sostanziali ai fini della individuazione dei siti nei quali è considerata opportuna, possibile e idonea la localizzazione delle strutture distributive, si pone la necessità dell'attuazione del procedimento della variante urbanistica."

### 3.1 LA LEGGE REGIONALE N. 1/2000

La Regione Campania ha definito nella *Legge Regionale n. 1 del 7 gennaio 2000* gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, perseguendo gli obiettivi di cui all'art. 6, c. 1 del *D. Lgs. n. 114/1998* e tenendo conto delle finalità precedentemente enunciate all'art. 1 del medesimo Decreto, nonché della :

- compatibilità in termini di impatto territoriale ed ambientale degli insediamenti commerciali, riguardo specialmente alla mobilità, al traffico ed all'inquinamento;
- valorizzazione della funzione commerciale anche in vista della riqualificazione del tessuto urbano, tanto nei centri storici, quanto nelle zone urbane degradate;
- salvaguardia degli insediamenti commerciali ove sia previsto il recupero delle piccole e medie imprese presenti nel territorio;
- necessità di realizzare un sistema coordinato di monitoraggio della rete distributiva, in collaborazione con i Comuni e le Camere di commercio.

La Regione Campania ha inoltre fissato i **criteri di programmazione urbanistica** concernenti le attività commerciali, ai quali criteri si devono ispirare gli strumenti urbanistici comunali, segnatamente nella individuazione :

- delle aree da destinare ad attività commerciali e, nello specifico, delle aree da destinare all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- dei limiti ai quali gli insediamenti commerciali sono sottoposti al fine della tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali e dell'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- dei vincoli di natura urbanistica disciplinanti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e gli standard minimi relativi ai parcheggi;
- della correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia relativi agli immobili (o complessi di immobili) e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, prevedendone eventualmente la contestualità.

Il Comune è tenuto, dunque, ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed il regolamento di Polizia locale agli indirizzi ed ai criteri contenuti nel *D. Lgs. n. 114/1998*, così come recepiti dalla *L. R. n. 1/2000*, dotandosi – a norma dell'art. 13, c. 1 di quest'ultima – dello “specifico strumento di intervento per l'apparato distributivo, concernente gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati per il commercio su aree pubbliche, nonché le localizzazioni delle grandi strutture di vendita”.

Lo strumento d'intervento per le medie strutture di vendita deve disciplinare l'apertura, l'ampliamento di superficie o merceologico, il trasferimento di sede, il numero e la merceologia delle strutture di nuova realizzazione, nonché ogni altro aspetto non specificamente contemplato dalle normative nazionali e regionali vigenti.

### 3.2 RIPARTIZIONE FUNZIONALE E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

La *L. R. n. 1/2000* ha introdotto la ripartizione funzionale del territorio di sua competenza in 14 aree sovracomunali omogenee : il Comune di Eboli appartiene all'**area funzionale omogenea 11 – Piana del Sele**.<sup>4</sup> La legge ha inoltre istituito un classamento dei comuni in base alla consistenza demografica : il Comune di Eboli appartiene alla **classe 2** (comuni con popolazione compresa tra 30.001 e 50.000 abitanti).

Sulla base delle definizioni già contenute nel *D. Lgs. n. 114/1998*, art. 4, c. 1, la *L. R. n. 1/2000* ha classificato le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, determinando contestualmente i limiti minimi e massimi della superficie netta di vendita per ciascuna tipologia di struttura commerciale ed in relazione al classamento dei comuni. Nel caso del Comune di Eboli, la predetta **classificazione tipologica**<sup>5</sup> può schematizzarsi nel modo seguente :

#### *M. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA*

##### **M1. Medie strutture inferiori :**

- M1 A/M. Media struttura inferiore per prodotti alimentari o misti

Superficie netta di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq

- M1 E. Media struttura inferiore per prodotti extra-alimentari

Sup. netta di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq

##### **M2. Medie strutture superiori :**

- M2 A/M. Media struttura superiore per prodotti alimentari o misti  
(anche in forma di centro commerciale)

Sup. netta di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq

- M2 E. Media struttura superiore per prodotti extra-alimentari  
(anche in forma di centro commerciale)

Sup. netta di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq

---

<sup>4</sup> All'area funzionale omogenea 11 – Piana del Sele appartengono i seguenti 35 comuni : Acerno, Albanella, Altavilla Silentina, Acquara, Battipaglia, Bellizzi, Buccino, Calabritto, Campagna, Caposele, Castel San Lorenzo, Castelcivita, Castelnuovo di Conza, Colliano, Controne, Contursi Terme, Corleto Monforte, Eboli, Laviano, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Olevano sul Tusciano, Oliveto Citra, Ottati, Palomonte, Postiglione, Ricigliano, Roccadaspide, Romagnano al Monte, Sant'Angelo a Fasanella, San Gregorio Magno, Santomenna, Senerchia, Serre, Valva.

<sup>5</sup> Nella classificazione tipologica contenuta nella *L. R. n. 1/2000* vengono riportati soltanto le medie e le grandi strutture di vendita. Occorre aggiungere, al primo posto in ordine crescente rispetto alla superficie netta di vendita, gli **esercizi di vicinato**, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.



## G. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

### G1. Ipermercati :

- G1 A/M. Ipermercato per prodotti alimentari e non alimentari  
Sup. netta di vendita massima : 5.000 mq
- G1 E. Ipermercato esclusivamente per prodotti non alimentari  
Sup. netta di vendita massima : 15.000 mq

### G2. Centri commerciali :

- G2 CQ. Centro commerciale di quartiere o interquartiere  
(con almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, oppure posti all'interno di una struttura unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune)  
Sup. netta di vendita massima : 4.000 mq
- G2 CI. Centro commerciale inferiore  
(con almeno 8 esercizi commerciali aventi caratteristiche simili a quelle previste per la tipologia G2 CQ)  
Sup. netta di vendita massima : 15.000 mq
- G2 CS. Centro commerciale superiore  
(con almeno 12 esercizi commerciali aventi caratteristiche simili a quelle previste per la tipologia G2 CQ)  
Sup. netta di vendita superiore a 15.000 mq e fino a 25.000 mq
- G ACP. Centro commerciale costituito da aggregazioni polifunzionali  
(con almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture e a esercizi di vicinato,<sup>6</sup> con singole superfici di vendita fino a 5.000 mq e, inoltre, con la presenza di attività produttive artigianali e di servizi. Tali esercizi devono essere collocati all'interno di una struttura unitaria, dotata di servizi comuni e disposta lungo un percorso pedonale di accesso che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.

Per le grandi strutture di vendita, sono previsti i seguenti **requisiti minimi**, relazionati a tre categorie di grandi strutture di vendita:

#### a) Grande struttura di vendita G1 A/M – G1 E – G2 CQ

- pubblico esercizio di somministrazione di bevande;
- almeno un servizio igienico ad uso della clientela;
- almeno un servizio igienico a disposizione dei portatori di handicap;
- servizio di pagamento bancomat;

#### b) Grande struttura di vendita G2 CI

- pubblico esercizio di somministrazione bevande;
- attività artigianali (parrucchiere, estetista, calzolaio, etc.), almeno quattro;

---

<sup>6</sup> Con superficie occupata da esercizi di vicinato non inferiore al 40 % della superficie complessiva netta di vendita.

- servizi igienici ad uso della clientela : 1 per ogni 1.000 mq di superficie di vendita;
  - servizi igienici per portatori di handicap;
  - servizi di pagamento bancomat;
- c) **Grande struttura di vendita G2 CS**
- spazi organizzati per intrattenimento bambini sotto sorveglianza;
  - pubblico esercizio di somministrazione alimenti;
  - pubblico esercizio di somministrazione bevande;
  - attività artigianali, almeno quattro;
  - agenzia di viaggi e turismo;
  - servizi igienici ad uso della clientela : 1 per ogni 1.000 mq di superficie di vendita;
  - servizi igienici per portatori di handicap;
  - servizi di pagamento bancomat;

La realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita è ammessa solo nelle aree localizzate in zone urbanistiche compatibili con tali strutture di vendita. (cfr. *N.T.A.* del P.R.G., parte I). La compatibilità deve riguardare inoltre la presenza (o la previsione di realizzazione) di infrastrutture e di un sistema della viabilità e del traffico adeguati, nonché del sistema della sosta e del parcheggio.

#### 4. IL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Il Piano regolatore generale vigente individua un fabbisogno di aree da destinare ad attività commerciali in base a diverse esigenze, quali la domanda generata da processi di crescita e sviluppo, la necessità di razionalizzazione e di rilocalizzazione delle stesse.

Con riferimento :

- alle attività commerciali, il P.R.G. dettaglia la disciplina di queste nella *Parte I* delle *Norme tecniche di attuazione*, relativamente all'intero territorio comunale articolato in zone e sottozone, e nella *Parte II*, relativamente agli insediamenti urbani storici, secondo l'articolazione in unità edilizie ed unità di spazio;
- agli insediamenti produttivi, il P.R.G. conferma l'area per la produzione di beni e servizi già disciplinata dal vigente Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi (P.I.P.), ubicata in località Pezza Grande;
- alle attività ricettive, il P.R.G. indirizza verso la realizzazione di complessi ricettivi che offrano un livello di servizio medio/alto, prevedendo inoltre che la dotazione di campeggi e di villaggi turistici deve comprendere (ai sensi della legge 13/93) la possibilità di realizzare, all'interno, impianti per la pratica sportiva, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, agenzie di viaggio, di cambio e simili;
- ai servizi pubblici di quartiere, il P.R.G. prevede anzitutto l'adeguamento della dotazione minima per abitante, che la normativa della Regione Campania fissa a 20 mq/ab, ma che nella situazione attuale del Comune di Eboli si attesta a 7,5 mq/ab, rivelandosi quindi carente, in particolare per il verde e per i

parcheggi, che interessano più direttamente ai fini della disciplina delle attività commerciali.

Riguardo al sistema di accessibilità, infine, il P.R.G. ha organizzato una sua gerarchizzazione sui tre elementi della viabilità di scorrimento, di attraversamento e di distribuzione<sup>7</sup>, prevedendo la minimizzazione dei traffici di attraversamento nell'area urbana e localizzando gli itinerari di penetrazione in corrispondenza della nuova viabilità di scorrimento collocata a sud del tracciato ferroviario e autostradale.

Nelle adiacenze della viabilità di distribuzione vengono previsti parcheggi e sistemi di sosta mista : parcheggi pertinenziali e di relazione, parcheggi di superficie,<sup>8</sup> per una nuova offerta di sosta oscillante tra i 2.600 e i 3.200 posti-auto.<sup>9</sup> Aggiungendo alla nuova offerta la disponibilità preesistente di stalli auto superficiali dislocati lungo le principali vie e piazze e di stalli a pagamento, si raggiunge un numero massimo di circa 5.500 posti-auto, con un rapporto di circa 1 posto auto per 6,5 abitanti (nel calcolo non si considera l'utenza fluttuante che ha tuttavia notevole importanza ai fini commerciali). In particolare, il P.R.G. delinea la seguente localizzazione : parcheggi funzionali al centro storico (via S. Sofia, Salita Ripa); parcheggi misti funzionali al centro storico e all'area urbana di grande attrazione (piazza Tito Flavio Silvano, piazza XXV Aprile, piazza Borgo); parcheggi funzionali all'area urbana di generalizzata attrazione (via Giovanni XXIII, via S. Gregorio VII, via Cupe, area Pezzullo, via Veneto, via Europa). Infine, si prevedono parcheggi di superficie, lungo la strada e nelle principali piazze, ed in corrispondenza delle grandi attrezzature di richiamo.

Nel centro storico sono stati definiti percorsi pedonali, parzialmente meccanizzati, che dai parcheggi di struttura o di superficie si diramano verso le residenze e i principali poli di attrazione.

---

<sup>7</sup>Sugli aspetti relativi alla viabilità di scorrimento, di attraversamento e di distribuzione ed ai parcheggi, v. *Relazione al P.R.G.*, p. 98 sgg.

<sup>8</sup>I *parcheggi pertinenziali* sono riservati ai residenti, quelli *di relazione* sono destinati agli addetti ed agli operatori dell'area in cui sono collocati; i *parcheggi di superficie* sono quelli lungo le strade e nelle principali piazze.

<sup>9</sup>“L'area urbana attrattiva del comune di Eboli, caratterizzata dalla presenza di numerose polarità e servizi, dispone di una dotazione pubblica di circa 2.246 stalli auto superficiali dislocati lungo le principali vie e piazze. Per favorire la rotazione della sosta sono stati individuati, in epoca relativamente recente, circa 326 stalli a pagamento che costituiscono il 20% dell'offerta complessiva dell'area centrale. Questa, per una migliore comprensione del sistema dell'offerta e per configurare adeguati modelli di mobilità, è stata suddivisa in 5 zone, per le quali sono stati condotti dettagliati rilevamenti sulle tipologie di sosta presenti. Le indagini messe a punto dal Cresme nel periodo luglio–ottobre 1999 hanno evidenziato una notevole incidenza di possessori di garage o box o posto auto coperto (37,9%), valore ulteriormente rafforzato dalla presenza in edifici condominiali di stalli–auto superficiali privati”. (Documentazione Ufficio di Piano: *Sintesi dei Piani regolatori generali dal 1972 al 2000*, Eboli, 2000)

#### **4.1 LA DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI SECONDO LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Le *Norme Tecniche di Attuazione* del Piano Regolatore Generale contengono, come si è detto, nella *Parte I. Disposizioni generali e disciplina della zona*, la disciplina relativa alle attività commerciali localizzate sull'intero territorio comunale. Nella *Parte II. Disciplina delle unità di spazio che compongono gli insediamenti urbani storici*, le N.T.A. presentano la disciplina delle attività commerciali localizzate nel centro storico.

La duplice articolazione della regolamentazione del commercio contenuta nel P.R.G. in maniera distinta per il centro storico e per il restante territorio comunale è stata attuata recependo già in sede di formazione dello strumento urbanistico generale gli orientamenti del *D. Lgs. n. 114/1998* e, in particolare, l'insieme di criteri ed obiettivi che il suddetto decreto enuncia in materia di valorizzazione del centro storico all'art. 16.

Nel P.R.G. vigente è stata dunque già predisposta una prima regolamentazione delle attività commerciali. In questo senso, il P.R.G. costituisce una piattaforma di base per un ulteriore approfondimento della materia nell'ambito del presente S.I.A.D.

Le norme di P.R.G. costituiscono la cornice regolamentare di definizione delle scelte strategiche relative alla distribuzione del commercio sul territorio – valide nel lungo periodo – entro la quale il S.I.A.D. ritaglia spazi di verifica e di traduzione di queste in scelte programmatiche – valide nel medio e breve periodo – dettagliandole e precisandole, formalizzando infine – nel *Regolamento di attuazione* che lo completa – la disciplina normativa e procedurale per l'insediamento della rete distributiva delle attività commerciali.

#### **4.2. LA DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE IN BASE AL P.R.G.**

Le *Norme tecniche di attuazione* del P.R.G., parte I, stabiliscono la seguente disciplina concernente le attività commerciali nelle zone nelle quali è suddiviso l'intero territorio comunale :

- **ZONA Ab. Insediamenti urbani storici** : sono ammissibili solo le trasformazioni fisiche e compatibili soltanto le utilizzazioni di cui alla *Parte II* delle *N.T.A.* (riepilogate nel successivo paragrafo 6.2 e nella tabella 9)
- **ZONA B. Agglomerati urbani recenti** : è consentito il commercio al dettaglio, limitato ad esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche. In particolare, si rileva che:
  - nella **sottozona Ba, satura**, sono ammissibili trasformazioni fisiche degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici al fine di realizzare superfici a parcheggio scoperte, nonché trasformazioni degli spazi scoperti autonomi

per realizzarvi elementi viari e spazi pubblici pedonali, oltre che superfici a parcheggio scoperte; nella sottozona Ba, saturata sono consentite pure le medie strutture di vendita nei limiti delle superfici lorde di pavimento per ciò già impegnate nel Piano regolatore generale vigente;

- nella **sottozona Bb, di completamento**, le trasformazioni sono subordinate alla disciplina stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi. Prima dell'entrata in vigore di tali strumenti, e tenendo conto delle indicazioni contenute nella *Parte III* delle *N.T.A.*, sono ammissibili, poiché compatibili, le utilizzazioni di commercio al dettaglio limitato a medie strutture di vendita, "subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo" (*N.T.A.*, P. I, art. 13, c. 4);

- **ZONA D. Insedimenti per la produzione di beni e servizi** : riguardo alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili, le *N.T.A.* del *P.R.G.* rimandano alla disciplina contenuta nel *Piano degli insediamenti produttivi*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 3 marzo 1999, che all'art. 22 delle relative *N.T.A.* prevede "le attività inerenti l'esercizio del commercio all'ingrosso, nonché le medie e grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma di centri commerciali".
- **ZONA E. A prevalente conformazione naturale del territorio** : sono compatibili con gli edifici esistenti le utilizzazioni di commercio al dettaglio, limitato a pubblici esercizi e a esercizi di vicinato (nei limiti della superficie lorda di pavimento perciò impegnata alla data di adozione del *P.R.G.*). Riguardo alla sottozona Ei, spiaggia, si rimanda alla disciplina definita dal *Piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo* (deliberazione C.C. n. 106 del 10.10.1998).
- **ZONA F. Attrezzature di interesse territoriale** : nella **sottozona Fc**, in particolare negli ambiti di cui alle schede n. 15 (Centro sportivo "Città di Eboli"), 17 (Ex Pezzullo), 18 (S. Nicola Varco), 19 ( Area per attrezzature generali "S. Chiarella"), 20 (Area per attrezzature generali "Serracapilli") per i quali è prescritta, ai sensi della *Parte III* delle *N.T.A.* del *P.R.G.*, la formazione di strumenti attuativi – come si vedrà più dettagliatamente in seguito – sono consentiti esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio ambulante; commercio al dettaglio di carburanti; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita; centri commerciali al dettaglio; mense.  
Inoltre, nell'ambito 16 (Area S. Giovanni) sono consentiti pubblici esercizi; commercio ambulante; commercio al dettaglio di carburanti.  
Infine, nell'ambito 13 (Nuova area ospedaliera Acquarita) non è consentita alcuna utilizzazione commerciale.  
Relativamente agli ambiti di cui alle schede n. 15, 17, 18, 19 e 20, il *S.I.A.D.* dettaglia la presenza di determinate tipologie di attività commerciali, tenendo conto delle disposizioni della L. R. 1/2000.

- **ZONA H. Complessi ricettivi e attrezzature turistiche in agro costiero** : fino all'entrata in vigore dei Piani di lottizzazione convenzionata, le N.T.A. prevedono :
  - per la **sottozona Ha, strutture alberghiere e ricreative**, le utilizzazioni compatibili di commercio al dettaglio, limitato ad esercizi di vicinato; pubblici esercizi, nonché spazi di sosta e parcheggi attrezzati di relazione;
  - per la **sottozona Hb, strutture extra-alberghiere e parchi di divertimento**, è ammissibile la presenza di "esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici anche se non strettamente connessi alla gestione del complesso, quali agenzie di viaggio, agenzie di cambio e simili", relativamente alle unità edilizie per attrezzature di base o servizi e ai manufatti destinati ad utilizzazioni complementari e collaterali localizzati nei parchi di divertimento, nei campeggi e nei villaggi turistici;
  - è prevista inoltre, per le due ultime tipologie, la presenza di attrezzature minime di ristori, quali bar, tavola calda o ristorante self-service, spaccio.
  
- **Fasce di rispetto stradale** : sono ammessi i manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori, esclusivamente entro le fasce di rispetto relative alle autostrade, le strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le strade interquartiere, ove le medesime interessino gli insediamenti per la produzione di beni e servizi (zona D), o la sottozona di pianura (Ed), o le attrezzature consolidate (sottozona Fb), o le altre attrezzature di trasformazione (sottozona Fc).

La localizzazione delle attività commerciali nelle zone del P.R.G. è schematizzata nella tabella 1 seguente.

#### **4.3 LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN BASE AL P.R.G.**

In definitiva, per quanto rileva al fine della predisposizione del S.I.A.D., in base al P.R.G. vigente :

- le **grandi strutture di vendita** sono ammesse nella zona D (area P.I.P.); nella zona F, sottozona Fc di attrezzature di interesse territoriale (aree : "Centro sportivo Città di Eboli"; "S. Chiarella", "Serracapilli", "Ex Pezzullo", S. Nicola Varco). Le localizzazioni suddette sono state individuate, in sede di redazione del P.R.G., tenendo conto dell'art. 5 della L.R. n. 1/2000, ed in particolare della opportunità di prevedere tali grandi strutture di vendita "lungo assi viari di primaria importanza o in aree adiacenti dotate di adeguati raccordi stradali";

- le **medie strutture di vendita** sono ammesse nella sottozona Ba (nei limiti delle superfici lorde di pavimento per ciò già impegnate alla data di adozione del vigente P.R.G.), e nella sottozona Bb (di completamento), nella zona D di insediamenti per la produzione di beni e servizi (area P.I.P.) e nella zona F, sottozona Fc di attrezzature di interesse territoriale (aree : "Centro sportivo Città di Eboli", "Ex Pezzullo", "Area per attrezzature generali S. Chiarella", "Area per attrezzature generali Serracapilli", "San Nicola Varco").

Il S.I.A.D. può recepire, integralmente o parzialmente, le previsioni contenute nel P.R.G., individuando la localizzazione delle attività commerciali, le quali da "utilizzazioni compatibili" – come indicate nel P.R.G. – diventano nel S.I.A.D. previsioni di concreta localizzazione. In altri termini, il P.R.G. definisce per ciascuna zona omogenea il più ampio ventaglio di possibilità insediative delle attività commerciali; il S.I.A.D., a sua volta, muovendosi nell'ambito di tale campo di possibilità, specifica, quantifica ed, eventualmente, limita la previsione di attività commerciali nel territorio comunale.

Le previsioni contenute nel presente S.I.A.D. relative a zone sottoposte alla redazione di piani particolareggiati andranno recepite da questi ultimi : in tali casi, l'intervento diretto è possibile solo ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato.



COMUNE DI EBOLI - Assessorato alle Attività Produttive  
Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo

(Documentazione Ufficio di Piano)

	Zona B			Zona D	Zona E									Zona F								Zona G	Zona H		Fasce di rispetto stradale				
	Ba	Bb	Bc	D	Ea	Eb	Ec	Ed	Ee	Ef	Eg	Eh	Ei	Fa	Fb	Fc/13	Fc/15	Fc/16	Fc/17 <sup>(n')</sup>	Fc/18 <sup>(n'')</sup>	Fc/19 <sup>(n'')</sup>	Fc/20 <sup>(n'')</sup>	G	Ha	Hb	D	Ed	Fb	Fc
<b>Esercizi di vicinato</b>	X	X	X	-	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	X <sup>(n)</sup>	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-	-
<b>Pubblici esercizi</b>	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-	-
<b>Commercio ambulante</b>	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
<b>Commercio al dettaglio carburanti</b>	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	-	-	-	X	X	X	X
<b>Medie strutture di vendita</b>	X <sup>(n)</sup>	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
<b>Grandi strutture di vendita</b>	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
<b>Centri commerciali al dettaglio</b>	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mense</b>	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-

Tabella 1. Attività commerciali compatibili nelle zone urbanistiche, così come previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Note :

(n) Le medie strutture di vendita sono compatibili "nei limiti delle superfici lorde di pavimento perciò già impegnate alla data di adozione del P.R.G."

(n') Gli esercizi di vicinato sono compatibili "nei limiti della superficie lorda di pavimento perciò impegnata alla data di adozione del P.R.G."

(n'') Si rimanda alle prescrizioni contenute negli strumenti attuativi di cui alle N.T.A. del P.R.G., parte III.

<b>MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NEGLI AMBITI PER I QUALI È PRESCRITTA LA FORMAZIONE DI STRUMENTI ATTUATIVI</b>		
<b>AMBITO</b>	<b>MEDIE STRUTTURE<sup>(S)</sup></b>	<b>GRANDI STRUTTURE</b>
1. "Fontanelle"	X	
2. "Cupe"	X	
3. "Pezza delle Monache"	X	
4. "S. Andrea"	X	
5. "Rione Pescara"	X	
6. "S. Cecilia"	X	
7. "Cioffi"	X	
8. "Corno d'Oro"	X	
9. Parco urbano "S. Donato"		
10. Parco urbano "S. Cataldo/S. Andrea"		
11. Parco urbano "Costa S. Giovanni"		
12. Ospedale "Campolongo"		
13. Nuova area ospedaliera "Acquarita"		
14. Ospedale "Maria SS. Addolorata"		
15. Centro sportivo "Città di Eboli"	X	X
16. Area "S. Giovanni"		
(17. "Ex Pezzullo"	X	X
18. "S. Nicola Varco"	X	X
19. Area attrez. gen. "S. Chiarella"	X	X
20. Area attrez. gen. "Serracapilli"	X	X

Tabella 2. Medie e grandi strutture di vendita negli ambiti di P.R.G. di cui agli strumenti attuativi.

Nota :

<sup>(S)</sup> La presenza di medie strutture di vendita è prevista "subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo" (N.T.A. del P.R.G., Parte I, art. 12, c. 4)

## **5. STRATEGIE ED INDIRIZZI DEL S.I.A.D.**

### **5.1 LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO**

Il **Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (S.I.A.D.)** definisce le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili in relazione all'insediamento di attività commerciali. La validità temporale dello strumento è fissata in **quattro anni**, al fine di permettere alle imprese una adeguata programmazione temporale di sviluppo delle attività commerciali, nonché di consentire al Comune verifiche successive della sua efficacia in rapporto al conseguimento degli obiettivi prefissati. Allo scadere del termine di validità, questa s'intenderà automaticamente prorogata fino all'approvazione di una nuova determinazione comunale. Il S.I.A.D. costituisce il *piano di strumento integrato del Piano Regolatore Generale* ed è soggetto all'approvazione in Consiglio Comunale ed all'apposizione del visto dei conformità da parte della Regione.

Il S.I.A.D. si delinea come uno strumento complesso, in cui convergono molteplici **finalità** : quella di garantire al consumatore possibilità di scelta in ambito concorrenziale; di promuovere i processi di sviluppo del piccolo commercio; di favorire la crescita di tipologie di esercizi innovativi.

Il S.I.A.D. del Comune di Eboli si propone, coerentemente con le disposizioni legislative prima illustrate, di :

- individuare le zone urbane e territoriali compatibili con le diverse forme di attività commerciali;
- salvaguardare e valorizzare il centro storico, favorendo e potenziando la localizzazione di attività commerciali compatibili;
- promuovere e valorizzare le aree periferiche;
- programmare la rete delle medie strutture di vendita;
- realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo;

- semplificare le procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni;
- assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto della normativa vigente;
- creare un sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale.

## 5.2. MONITORAGGIO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ESISTENTI

Il censimento delle medie strutture di vendita ai sensi della L. R. n. 1/2000, aggiornato a gennaio 2004, mostra la presenza sul territorio comunale di **25 esercizi commerciali** autorizzati per una superficie superiore a 250 mq in attività che, in base al D. Lgs n. 114/1998, sono assimilabili in parte ad esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti di cui all'art. 2, c. 4 della L.R. n. 1/2000 (n. 9 esercizi) ed in parte a medie strutture di vendita (n. 16 esercizi).

Di queste ultime :

- 11 sono assimilabili a strutture di tipo M1 A/M (medie strutture inferiori alimentari e miste), le quali presentano una superficie totale che va da un minimo di 271 mq ad un massimo di 403 mq, attestandosi dunque sul margine inferiore dell'intervallo di superficie prevista per la tipologia in oggetto (che ha il suo massimo in 1.500 mq). Relativamente alla localizzazione, 10 strutture si trovano nel centro abitato; una sola in contrada Campolongo.
- 5 sono assimilabili a strutture di tipo M1 E (medie strutture inferiori extra-alimentari), le quali presentano una superficie totale oscillante da un minimo di 275 mq ad un massimo di 399 mq. Anche per le strutture di tipo M1 E vale l'osservazione già fatta precedentemente, ossia che queste si attestano al livello più basso dell'intervallo di superficie prevista per la tipologia in oggetto (che ha il suo massimo in 1.500 mq). Riguardo alla localizzazione, si nota una tendenza opposta rispetto a quella relativa alle strutture di tipo M1 A/M, con la prevalenza di strutture site al di fuori del perimetro del centro abitato (una sola all'interno del centro abitato).

## 5.3 LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA SECONDO IL S.I.A.D.

L'identificazione dei siti destinati all'insediamento delle strutture di vendita, insieme alla definizione del numero e della tipologia di queste, costituisce l'atto fondamentale del S.I.A.D.

### a. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.

In base alla L.R. n. 1/2000, nell'area funzionale sovracomunale omogenea 11 "Area Piana del Sele", cui appartiene il Comune di Eboli, è prevista per le grandi strutture di vendita una superficie di vendita pari a mq 20.512 (in base alla Deliberazione Giunta R. C. n. 2072 del 13/06/2003, *Determinazione nuovo allegato C, art. 3, L.R. 1/2000, valido per il biennio 2002-2004*).

Sulla base delle *Note metodologiche*,<sup>10</sup> si è proceduti, a puro titolo sperimentale, al calcolo del fabbisogno delle grandi strutture di vendita, tenendo conto della sola popolazione del Comune di Eboli, nel modo seguente :

- Popolazione residente al 31.12.2002 nel Comune: 35.886
- Reddito pro capite medio degli abitanti della Provincia di Salerno : € 8.963,11
- Incidenza percentuale media di spesa rispetto al reddito complessivo : 34%
- Spesa media annua pro capite in Provincia di Salerno: € 8.963 x 34% =3.047,46€
- Spesa totale cittadini di Eboli : € 3.047,46 x 35.886 = 109.361.149,6 €
- Quota di mercato normalmente intercettata dalle strutture di vendita aventi superficie netta di vendita maggiore di 2.500 mq : 15%
- Fatturato essenziale medio per garantire la giusta redditività delle strutture aventi superficie netta di vendita maggiore di 2.500 mq : 6.197,48 €/mq
- Superficie programmabile per strutture di vendite di superficie netta di vendita maggiore di 1.500 mq : (109.361.149,6 x 15%) / 6.197,48 €/mq = 2.646,91mq

Dal calcolo effettuato, che riguarda la dimensione puramente comunale dell'indotto, si giustificerebbe una superficie assegnabile alle grandi strutture di vendita pari a 2.646,91 mq. Inoltre nel calcolo non si è tenuto conto della popolazione fluttuante connessa alla presenza sul nostro territorio del Tribunale, di scuole di diverso ordine e grado, dell'Ospedale, dell'Agenzia delle Entrate, nonché di quella connessa al turismo, settore che probabilmente nei prossimi anni crescerà considerevolmente, tenuto conto della miriade di iniziative poste in essere e collegate al centro sportivo "Città di Eboli", al P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), alla riqualificazione e valorizzazione della fascia costiera, del fiume Sele e del centro storico.

Considerando l'assenza a gennaio 2004 di grandi strutture di vendita nell'area funzionale 11, tenuto conto della popolazione residente nella medesima area pari a 219.467 unità, e considerando la posizione geografica baricentrica della città di Eboli rispetto all'insieme dei 35 comuni dell'area, del fatto che Eboli rappresenta in tale area il comune territorialmente più esteso, nonché il secondo comune per consistenza demografica; tenuto conto inoltre della eccellente rete viaria esistente e di progetto, si

---

<sup>10</sup> Regione Campania – Sviluppo attività settore terziario – Sviluppo e promozione delle attività commerciali – Programmazione rete commerciale, *Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale. L. R. 7/01/2000 – BURC n. 2 del 10/01/2000. Note metodologiche.*

ritiene opportuno per lo sviluppo della intera area funzionale 11, oltre che compatibile con la rete commerciale esistente nel territorio comunale, autorizzare la presenza di grandi strutture di vendita.

Pertanto nel territorio del comune di Eboli, nei prossimi quattro anni di applicazione del presente S.I.A.D., potranno essere autorizzate grandi strutture di vendita, localizzabili nella **zona D - insediamenti per la produzione di beni e servizi**, negli **ambiti "Area per attrezzature generali Serracapilli"** (appartenente alla zona F, sottozona Fc) e **"Area S. Nicola Varco"** (appartenente alla zona F, sottozona Fc), per i quali ambiti è prescritta la formazione di strumenti attuativi.

Nella zona D – insediamenti per la produzione di beni e servizi, in cui sono previsti 29 lotti commerciali per una superficie complessiva di mq 98.672 – le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono disciplinate dal **Piano degli insediamenti produttivi** vigente, al quale le N.T.A. del P.R.G. rimandano nella Parte I, art. 14. Nell'ambito della zona destinata ad attività commerciali all'interno del P.I.P. è ammessa – all'art. 22 delle relative N.T.A. del P.I.P. – la presenza di "attività inerenti l'esercizio del commercio all'ingrosso, nonché le medie e grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma di centri commerciali". Per la realizzazione di centri commerciali è inoltre "consentito l'accorpamento di più lotti commerciali contigui (...) per la realizzazione di un intervento unitario".

Nella seconda e terza zona sopra riportate, le N.T.A. del P.R.G., parte III, indicano tra le utilizzazioni compatibili quella del "commercio all'ingrosso e al dettaglio", nonché di "attività di supporto al commercio".

La localizzazione del centro commerciale suddetto nell'area del P.I.P. è motivata dall'esistenza in essa di favorevoli condizioni insediative, quali : la presenza di un'area espressamente pianificata per insediamenti produttivi, con dotazione adeguata di infrastrutture e servizi; la sinergia tra l'insediamento commerciale e gli altri insediamenti produttivi; la localizzazione strategica dell'area, contigua all'insediamento industriale di Battipaglia ed in prossimità della rete delle principali infrastrutture di comunicazione, dell'autostrada SA-RC, della strada provinciale n. 195 di collegamento con il nodo ferroviario di Battipaglia e della strada provinciale n. 204 (S. Chiarella) verso il mare.

Nell'"area per attrezzature generali Serracapilli", di superficie pari a 153.000 mq, la localizzazione di un centro commerciale è motivata dalla posizione baricentrica della suddetta area rispetto al centro abitato, dalla prossimità al nuovo svincolo autostradale e alla bretella di collegamento con tale svincolo prevista dal vigente P.R.G., nonché dalla prossimità con la stazione ferroviaria.

Nell'area S. Nicola Varco", di superficie pari a 405.000 mq, la localizzazione di un centro commerciale è motivata dalla diretta accessibilità non solo dal centro della città di Eboli, ma anche dai comuni di Battipaglia e di Capaccio (strada Statale 18 e provinciale 204). La previsione da parte del P.R.G. di una infrastruttura unimodale (autoporto) o intermodale (terminal o centri merci), di cui alle N.T.A., parte III, del P.R.G., costituisce un ulteriore elemento atto a rendere l'area in oggetto una localizzazione ottimale per un centro commerciale.

Al momento dell'aggiornamento del presente strumento urbanistico di programmazione commerciale – ossia allo scadere del periodo di validità – sarà possibile valutare la situazione relativa al fabbisogno di grandi strutture di vendita, anche in riferimento ad altre zone del territorio comunale, procedendo così alla revisione dello strumento sulla base delle eventuali mutate condizioni.

#### **b. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.**

Nella programmazione dell'insediamento delle attività commerciali è necessario favorire la realizzazione di una rete distributiva che assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore; inoltre è necessario assicurare il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, anche in considerazione del ruolo della funzione del commercio al fine della riqualificazione urbana. Considerata la popolazione residente nel comune di Eboli e quella fluttuante, la estensione territoriale del comune, la presenza sul nostro territorio di sole 16 strutture di vendita assimilabili a medie strutture inferiori; tenuto conto che le medie strutture inferiori svolgono sostanzialmente un servizio di prossimità molto simile a quello svolto dagli esercizi di vicinato, comportando peraltro un ben limitato influsso sul tessuto urbano, sulla viabilità, sui parcheggi e sulla stessa rete commerciale esistente; tenuto conto anche che, nella realtà ebolitana, le strutture di vendita esistenti assimilabili alle medie strutture inferiori si attestano tutte sul margine inferiore dell'intervallo di superficie prevista per la tipologia in oggetto, nel territorio del comune di Eboli potranno essere autorizzate, nei prossimi quattro anni, **n. 23 medie strutture di vendita**, tutte medie strutture inferiori M1.

Per quanto concerne la tipologia merceologica, si prevede l'insediamento di :

- 11 M 1 A/M
- 12 M 1 E

Tali strutture dovranno localizzarsi secondo il seguente schema :

- a) **13 in area P.I.P. (zona D del P.R.G.)**, di cui : 3 M1 A/M, 10 M1 E;
- b) **6 nella zona B, sottozona Bb del P.R.G.**, di cui : 4 M1 A/M, 2 M1 E;

- c) **4 negli “ambiti per i quali è prescritta la formazione degli strumenti attuativi”** (N.T.A. del P.R.G., p. III), tutte di tipo M1 A/M.

a) **Area P.I.P.**

La necessità di assicurare continuità alle scelte già operate dal Consiglio comunale con l'approvazione del P.I.P., in cui sono stati previsti 29 lotti commerciali imporrebbe, in prima istanza, la previsione in tale area di un pari numero di autorizzazione per medie strutture di vendita. Essendo infatti i lotti produttivi di superficie variabile tra i 3.000 e i 5.000 mq, tenuto conto degli indici e parametri di cui alle N.T.A. del Piano, il presente Strumento dovrebbe in linea teorica prevedere la possibilità di realizzare un numero di medie strutture di vendita pari al numero dei lotti commerciali disponibili. Ciò, inoltre, sarebbe tanto più coerente con gli indirizzi del Piano, in quanto le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. non prevedono l'insediamento di esercizi di vicinato nell'area, per cui le sole tipologie di vendita insediabili, ai sensi del Piano, restano quelle della media e della grande struttura.

La quantificazione della superficie complessiva dei lotti a destinazione commerciale nell'area del P.I.P. è stata effettuata peraltro – in sede di redazione del relativo strumento urbanistico-<sup>11</sup> ricorrendo ad un'analisi preliminare condotta mediante questionario sottoposto alle imprese interessate ad insediarsi nell'area. Il fabbisogno così quantificato è stato poi decurtato di una misura corrispondente a 10.000 mq per tener conto di una certa "aleatorietà" della domanda emersa dall'indagine, nella quale venivano proposte attività commerciali non sempre compatibili con le localizzazioni nel P.I.P. Tale "aleatorietà" ha comportato, dunque, una maggiore "selettività" in fase di progettazione. A distanza di circa 5 anni dall'approvazione del P.I.P., occorre tuttavia rilevare che la domanda espressa nel corso dell'attuazione del Piano denota un processo in controtendenza rispetto alla previsione originaria, in quanto attualmente è proprio il settore dei lotti commerciali ad aver mostrato una rapida saturazione, con un consistente numero di richieste non soddisfatte per indisponibilità di lotti commerciali.

Allo stato attuale, tuttavia, si è ritenuto di dover trarre in considerazione la situazione insediativa di tipo commerciale in area P.I.P. passando dall'ottica teorica a quella del possibile e del concreto. Per adattare lo sguardo previsionale, si è dunque proceduto ad un esame puntuale dei lotti a destinazione commerciale assegnati nel I e nel II Bando, rilevando anzitutto il carattere delle richieste di autorizzazione commerciale avanzate dagli assegnatari e distinguendo il commercio all'ingrosso da quello al dettaglio (che interessa valutare e disciplinare del presente S.I.A.D.). Incrociando i risultati emersi dall'esame dei concreti bisogni espressi dagli assegnatari di lotti commerciali con le indicazioni espresse dalle associazioni di categoria implicate nel processo di pianificazione delle attività economiche sul territorio, si è ritenuto di ricalibrare l'individuazione del fabbisogno di

---

<sup>11</sup> Cfr. *Relazione tecnico-illustrativa* del Piano degli insediamenti produttivi, pp. 38 sgg.



attività commerciali in area P.I.P., così come calcolato in prima istanza. In particolare, tenuto conto delle precedenti considerazioni, si è ritenuto di fissare nella prima fase di applicazione del S.I.A.D. in 13 il numero di medie strutture di vendita in tale area, di cui 3 M1 A/M e 10 M1 E.

**b) Zona B, sottozona Bb del P.R.G.** (con esclusione degli ambiti di cui al seguente punto c), ricadenti nella medesima sottozona Bb)

La scelta di prevedere nella suddetta zona del P.R.G. n. 6 autorizzazioni per medie strutture di vendita di tipo M1, di cui 4 M1 A/M e 2 M1 E, deriva da un'analisi della situazione di fatto incrociata alla previsione di sviluppo contenuta nel Piano regolatore generale. In particolare, dall'analisi dell'esistente si rileva in tale area la presenza di un numero limitato di medie strutture di vendita (n. 4 esercizi). Tenendo conto di un insieme di fattori, quali la cospicua estensione della zona Bb, i caratteri territoriali in rapporto alla previsione di sviluppo commerciale della zona, si è ritenuto di prevedere in tale zona, come si è detto, n. 6 autorizzazioni per medie strutture inferiori di vendita.

Al fine di permettere agli operatori commerciali – in possesso dei requisiti specificati nel *Regolamento di attuazione* del presente strumento – una adeguata espansione della propria azienda, si rende opportuno riservare ai titolari di esercizi commerciali di vicinato in attività da almeno tre anni alla data di presentazione della relativa istanza, nell'ambito delle 6 autorizzazioni per medie strutture inferiori localizzate in sottozona Bb del P.R.G., quattro autorizzazioni per medie strutture inferiori, di cui due M1 A/M e due M1 E.

**c) Ambiti di cui alla formazione di strumenti attuativi**

Tenendo conto del fatto che 13 sono gli ambiti di cui alla formazione di strumenti attuativi dove è possibile insediare medie strutture di vendita, si imporrebbe in prima istanza di localizzarvi 13 medie strutture di vendita. La scelta di localizzarvi tutte medie strutture di livello inferiore discende, poi, da una valutazione di tipo prudenziale, ritenendosi opportuno in fase di prima applicazione del S.I.A.D. assicurare il soddisfacimento dei bisogni dei consumatori, senza tuttavia provocare un forte impatto nella localizzazione delle attività commerciali in aree di nuova urbanizzazione.

Le 13 medie strutture di vendita localizzate all'interno degli ambiti per i quali l'attuazione del P.R.G. è affidata alla formazione di strumenti attuativi si giustificano con l'esigenza di assicurare una ottimale distribuzione di tali strutture sul vastissimo territorio del Comune di Eboli (tra i più estesi d'Italia), in modo da tutelare, in primo luogo, i cittadini, consentendo loro un approvvigionamento più agevole di prodotti adeguatamente assortiti e sicuri, stimolando nel contempo l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa, la libera

circolazione delle merci, nonché un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di strutture distributive e forme di vendita, anche in vista della promozione e valorizzazione delle aree urbane periferiche.

Valutazioni di carattere più specifico, inerenti i concreti tempi e modi della predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi in rapporto con la durata di validità del presente S.I.A.D., ci hanno indotto a ricalibrare la quantità di medie strutture da localizzare in tali ambiti, tenendo presente che, se da un lato la durata dei vincoli del vigente P.R.G. è di dieci anni, è tuttavia poco probabile che nell'arco di quattro anni, coincidenti con la durata di validità del S.I.A.D., sarà possibile approvare gli strumenti attuativi per l'insieme dei 13 comparti interessati.

Si è scelto, pertanto, di ammettere la presenza di quattro medie strutture inferiori di tipo alimentare e misto.

I

Le medie strutture di vendita si ripartiscono secondo la tabella seguente :

TIPOLOGIA		Superficie minima 250 mq	Superficie massima 1.500 mq
23 M1	11 M1 A/M	2.750	16.500
	12 M1 E	3.000	18.000
<b>Superfici totali</b>		<b>min. 5.750</b>	<b>max. 34.500</b>

**Tabella 3. Medie strutture di vendita**

Legenda :

M1 A/M . media struttura inferiore prodotti alimentari o misti 250-1.500 mq

M1 E . media struttura inferiore prodotti extra - alimentari 250-1.500 mq

Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali. Nelle zone di parcheggio saranno collocate isole per i rifiuti, per i quali sarà effettuata la raccolta differenziata. Dovrà, poi, in conformità a specifiche convenzioni, essere consentita al Comune la possibilità di utilizzare il parcheggio nei periodi di chiusura degli esercizi (serali, giorni festivi, etc.) per manifestazioni e fiere, nonché per eventuali esperienze di commercio su aree pubbliche, recuperando ad un uso pubblico qualificato tali aree a parcheggio nei periodi di non utilizzo.

### **c. ESERCIZI DI VICINATO**

Riguardo agli esercizi di vicinato, il S.I.A.D. rimanda alle prescrizioni del vigente P.R.G. e conferma la più ampia semplificazione amministrativa ai sensi del D. Lgs n. 114/1998. (Cfr. tabella 1, p. 25)

### **d. COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE**

Riguardo al commercio al dettaglio su aree pubbliche, il S.I.A.D. rimanda a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 114/1998, Titolo X, e dalla L.R. n. 1/2000, Capo III ed a quanto stabilito nel P.R.G. vigente. (Cfr. tabella 11, p. 64)

## **5.4 I COMPARTI D'INTERVENTO COMMERCIALE**

La Legge regionale n. 1/2000, all'art. 13 "Direttive ai comuni" individua quali finalità del S.I.A.D., tra l'altro, la realizzazione di "interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio".

Pertanto, senza adottare una specifica suddivisione complessiva del territorio comunale in zone commerciali – ritenendo inopportuno introdurre ulteriori elementi prescrittivi in forma di zonizzazione rispetto a quelli delineati dal P.R.G. – sono stati individuati dei **comparti d'intervento commerciale** (aree e percorsi) di dimensioni più o meno limitate, per ciascuno dei quali sono stati previsti specifici interventi finalizzati al recupero ed al rilancio della funzione commerciale. Tali comparti d'intervento commerciale sono localizzati all'interno del centro abitato – secondo la perimetrazione stabilita dal P.R.G. a norma del D. Lgs. n. 285/1992 – e nella zona e sottozona designate nel P.R.G. come "A" e "Ba satura".

Questa strategia si basa sulla valutazione delle positive interazioni tra il commercio e la riqualificazione urbana, in termini di "contributo che il commercio può dare alla riqualificazione, specializzazione, rivitalizzazione o 'animazione' di parti di città".<sup>12</sup> I comparti d'intervento commerciale sono quindi quelli che necessitano dell'avviamento di un *processo complessivo di recupero, salvaguardia e valorizzazione* dei tessuti dal punto di vista delle attività commerciali. Essi vanno intesi come poli d'innescio di un processo più

---

<sup>12</sup> W. Fabietti, "Le analisi per il piano", in P. Avarello, *Il piano comunale. Evoluzione e tendenze*, Milano, Il Sole-24 Ore, 2000, p. 424.

ampio di riqualificazione economica ed ambientale, mediante interventi e provvedimenti di natura intersettoriale, così da attuare nel tempo una “trasformazione ‘integrata’ di tutti i settori (viabilità, spazio di relazione, componenti paesaggistiche, attività commerciali. ecc.) ai quali è attribuito, di situazione in situazione, un peso diverso”.<sup>13</sup>

In tal senso, appare importante collocare le attività commerciali nella rete dei rapporti che queste intrattengono con il contesto urbano, con le tipologie insediative (dell'edificato, degli spazi pubblici, degli spazi di mobilità, sosta e parcheggio). Il S.I.A.D. si configura, dunque, necessariamente come il luogo di convergenza di previsioni e di provvedimenti di natura diversa, ossia come *strumento d'intervento intersettoriale* che coinvolge, tra l'altro, le attività produttive, la mobilità, la programmazione delle opere pubbliche (viabilità, parcheggi, arredo urbano), l'ordine pubblico, la regolamentazione igienico-sanitaria, la politica degli orari.

In particolare, si individuano gli elementi del comparto nei quali l'intervento è mirato alla introduzione o alla razionalizzazione di una pluralità di pratiche d'uso connesse alle attività commerciali. Potranno quindi delinearsi dei percorsi tematici di tipo commerciale, aventi l'obiettivo di riqualificare l'offerta in relazione alle esigenze dell'utenza ed ai caratteri dei luoghi, assumendo così il commercio il ruolo che gli è proprio in ambito urbano, quale elemento essenziale per l'organizzazione della vita cittadina e per la caratterizzazione degli spazi in cui questa si svolge.

Gli **interventi** previsti dovranno riguardare :

- il potenziamento e/o la limitazione di determinate categorie merceologiche;
- l'accessibilità ed il sistema della sosta e del parcheggio;
- la pedonalizzazione;
- l'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione, panchine, cestini, fioriere, dissuasori, fontane) ;
- l'arredo commerciale (vetrine, insegne, bacheche, saracinesche forate, condizionatori d'aria);
- il verde;
- il restauro e la riqualificazione cromatica;
- la rifunzionalizzazione.

Più dettagliatamente, gli interventi nei comparti possono avere come oggetto :

- le caratteristiche morfologiche e prestazionali dell'arredo urbano;
- le caratteristiche morfologiche e prestazionali delle vetrine, delle insegne e di altri elementi dell'arredo commerciale;

---

<sup>13</sup> G. De Ferrari et alii, *Il piano arredo urbano. Problematiche e aspetti metodologici*, Roma, La Nuova Italia, 1994, p. 38.

- la regolamentazione delle occupazioni con tendoni, sedie, tavolini, ombrelloni, fioriere, etc., laddove si ravvisi l'opportunità di attuare una regolamentazione di questo tipo.

L'auspicato sviluppo dei comparti commerciali è fortemente condizionato dalla disciplina della sosta e del traffico, nonché da quella dell'arredo urbano e commerciale. Pertanto è indispensabile un raccordo nella elaborazione dei rispettivi strumenti urbanistici relativi alla sosta e al traffico (P.U.T.) ed all'arredo urbano e commerciale.

Per la concreta attuazione di tali interventi è auspicabile la creazione di una **sinergia tra pubblico e privato**, tra Comune, operatori commerciali, associazioni e proprietari immobiliari, attraverso la quale definire le linee e gli obiettivi di una programmazione concertata, ossia realistica e fattibile, degli interventi, anche mediante la predisposizione di Progetti integrati.

Relativamente alla riqualificazione dell'arredo commerciale, possono prevedersi due forme di intervento : 1) una *disciplina* specifica dell'arredo rivolta al controllo e alla regolamentazione, in particolare nel centro storico; 2) *iniziative promozionali*, da attuarsi, come si è detto, in forma sinergica tra il Comune e gli esercenti commerciali ed i proprietari degli immobili, iniziative capaci di promuovere la qualificazione congiunta degli spazi commerciali e di quelli pubblici, anche mediante la costituzione di forme consortili. Tali interventi potrebbero rappresentare la premessa per la nascita dei cosiddetti **centri commerciali naturali** – finora sperimentati prevalentemente nei centri storici – cioè un sistema integrato di negozi ubicati in un'area delimitata, riuniti in consorzio e legati tra di loro da una serie di iniziative comuni che vanno dalla creazione di un marchio, alla tessera fedeltà, fino ad iniziative promozionali collettive ed in grado di coinvolgere e trainare le aree commerciali limitrofe.

In questa prima fase di programmazione, si individuano i seguenti comparti d'intervento commerciale<sup>14</sup>:

1. **via M. Ripa – viale Amendola – via G. Matteotti**
2. **via U. Nobile – via C. Rosselli**
3. **via S. Berardino – via E. Mattei**
4. **via Giovanni XXIII – via Gen. Gonzaga**
5. **via D. M. Paesano – via Madonna del Soccorso**

---

<sup>14</sup> Nelle aree periferiche sarà probabilmente opportuno, in una seconda fase di programmazione, individuare ulteriori comparti d'intervento, coerentemente con le indicazioni contenute negli strumenti attuativi (in corso di redazione da parte dell'Ufficio di Piano), in particolare nelle zone : S. Cecilia, Cioffi, Corno d'Oro.

- 6. via Pio XII**
- 7. via E. Perito**
- 8. Strada SS. 19**
- 9. via Unione Sovietica – via V. Veneto – via Apollo XI – via Italia**
- 10. via S. Vito Martire – via Cupe**

Le tipologie commerciali compatibili, in base al P.R.G, nei comparti d'intervento individuati nel centro abitato sono schematizzate nella tabella 4 alla pagina seguente.



COMUNE DI EBOLI - Assessorato alle Attività Produttive  
Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo

ATTIVITÀ	comparto 1			c. 2		c. 3		c. 4		c. 5		c.6	c. 7	c. 8	c. 9				c. 10	
	via M. Ripa	viale Amendola	via Matteotti	via u. Nobile	via C. Rosselli	via S. Berardino	via E. Mattei	via Giovanni XXIII	via G. Gonzaga	via Paesano	via M. Soccorso	via Pio XII	via E. Perito	Strada SS. 19	via Unione Sovietica	via V. Veneto	via Apollo XI	via Italia	via Cupe	via S. Vito Martire
Ev	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Pe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mv		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gv																				
Gv – Cc																				
Ca														x					x	x
Me														x*						

Tabella 4. Tipologie commerciali compatibili nei comparti d'intervento commerciale nel centro abitato, in base al P.R.G.

Legenda :

Ev-esercizi di vicinato; Pe-pubblici esercizi; Mv-medie strutture di vendita (nei limiti delle superfici lorde di pavimento per ciò già impegnate nel P.R.G. vigente) ; Gv-grandi strutture di vendita; Gv-Cc-grandi strutture di vendita-centri commerciali; Ca-commercio ambulante; Me-mense.

\* Attività ammissibile nell'area ex Pezzullo



La **metodologia** seguita per l'analisi e la definizione degli interventi nei comparti si è basata su un rilevamento preliminare della situazione di fatto, mediante schede per ciascun comparto. Il rilevamento è stato eseguito in due momenti, nell'intervallo orario compreso tra le 10 e le 13,30 e tra le 17 e le 20,30, per valutare le diverse situazioni di frequentazione e di uso.

Si sono analizzati i seguenti aspetti ritenuti maggiormente rilevanti per la ricognizione della situazione esistente nei comparti :

1) la funzionalità commerciale riguardo alla concentrazione e/o dispersione delle attività; alle aree o edifici a specializzazione funzionale; alla presenza di spazi di relazione; alla presenza di attività paracommerciali trainanti (bar, ristoranti, etc.);

2) la viabilità, nei tre aspetti della viabilità pedonale, veicolare, trasportistica. Per ciascuna delle tre specializzazioni si sono esaminati i caratteri relativi alla fluidità, alla larghezza della sede stradale, ai marciapiedi.

3) la consistenza dell'edificato, in rapporto soprattutto allo stato di degrado della zoccolatura commerciale;

4) il parcheggio e la sosta;

5) la pavimentazione ed il manto stradale;

6) l'illuminazione;

7) il verde : alberi o arbusti (siepi, fioriere, etc.).

Per le **ipotesi di progetto**, intese non come prescrizioni ma come *indicazioni di opportunità* intorno alle quali aggregare la partecipazione dei diversi attori coinvolti negli interventi di riqualificazione (Comune, esercenti, abitanti, associazioni, etc.), si è tenuto conto dei seguenti aspetti, già precedentemente indicati :

1) le attrezzature di arredo urbano : illuminazione pubblica; pavimentazione; panchine; cestini, fioriere; dissuasori; fontane;

2) le attrezzature di arredo commerciale : vetrine; insegne, bacheche, saracinesche forate, condizionatori, gli elementi riguardanti l'occupazione di suolo pubblico;<sup>15</sup>

3) il verde : alberi o arbusti (siepi, fioriere, etc.);

4) il restauro di zoccolature commerciali in edifici di notevole pregio e la riqualificazione cromatica della zoccolatura commerciale, laddove esistono caratteri di pregio ambientale o anche esigenze di adeguamento e valorizzazione di fronti commerciali fortemente degradati e/o scarsamente definiti dal punto di vista dell'immagine urbana;

5) la rifunionalizzazione, intesa come adeguamento, potenziamento o trasformazione dell'uso e delle attività, o del contesto in cui le attività commerciali si

---

<sup>15</sup> All'interno della normativa relativa all'arredo commerciale può essere prevista la presenza di vetrine senza saracinesche, con illuminazione notturna permanente, ed il contestuale adeguamento entro un termine stabilito per le attività commerciali esistenti.

svolgono, specialmente in seguito a processi di riconversione e modificazione di assetti e gerarchie nel sistema viario;

6) il parcheggio e la sosta;

L'individuazione degli interventi è stata operata in base alla preliminare definizione dei criteri, delle tipologie e dei vincoli, delineata precedentemente. Potranno costituire oggetto di un apposito **Piano di arredo urbano e commerciale**, in particolare i seguenti aspetti : i criteri attuativi relativi ai sei punti di cui alle ipotesi di progetto; le tipologie ammissibili e le modalità di inserimento nel contesto del centro storico-ambito 2; i vincoli tipologici, di arredo, cromatici nel contesto del centro storico-ambito 1.

### **Comparto 1. via M. Ripa – viale G. Amendola – via G. Matteotti**

Via M. Ripa, sede di uffici pubblici e di attività commerciali diversificate con attività paracommerciali trainanti, presenta una fluidità veicolare moderata, specie nelle ore diurne.

L'intervento dovrà prevedere :

- a) una dotazione integrativa dell'arredo urbano, specie nel tratto di strada in prossimità della Casa comunale;
- b) la riorganizzazione dell'arredo commerciale, in particolare nel tratto compreso tra la sede delle Poste e via S. Bernardino;

Viale G. Amendola rappresenta la strada cittadina con la più alta concentrazione di attività commerciali, con presenza di diverse attività paracommerciali trainanti (in particolare bar) e spazi di relazione localizzati in corrispondenza di queste ultime. La fluidità veicolare è resa difficile, durante le ore diurne, dal traffico intenso : il viale Amendola è infatti attualmente la strada ove si concentra il maggiore flusso del traffico di attraversamento nel centro abitato. La sede stradale ed i marciapiedi sono di ampia dimensione, situazione tipica delle strade urbane progettate negli anni '50-'60. La sosta ed il parcheggio sono spesso problematici, dato il numero insufficiente di stalli laterali rispetto alla domanda espressa durante il giorno. Buone le condizioni dell'illuminazione, dell'alberatura, così come la consistenza dell'edificato, che non presenta situazioni di degrado.

L'intervento deve mirare a risolvere il problema della sosta e del parcheggio, con l'attivazione dei parcheggi previsti dal P.R.G., oltre che l'adeguamento dell'arredo commerciale (in particolare, le vetrine senza saracinesche o con saracinesche forate), da estendere progressivamente anche agli altri comparti del centro abitato. Via G. Matteotti mostra un'offerta commerciale diversificata, con attività paracommerciali trainanti. La viabilità si svolge su sede stradale di adeguata larghezza, con marciapiedi ampi nel tratto verso piazza della Repubblica, più esigui nel tratto verso la strada SS 19. Il parcheggio è talvolta difficile, con auto in sosta in seconda fila.

L'ipotesi di intervento dovrà prevedere la riorganizzazione della sosta e del parcheggio, in relazione con i parcheggi previsti dal P.R.G.

### **Comparto 2. via U. Nobile – via C. Rosselli**

Via U. Nobile, sede di attività commerciali e paracommerciali trainanti, presenta una media fluidità veicolare, su sede stradale di media dimensione, ma spesso con ingombro di auto in sosta su entrambi i lati. Il parcheggio è talvolta difficile. Si rileva la presenza di verde. L'illuminazione non appare pienamente adeguata.

L'intervento è finalizzato a :

- a) integrare la dotazione di arredo urbano, in particolare l'illuminazione, panchine e fioriere;
- b) la riorganizzazione del parcheggio e della sosta.

Via C. Rosselli è anch'essa sede di attività commerciali e paracommerciali. La viabilità si svolge su una sede stradale ampia, ma limitata dalla presenza di auto in sosta sui due lati e, talvolta, anche in doppia fila su uno dei lati. Presente una buona alberatura, in particolare nel tratto che sbocca sulla strada SS 19. L'edificato è di consistenza variabile.

Riguardo all'intervento, bisogna premettere che la localizzazione di via C. Rosselli nel contesto del centro abitato è, nello stesso tempo, strategica e rappresentativa : essa infatti rappresenta la spina dorsale del sistema costituito da piazza della Repubblica, dagli edifici scolastici e dagli spazi gioco-bambini. Gli assetti futuri della viabilità e le previsioni del P.R.G. per le aree al contorno richiedono un ripensamento complessivo dell'assetto e dell'uso di tale strada. Il declassamento della SS 19, con la riduzione notevole del traffico, rende, da un lato, non più necessario l'attraversamento veicolare lungo via Rosselli; la ristrutturazione funzionale dell'area "Ex Pezzullo" prevista dal P.R.G., con la destinazione esclusiva a traffico pedonale del tratto di via Paesano convergerà, dall'altro lato, nel prospettare l'opportunità di destinare anche via C. Rosselli esclusivamente al traffico pedonale, così da creare un percorso pedonale unitario da piazza della Repubblica all'area ex Pezzullo, la quale si configurerà come un polo strategico, sede di funzioni pregiate, direttamente collegato con piazza della Repubblica ed il centro storico.

L'intervento potrà dunque prevedere :

- a) la dotazione di elementi di arredo urbano (pavimentazione unitaria, panchine, cestini, fioriere, l'eventuale ampliamento della dimensione dei marciapiedi);
- b) la riorganizzazione del sistema dell'arredo commerciale (vetrine, insegne, bacheche) in funzione del ruolo centrale che viene ad assumere questa strada.

### **Comparto 3. via S. Berardino – via E. Mattei**

Via S. Berardino rappresenta una strada rilevante sotto l'aspetto del commercio, gerarchicamente subordinata solo a quelle del comparto 1. Si nota la presenza di attività paracommerciali trainanti, specie bar; assenza di veri spazi di relazione (di possibile realizzazione). La viabilità, a senso unico, presenta – a dispetto di una sede viaria di larghezza non esigua – una scarsa fluidità, a causa soprattutto della sosta delle autovetture lateralmente, spesso in doppia fila. I marciapiedi sono di larghezza variabile. La situazione del parcheggio e della sosta, considerando la frequentazione della strada, appare problematica specie nelle ore diurne. Pochi gli alberi e casualmente collocati.

L'ipotesi d'intervento si basa su tre punti :

- a) attrezzature di arredo urbano, in alcuni segmenti della strada, con panchine, cestini e fioriere;
- b) verde (alberi e fioriere);
- c) razionalizzazione del sistema della sosta e del parcheggio.

Lungo via E. Mattei la viabilità, a senso unico, si svolge in maniera non particolarmente fluida, anche a causa della presenza di posti auto situati lateralmente alla strada. I marciapiedi sono di spessore ridotto sul lato nord. Assenza di verde.

L'intervento dovrà prevedere :

- a) l'introduzione di elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fioriere) sul lato sud;
- b) l'adeguamento dell'arredo commerciale, soprattutto delle vetrine e delle insegne;
- c) l'inserimento di alberi sul lato sud.

### **Comparto 4. via Giovanni XXIII – via G. Gonzaga**

Via Giovanni XXIII costituisce l'unica strada commerciale di diretta accessibilità per gli abitanti del rione Paterno, il cui insediamento di edilizia popolare è stato realizzato senza alcuna zoccolatura commerciale. Qui le attività commerciali sono presenti soltanto nel tratto tra via M. Troiano e via G. Gonzaga. L'edificato mostra uno stato di degrado variabile. La viabilità ha fluidità discontinua; i marciapiedi hanno localizzazione casuale e larghezza variabile. Il parcheggio e la sosta presentano punti problematici, specie nei tratti di limitata ampiezza della sede stradale.

L'ipotesi di intervento dovrà prevedere :

- a) l'introduzione di elementi di arredo urbano in alcuni segmenti della strada (rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi, panchine, cestini, fioriere);
- b) la riqualificazione cromatica, laddove lo zoccolo commerciale non è intonato o in stato di forte degrado;
- c) la creazione, in prossimità della strada, di spazi di sosta per le auto.

Via Generale Gonzaga presenta una viabilità con buona fluidità, un edificio in buono stato. Presente inoltre un potenziale spazio di relazione davanti al supermercato esistente, in prossimità dell'incrocio con via Giovanni XXIII, laddove è previsto dal P.R.G. un parcheggio.

L'intervento dovrà mirare al miglioramento delle attrezzature di arredo urbano, con panchine, cestini, fioriere, utilizzando una porzione dell'area a parcheggio per realizzare uno spazio di relazione di piccola dimensione.

#### **Comparto 5. via D. M. Paesano – via Madonna del Soccorso**

Via Paesano mostra la presenza di una viabilità generalmente fluida; marciapiedi di esigua dimensione, solo sul lato nord; parcheggio e sosta anche in doppia fila. Il verde è del tutto assente.

L'intervento mira all'introduzione di :

- a) elementi di arredo urbano sul lato sud (panchine, cestini, fioriere);
- b) elementi di verde; ciò è tuttavia subordinato alla risoluzione del problema della sosta veicolare (e della esiguità degli spazi per l'inserimento di alberi).

Via Madonna del Soccorso ha una buona fluidità veicolare, con sede stradale di media dimensione. Il parcheggio è localizzato su entrambi i lati, senza formazione di doppia fila. L'edificio presenta una consistenza di tipo medio, con punti di degrado.

L'intervento prevede :

- a) il potenziamento dell'arredo urbano (panchine, cestini e fioriere);
- b) verde (fioriere).

#### **Comparto 6. via Pio XII**

La funzionalità commerciale mostra caratteri di diversificazione merceologica, con assenza di aree o edifici a specializzazione funzionale. Assenti veri e propri spazi di relazione. La viabilità veicolare è di media fluidità (ad eccezione del sabato, giorno di mercato). Il parcheggio avviene in stalli ricavati lungo i marciapiedi, in spazi rientranti. Il verde risulta assente.

L'intervento dovrà prevedere :

- 1) la dotazione supplementare di attrezzature di arredo urbano (specie panchine, cestini, fioriere);
- 2) l'introduzione di verde (alberi di piccola dimensione).

### **Comparto 7. via E. Perito**

La viabilità è poco fluida : la strada è infatti a doppio senso di circolazione e con spazi dove sostano delle autovetture su entrambi i lati. I marciapiedi di larghezza variabile, di sufficiente dimensione. L'edificio non presenta condizioni di degrado. Il parcheggio presenta una situazione difficile. L'alberatura, di buona consistenza e di gradevole aspetto, è su entrambi i lati, tipica del viale alberato di collegamento della stazione ferroviaria con il centro.

L'ipotesi d'intervento, ad integrazione di quanto previsto dal P.R.G. (cfr. scheda n.3, "Pezza delle Monache") – creazione del nuovo piazzale della stazione con area per la sosta degli autobus extraurbani e parcheggio di scambio – dovrà prevedere la dotazione di parcheggi già indicata nel P.R.G. e l'inserimento di arredo urbano lungo via E. Perito (panchine e cestini).

### **Comparto 8. strada Statale 19**

Il comparto 8 è di notevole complessità riguardo alla riqualificazione ambientale e commerciale. Possono essere individuati tre sub-comparti : 1) il nodo in prossimità dell'incrocio con via G. Matteotti; 2) il nodo in prossimità dell'incrocio con via Italia, dove è notevole il degrado della zoccolatura commerciale e dei marciapiedi; 3) il nodo in prossimità dell'incrocio con via E. Tarantelli, dove il parcheggio è insufficiente, i marciapiedi ed il verde quasi inesistenti. È intorno ai tre nodi suddetti che si rileva la più alta concentrazione di attività commerciali. La viabilità mostra una fluidità limitata, specie nelle ore di punta; la presenza di marciapiedi è sporadica e questi sono di larghezza esigua. La consistenza degli edifici è variabile, con parti notevolmente degradate (assenza di intonaco e rifiniture di facciata). La sosta veicolare avviene lungo la strada, spesso anche con ingombro dei marciapiedi. La pavimentazione si presenta in alcuni punti molto degradata. Assenti gli alberi.

L'intervento nel comparto deve anzitutto tener conto del fatto che la strada Statale 19 sarà oggetto di profonde trasformazioni in seguito al suo declassamento e alla creazione del polo di insediamento di funzioni pregiate nell'area ex Pezzullo (cfr. N.T.A. del P.R.G., p. III, scheda n. 17). Il comparto diventerà sede di una strada commerciale di importanza primaria, attraverso la realizzazione di interventi situati in una adeguata strategia di riqualificazione e rifunzionalizzazione complessive,

grazie alla presenza di numerose e diversificate attività commerciali ed alla sua posizione centrale nella città.

L'intervento, nei tre sub-comparti prima individuati, si attuerà mediante :

- a) l'introduzione di un sistema coordinato di arredo urbano, con pavimentazione, panchine, cestini, fioriere;
- b) la realizzazione di attrezzature di arredo commerciale, con il ridisegno e/o la creazione ex novo di vetrine, insegne e bacheche;
- c) la piantumazione di alberi e la collocazione di fioriere;
- d) il restauro e la riqualificazione cromatica del fronte commerciale di edifici particolarmente degradati;
- e) la rifunionalizzazione complessiva del comparto, anche in rapporto con il polo dell'area ex Pezzullo;
- f) la creazione di posti parcheggio.

### **Comparto 9. via Unione Sovietica–via V. Veneto-via Apollo XI-via Italia**

Via Unione Sovietica mostra la presenza di un insieme diversificato di attività commerciali, con attività paracommerciali trainanti (in particolare bar). La fluidità veicolare è modesta, con una sede stradale di media larghezza, spesso occupata da auto in sosta sui due lati. I marciapiedi hanno dimensioni ridotte e, per alcuni tratti, sono del tutto inesistenti. L'edificato è di consistenza variabile, ma lo zoccolo commerciale presenta una assoluta mancanza di omogeneità. Il verde è inesistente.

Riguardo all'intervento, si propone :

- a) una riorganizzazione delle attrezzature commerciali (specie delle insegne);
- b) l'inserimento di elementi di verde (previa verifica dello spazio disponibile);
- c) la razionalizzazione del parcheggio;
- d) la riqualificazione cromatica del fronte commerciale di edifici particolarmente degradati.

Via V. Veneto presenta una scarsa fluidità veicolare, a causa della esiguità dimensionale della sede stradale. Marciapiedi di larghezza limitata e per tratti del tutto inesistenti o fortemente degradati; il manto stradale e la pavimentazione dei marciapiedi sono parzialmente degradati. Buona la consistenza dell'edificato. Situazione problematica dal punto di vista della sosta e del parcheggio, dovuta anche al transito di autobus. Gli alberi, localizzati solo in prossimità della scuola media G. Romano.

L'intervento prevede :

- a) l'inserimento di verde (alberi e fioriere);
- b) la razionalizzazione del parcheggio.

Via Apollo XI mostra la presenza di diverse attività commerciali, con un supermercato all'incrocio con via Unione Sovietica. La viabilità presenta una buona fluidità. L'edificato è in buone condizioni, ad eccezione di quello del complesso degli edifici dismessi, di cui è in corso il recupero da parte dello IACP. L'alberatura sul lato opposto a quello dove insistono gli edifici suddetti è in ottimo stato; mancano invece alberi sull'altro lato.

L'intervento dovrà prevedere la dotazione di elementi di arredo urbano (pavimentazione, panchine, cestini, fioriere).

Via Italia le attività commerciali sono localizzate soltanto nel tratto compreso tra l'altezza di via M. Pagano e la strada SS. 19. La fluidità veicolare è modesta, resa difficile dalla sosta laterale non regolamentata. La sede stradale presenta larghezza variabile; i marciapiedi sono stretti. Nel tratto ove sono presenti attività commerciali l'edificato mostra consistente degrado al piano terra.

L'ipotesi di intervento dovrà prevedere, previa verifica della fattibilità legata allo spazio disponibile per i punti a e b :

- a) la dotazione di attrezzature di arredo urbano;
- b) l'inserimento di verde;
- c) la riqualificazione cromatica del fronte commerciale;
- d) la razionalizzazione del parcheggio.

### **Comparto 10. via S. Vito Martire – via Cupe inferiore**

Il comparto comprende il tratto di via S. Vito Martire in prossimità dell'attuale svincolo dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria e la via Cupe Inferiore. Si rileva la presenza di attività commerciali di diverso genere lungo via S. Vito M. (distribuzione di carburante, bar tabacchi, calzature, ferramenta, alimentari, ricambi auto, etc.). Qui il traffico (veloce e di attraversamento) si mostra molto intenso. Non esistono spazi per la circolazione e la sosta pedonale, né verde. Lungo via Cupe inferiore la presenza di commerci è ridotta. La viabilità veicolare è di buona fluidità. Riguardo alla consistenza dell'edificato, si nota lungo via Cupe inferiore la presenza di un edificio di recente costruzione, arretrato rispetto al filo stradale. Il parcheggio e la sosta, specie durante le ore mattutine, avvengono negli spazi non occupati da marciapiedi; i posti parcheggio sono presenti in misura insufficiente. Mancanza di verde pubblico (solo verde in orti e giardini privati).

L'ipotesi di riqualificazione commerciale va elaborata in rapporto alla delocalizzazione dello svincolo autostradale ed in connessione con le previsioni di assetto del P.R.G. per le due aree al contorno di "S. Giovanni" (N.T.A., p. III, scheda n. 16) e "Cupe" (scheda n. 2), in particolare con le aree per spettacoli itineranti e mostre temporanee e le aree a verde e per attrezzature sportive senza volume nella prima delle due zone citate.



Lungo via S. Vito Martire costituisce oggetto di intervento l' "ingresso alla città" . L'intervento potrebbe essere localizzato nello spazio antistante le attività commerciali sui due lati di via S. Vito Martire, prevedendo in particolare :

- a) la riqualificazione cromatica del fronte commerciale sul lato est della strada;
- b) la dotazione di elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fioriere) ed il potenziamento dell'illuminazione;
- c) il ridisegno dell'arredo commerciale, soprattutto delle insegne;
- d) la creazione di parcheggi sul retro.

Se quello lungo via S. Vito Martire è l' "ingresso alla città" esterno, quello localizzato più a nord, in corrispondenza del nodo di via Amendola, rappresenta l' "ingresso alla città" interno. Anche qui il traffico è intenso; le attività commerciali si svolgono in assenza di un assetto unitario; l'arredo urbano è quasi inesistente, quello commerciale caotico e di qualità diseguale; il parcheggio problematico. Per questo punto possono prevedersi interventi analoghi a quelli indicati per l'ingresso esterno.

Nella pagina seguente sono riassunti in tabella 5 gli interventi previsti nei comparti commerciali del centro abitato. Dai risultati emerge che le categorie prevalenti di intervento nei comparti indicati sono quelle dell'arredo urbano, della dotazione di verde e della razionalizzazione del sistema della sosta e del parcheggio.

COMUNE DI EBOLI - Assessorato alle Attività Produttive  
Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo

	Comparto 1			C. 2		C.3		C.4		C. 5		C.6	C.7	C.8	C.9				C. 10	
INTERVENTO	via M. Ripa	v.le Amendola	via Matteotti	via Nobile	via Rosselli	via S. Berardino	via Mattei	via Giovanni XXIII	via Gonzaga	via Paesano	via M. Soccorso	via Pio XII	via Perito	SS 19	via Unione Sovietica	via Veneto	via Apollo 11	via Italia	via S. Vito M.	via Cupe
ARREDO URBANO	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	
ARREDO COMMERCIALE	X				X		X							X	X				X	
VERDE						X	X			X	X	X		X	X	X		X		X
RESTAURO RIQUAL.CROMATICA								X						X	X			X	X	
RIFUNZIONALIZZAZIONE														X						
PARCHEGGIO		X	X	X		X		X		X				X	X	X		X	X	X

Tabella 5. Quadro sintetico delle ipotesi d'intervento nei comparti del centro abitato (ad esclusione del centro storico)

Una ulteriore e più articolata estensione dei comparti d'intervento commerciale all'interno del centro abitato potrebbe successivamente profilarsi ad ovest (rione Paterno) e ad est (lungo la strada Statale 19 e a nord di questa) – nelle zone non incluse dal P.R.G. tra quelle oggetto di piani attuativi – allo scopo di individuare ulteriori provvedimenti puntuali, atti a promuovere la riqualificazione e la valorizzazione delle aree periferiche attraverso la calibrata localizzazione di attività commerciali e, in particolare, l'integrazione tra commercio e residenza.

Riguardo al sistema della sosta, si considerano le diverse tipologie : 1) sosta funzionale alla residenza, le cui dimensioni sono direttamente proporzionali alla carenza di parcheggi pertinenziali; 2) sosta funzionale ai luoghi di lavoro, la cui riduzione è direttamente connessa alla creazione di parcheggi di pertinenza delle attività generatrici di traffico; 3) sosta operativa (per acquisti, carico-scarico merci, attività di servizio), la cui regolazione deve far leva sull'adeguamento della sede stradale e, laddove possibile, sugli orari di attività e di servizi.

Il P.R.G. prevede la realizzazione della seguente dotazione di parcheggi :

Funzione	Rif.	Ubicazione	Superficie (mq)	Utenza	Posti auto totali
<b>Funzionali al centro storico</b>	P1	v. S.Sofia	<b>2.000</b>	Residenti e di relazione	<b>160/200</b>
	P2	Salita Ripa	<b>1.800</b>	Residenti e di relazione	<b>144/180</b>
	P3	Salita Ripa	<b>600</b>	Residenti	<b>48/60</b>
	P4	Salita Ripa	<b>1.000</b>	Residenti	<b>80/100</b>
<b>Funzionali al centro storico e all'area urbana di generalizzata attrazione</b>	P5	P.zza Tito Flavio Silvano	<b>2.000</b>	Residenti e di relazione	<b>160/200</b>
	P6	P.zza XXV Aprile	<b>2.900</b>	Residenti e di relazione	<b>232/290</b>
	P7	P.zza Borgo	<b>1.400</b>	Residenti e di relazione	<b>112/140</b>
<b>Funzionali all'area urbana di generalizzata attrazione</b>	P8	v. Giovanni XXIII	<b>9.700</b>	Residenti e di relazione	<b>388/485</b>
	P9	v. S. Gregorio VII	<b>5.700</b>	Residenti e di relazione	<b>228/285</b>
	P10	v. Cupe	<b>3.900</b>	Residenti e di relazione	<b>156/195</b>
	P11	area Pezzullo	<b>non definita</b>	Residenti e di relazione	–
	P12	v. V. Veneto	<b>2.900</b>	Residenti e di relazione	<b>232/290</b>
	P13	v. Europa	<b>1.600</b>	Residenti e di relazione	<b>128/160</b>

**Tabella 6. Dotazione di parcheggi secondo il P.R.G.**

Nell'attuazione del S.I.A.D. è necessario, inoltre, tener conto degli interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione dell'art. 13 della L. R. n. 1/2000 per i nuovi insediamenti commerciali, e all'adeguamento alla normativa sanitaria e di sicurezza vigente.

**L'attuazione del S.I.A.D.** avverrà in collegamento con :

- il SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO, per il coordinamento di tutti gli aspetti relativi alla dotazione e all'adeguamento di infrastrutture ed attrezzature necessarie in relazione all'insediamento di attività commerciali;
- il SETTORE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, per la programmazione delle attività commerciali e, con l'entrata in vigore del S.I.A.D., per l'azione metodica di monitoraggio dell'apparato distributivo locale, anche allo scopo di trasmettere i dati raccolti all'Osservatorio regionale sulla rete commerciale;
- il SETTORE TRIBUTI, per l'attuazione di eventuali politiche di agevolazione alle imprese commerciali;
- il COMANDO VIGILI URBANI, per gli aspetti connessi alla viabilità ed alla sosta.

L'attuazione del S.I.A.D. avverrà, infine, per quanto riguarda le indicazioni di opportunità relative ai comparti d'intervento commerciale, sulla base di un apposito PIANO DI ARREDO URBANO E COMMERCIALE.

## **6. LA PIANIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO**

Relativamente alle unità edilizie presenti nel centro storico (zona A del vigente P.R.G.), la disciplina delle attività commerciali presenta maggiori caratteri di complessità e di dettaglio, che discende dalla *Parte II* delle *Norme tecniche di attuazione* del P.R.G. Questa maggiore complessità è anche prevista nei vigenti strumenti legislativi, i quali consentono ai comuni di predisporre una disciplina specifica per le attività commerciali localizzate nel centro storico.

### **6.1 AMBITI E SOTTO-AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE**

La *L.R. n. 1/2000*, differenziando concretamente la disciplina delle attività commerciali relativa all'intero territorio comunale da quella relativa al centro storico, ha introdotto un'ampia gamma di interventi possibili per la riqualificazione e la valorizzazione di quest'ultimo, dettagliati all'art. 16, comma 3. Quanto previsto dalla citata legge regionale 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" (art. 16, c. 2).

Per attuare un intervento integrato di salvaguardia dei valori storico-artistici ed ambientali e di valorizzazione della rete delle attività commerciali, è possibile prevedere nel S.I.A.D. in primo luogo una delimitazione dell'area in deroga da quella prevista dal P.R.G., nonché una suddivisione di tale area in ambiti di intervento diversificato. L'identificazione operata nel P.R.G. del Comune di Eboli dell'area del centro storico come quella presentante "il tessuto storico nello sviluppo urbano conseguito fino a tutto il secondo dopoguerra"<sup>16</sup> appare tuttavia soddisfacente anche in relazione alla materia disciplinata dal presente strumento.

---

<sup>16</sup> *Piano regolatore generale. Relazione*, Eboli, 2000, p. 18.

All'interno della delimitazione del centro storico si possono individuare due grandi **ambiti** per i quali è opportuno introdurre un primo livello di diversificazione degli interventi, che discende direttamente dalle marcate differenze morfologiche e funzionali :

- **ambito 1. a nord di via M. Ripa**, in quanto caratterizzato dalla prevalenza di unità preottocentesche ed otto-novecentesche;
- **ambito 2. a sud di via M. Ripa**, in quanto caratterizzato dalla prevalenza di unità edilizie novecentesche e di recente formazione.

Nel centro storico, il S.I.A.D. individua :

- le categorie merceologiche non compatibili e quelle preferenziali; queste ultime da svolgersi anche con forme correlate di produzione artigianale, coerentemente con le specializzazioni esistenti e con esigenze di caratterizzazione dei luoghi, quali ad esempio attività di piccola falegnameria, lavorazione del rame, del ferro battuto, del cuoio, etc.;
- i caratteri morfologici dell'arredo urbano e commerciale, nonché del sistema di illuminazione esterna, allo scopo di disciplinare tali aspetti mediante un successivo Piano dell'arredo urbano e commerciale;
- forme di incentivazione per l'apertura di esercizi di vicinato;

Il S.I.A.D. inoltre sancisce nel centro storico :

- l'esonero dall'obbligo della chiusura domenicale o festiva e/o infrasettimanale per gli esercizi;
- l'esonero per gli esercizi dall'obbligo del rispetto dei periodi fissati per le vendite straordinarie o di liquidazione;

e disciplina :

- l'apertura notturna degli esercizi;

L'applicazione di quanto stabilito ai punti precedenti è diversificata nel *Regolamento di attuazione* in rapporto ai due ambiti individuati, per tener conto della citata diversità dei caratteri di ciascun ambito.

Il S.I.A.D. individua inoltre i comparti d'intervento commerciale – percorsi lineari o spazi aperti d'uso pubblico (strade, piazze, larghi) – per i quali si predispongono una gamma unitaria di interventi rivolti alla formazione di aree aventi specifiche connotazioni commerciali.

Tale disciplina dovrà costituire specifica materia di un **Piano dell'arredo urbano e commerciale** del centro storico, attraverso il quale sarà possibile evitare la frammentazione delle scelte contenute in singoli piani attuativi e/o di settore, ed il conseguente pericolo di rendere tali scelte inefficaci ed inoperanti. Appare opportuna, anche in questa prospettiva, la messa a punto di una *strategia globale della gestione dello*

*spazio pubblico*, in cui trovino una trattazione unitaria i vari aspetti legati al commercio, alla mobilità, agli spazi di relazione, al verde e all'arredo urbano. Ciò è particolarmente rilevante in rapporto alle attività commerciali, in quanto queste assumono grande importanza nel contesto urbano come elementi di caratterizzazione dello spazio pubblico : in termini di flussi, di organizzazione strutturale, di qualità ambientale.

Nell'ambito 1. il S.I.A.D. individua i seguenti **comparti d'intervento commerciale** :

1. **corso Garibaldi – corso Umberto I – via Borgo – piazza Borgo**
2. **via G. Vacca – via G. Genovese**
3. **via Roma – piazza S. Francesco – via S. Margherita**
4. **piazza Porta Dogana – via Attrizzi**

Si ritiene opportuna l'individuazione di alcuni percorsi pedonali all'interno dell'ambito 1 del centro storico, in cui localizzare preferenzialmente gli interventi relativi alle attività commerciali. In generale, è opportuno inoltre incentivare l'insediamento in tale ambito di attività commerciali compatibili, anche mediante misure di agevolazione tributaria e di sostegno finanziario, reperibili nel quadro legislativo nazionale e regionale vigente.

Tra le **misure rivolte a promuovere le attività commerciali nel centro storico** è possibile incentivare la realizzazione di aggregazioni commerciali su immobili esistenti, eventualmente oggetto di recupero edilizio.

La disciplina prevista dal P.R.G. per i comparti individuati è contenuta nelle *N.T.A., Parte II*, secondo le unità edilizie e di spazio. La definizione dei comparti recepisce le norme stabilite nel P.R.G., adeguandole al dettato legislativo vigente e specificandole in rapporto alla tutela ed alla valorizzazione in senso commerciale del centro storico.

La tabella seguente ricapitola le attività commerciali ammissibili nei quattro comparti d'intervento commerciale in ambito 1 :

ATTIVITÀ	comparto 1				c. 2		c. 3			c. 4	
	C.so Garibaldi	C.so Umberto I	via Borgo	p. Borgo	via G. Vacca	via G. Genovese	via Roma	p. S. Francesco	via S. Margherita	p. Porta Dogana	via Attrizzi
Ev (pt)	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Pe	X			X		X	X		X	X	X
Pe (pt)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ca						X	X				

**Tabella 7. Attività commerciali nei comparti d'intervento del centro storico - ambito1 secondo il P.R.G.**

Legenda :

Ev (pt) - esercizi di vicinato al piano terra;

Pe - pubblici esercizi;

Pe (pt) - pubblici esercizi al piano terra;

Ca - commercio ambulante.



### **Comparto 1. c. so Garibaldi–c. so Umberto I–via Borgo–piazza Borgo**

Corso Garibaldi presenta una viabilità di scarsa fluidità, a causa sia della limitata ampiezza della sede stradale, sia della sosta e del parcheggio laterale.

Si prevede pertanto :

- a) la riorganizzazione dell'arredo commerciale (vetrine ed insegne);

Per Corso Umberto I si prevede :

- a) la dotazione di attrezzature di arredo urbano (illuminazione, cestini, fioriere);

- b) la riorganizzazione dell'arredo commerciale, quali vetrine ed insegne.

In Piazza Borgo il P.R.G. prevede la realizzazione di un parcheggio per residenti e di relazione per un numero di posti auto variabile tra 112 e 140, il quale occuperebbe più dei  $\frac{3}{4}$  della superficie della piazza. Nella restante parte della piazza si prevede :

- a) la creazione di uno spazio pubblico, con dotazione di arredo urbano, in particolare : pavimentazione unitaria, panchine, cestini, fioriere e dissuasori per la separazione dall'area adibita a parcheggio;
- b) la riqualificazione cromatica della zoccolatura commerciale.

### **Comparto 2. via G. Vacca – via G. Genovese**

In questo comparto, più che altrove, qualsiasi ipotesi d'intervento deve misurarsi con gli esiti del recupero attualmente in corso, quindi appare difficile nella fase attuale prospettare scenari futuri in rapporto alla valorizzazione commerciale, anche tenendo conto dell'attuale assenza, o presenza assai esigua, di attività commerciali. Preliminare alla prefigurazione di assetti futuri sarà, dunque, l'incentivazione all'insediamento di commerci compatibili nel comparto.

Si prevedono le seguenti categorie di intervento :

- a) arredo urbano;
- b) arredo commerciale;
- c) riqualificazione cromatica;

### **Comparto 3. via Roma – piazza S. Francesco – via S. Margherita**

Il comparto 3 è di forte centralità nel centro storico per la presenza del complesso monumentale di S. Francesco; centralità non soltanto in rapporto ai valori storico artistici, ma anche centralità funzionale, data la presenza degli Uffici comunali nel suddetto complesso.

#### Comparto 4. piazza Porta Dogana – via Attrizzi

Direttamente connesso al comparto precedente, il comparto 4 trova in piazza Porta Dogana un altro luogo primario del centro storico. In essa esiste già una parziale dotazione di arredo urbano, con presenza anche di alberi.

L'intervento prevede :

- sistemazione della piazzetta che affaccia su via G. Genovese;
- l'integrazione dell'arredo urbano (cestini e fioriere);
- l'eventuale adeguamento unitario dell'arredo commerciale (vetrine ed insegne).

INTERVENTO	comparto 1				c. 2		c. 3			c. 4	
	C.so Garibaldi	C.so Umberto I	via Borgo	p. Borgo	via G. Vacca	via G. Genovese	via Roma	p. S. Francesco	via S. Margherita	p. Porta Dogana	via Attrizzi
ARREDO URBANO		X		X	X	X				X	X
ARREDO COMMERCIALE	X	X			X	X				X	
VERDE											
RESTAURO RIQUAL. CROMATICA				X							
RIFUNZIONALIZ.											
PARCHEGGIO											

Tabella 8. Quadro sintetico delle ipotesi d'intervento nei comparti del centro storico-ambito 1

Nell' **ambito 1**. sarà opportuno tener conto, nella definizione degli interventi, della relazione tra le attività commerciali nel centro storico e turismo culturale, sia in forma permanente (grazie ad un rilancio di quest'ultimo, congiuntamente al recupero edilizio-urbanistico in atto), sia in forma temporanea (in occasione di eventi che vi si svolgono periodicamente, quali ad esempio quelli delle festività natalizie e delle manifestazioni estive), al fine di avvalersi delle positive ricadute economiche e sulla qualità della vita urbana che dal rapporto tra commercio e turismo nel centro storico si producono. Concretamente, si potrà operare individuando **specifici percorsi pedonali** da recuperare, localizzandovi attività legate al commercio ed all'artigianato tradizionali, ma anche di tipo innovativo, purché compatibili con il tessuto del centro storico.

Nell'ambito 2., con riferimento agli interventi sopra delineati, i comparti d'intervento coincidono con quelli già individuati nei comparti 1 e 2 al § 5.4.

## 6.2 IL COMMERCIO NELLE UNITÀ EDILIZIE E DI SPAZIO

Il SIAD, relativamente agli ambiti 1 e 2 del centro storico precedentemente individuati, recepisce integralmente la disciplina delle "unità di spazio che compongono gli insediamenti urbani storici" di cui alle N.T.A. del P.R.G., p. II, la quale è schematicamente riportata di seguito :

### A. UNITÀ DI BASE PREOTTOCENTESCHE

- **TIPO A1. Elemento di schiera** : commercio al dettaglio, limitato a servizi di vicinato, nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 4 della P. II delle N.T.A.
- **TIPO A2. Blocco semplice** : come tipo A1, nel rispetto dell' art. 5.
- **TIPO A3. Palazzo** : commercio al dettaglio, limitato ad esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, secondo l'art. 6.
- **TIPO A4. Blocco complesso** : come tipo A1, nel rispetto dell'art. 8.
- **TIPO A5. Palazzo di fusione** : come tipo A3, nel rispetto dell'art. 9.

### B. UNITÀ DI BASE OTTO-NOVECENTESCHE

- **TIPO B1. Blocco di impianto** : commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, secondo l'art. 11.
- **TIPO B2. Blocco di trasformazione** : come tipo B1, nel rispetto dell'art. 12.
- **TIPO B3. Blocco di trasformazione su sedimi di schiera** : come tipo B1, secondo l'art. 13.

### C. UNITÀ EDILIZIE DI BASE NOVECENTESCHE

- **TIPO C1. Blocco isolato** : commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, secondo l'art. 15.

### D. UNITÀ EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE

- **TIPO D1. A struttura unitaria** : nessuna attività commerciale.

- **TIPO D2. A struttura modulare** : commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, secondo l'art. 18.
- **TIPO D3. A impianto singolare o non ripetuto** : nessuna attività commerciale.

*E. UNITÀ EDILIZIE SPECIALI OTTO-NOVECENTESCHE*

- **TIPO E1. A struttura modulare** : commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, secondo l'art. 21, "a condizione che sia i vani del piano terra interessati (...) dalle utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia".

*F. UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO RELATIVE A UNITÀ EDILIZIE DI BASE*

- **TIPO F1. Giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizia di base** : nessuna attività commerciale.
- **TIPO F2. Giardini, orti e spazi pavimentati su sedime di demolizione pertinenti a unità edilizia di base** : nessuna attività commerciale.
- **TIPO F3. Spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base** : nessuna attività commerciale.

*G. UNITÀ DI SPAZIO CONCLUSO RELATIVE A UNITÀ EDILIZIE SPECIALI*

- **TIPO G1. Chiostrini, giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a struttura modulare** : nessuna attività commerciale.
- **TIPO G2. Giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto** : commercio al dettaglio in aree pubbliche, secondo l'art. 29, "a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie per la (...) efficiente esplicazione non eccedano quelle ammissibili sia nell'unità di spazio scoperto concluso interessata, sia nell'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza".
- **TIPO G3. Spazi dell'originaria morfologia relativi all'edificazione speciale** : commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, secondo l'art. 30, "a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie per la (...) efficiente esplicazione non eccedano quelle ammissibili sia nell'unità di spazio scoperto concluso interessata, sia nell'unità edilizia speciale della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza".

*H. ALTRE UNITÀ DI SPAZIO*

- **TIPO H1. Unità edilizia di recente formazione** : “è compatibile ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dall’unità edilizia risultante dalle trasformazioni fisiche realizzate”, secondo l’art. 32.
- **TIPO H2. Unità edilizie di recente formazione** : come tipo H1, nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 33.
- **TIPO I1. Ruederi o sedimi risultanti da demolizioni** : commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; parcheggi pertinenziali o di relazione, secondo l’art. 34.
- **TIPO L1. Unità di spazio scoperto non concluse** :
  - per le strade, piazze, larghi urbani, scale, gradoni e ponti : commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
  - per le unità di spazio scoperto non concluse risultanti da processi di edificazione recenti, anche pertinenziali di unità edilizie : commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; parcheggi pertinenziali e di relazione, secondo l’art. 35.

(Documentazione Ufficio di Piano)

**Tipologia delle unità di spazio**

	Tipo A					Tipo B			Tipo C	Tipo D			Tipo E	Tipo F			Tipo G			Tipo H		Tipo I	Tipo L
	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	C1	D1	D2	D3	E1	F1	F2	F3	G1	G2	G3	H1	H2	I1	L1
<b>Esercizi di vicinato</b>																				X	X		
<b>Esercizi di vicinato solo al piano terra</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X										
<b>Pubblici esercizi</b>																				X	X		
<b>Pubblici esercizi solo al piano terra</b>			X		X	X	X	X	X		X		X										
<b>Commercio ambulante</b>																	X	X				X	X
<b>Commercio al dettaglio di carburanti</b>																							
<b>Medie strutture di vendita</b>																							
<b>Grandi strutture di vendita</b>																							
<b>Centri commerciali al dettaglio</b>																							
<b>Mense</b>																							

Tabella 9. Commercio al dettaglio nel centro storico in base al P.R.G. (le cui norme sono integralmente recepite dal S.I.A.D.)

**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE  
E  
DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**  
(Ai sensi del D. Lgs. n. 114/1998 e della legge Regione Campania n. 1/2000)

## TITOLO I – GENERALITÀ

### Art. 1. Oggetto

1. Il presente Regolamento di attuazione e del procedimento amministrativo è parte integrante del S.I.A.D. e disciplina le attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa nel Comune di Eboli, in attuazione del Decreto legislativo n. 114 del 31.03.1998 e della Legge della Regione Campania n. 1 del 7.01.2000, stabilendo la classificazione degli esercizi commerciali, il numero e la merceologia delle medie strutture di vendita, individuando nel rispetto del P.R.G. le aree per l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, nonché l'iter procedurale per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

2. Il presente S.I.A.D. del Comune di Eboli ha una durata temporale di quattro anni, alla scadenza dei quali esso s'intende automaticamente prorogato fino all'approvazione di una nuova determinazione comunale.

### Art. 2. Area funzionale

1. Ai sensi dell'art. 1 della legge regionale n. 1/2000, il Comune di Eboli appartiene all'area funzionale sovracomunale omogenea "area 11-Piana del Sele", ed è classificato come comune di "classe 2", con popolazione compresa tra 30.001 e 50.000 abitanti.

### Art. 3. Definizioni

1. Si riportano, ai fini della applicazione del presente Regolamento, le principali definizioni contenute all'art. 4 del D. Lgs n. 114/1998 :

- *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- *superficie di vendita*, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- *esercizi di vicinato*, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- *medie strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato e, nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, fino ad un massimo di 2.500 mq;
- *grandi strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie superiore a quella prevista per le medie strutture di vendita;
- *centro commerciale*, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e



usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### **Art. 4. Superficie di vendita**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione di quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Di tale superficie, intesa come un unicum dal punto di vista edilizio, va accertata la conformità alle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria.

2. Nel rispetto dei principi e degli obiettivi fissati dalla normativa statale e regionale in materia di equilibrio tra le diverse forme distributive, non è configurabile una zona espositiva che non sia considerata superficie di vendita.

3. Lo spazio espositivo all'interno del locale non può, quindi, ritenersi escluso dal calcolo della superficie complessiva di vendita, salvo il caso, stabilito dalla L.R. 1/2000, art. 2, c. 4 (esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti).

#### **Art. 5. Classificazione degli esercizi commerciali**

1. Conformemente al disposto dell'art. 4, primo comma, del D.lgs. 114/98 sono classificati, nei comuni di classe 2 :

- a) esercizi di vicinato, gli esercizi con superficie di vendita non superiore a mq. 250;
- b) medie strutture di vendita, gli esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500;
- c) grandi strutture di vendita, gli esercizi con superficie superiore a mq. 2.500.

#### **Art. 6. Sottoclassificazione delle medie e delle grandi strutture di vendita**

1. Conformemente al disposto dell'art. 2, comma 1, della L.R. 1/2000, le medie e le grandi strutture di vendita di cui all'art. 1, primo comma, lettere b) e c), della presente normativa sono articolate nella seguente sottoclassificazione:

- a) medie strutture di vendita
  - M1 A/M: Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 1500;
  - M1 E: Medie strutture inferiori, per prodotti extra-alimentari aventi superficie netta di vendita superiore a mq. 250 e fino a 1500 mq.;
  - M2 A/M: Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita superiore a mq. 1500 e fino a 2.500 mq.;

- M2 E: Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extra-alimentari aventi superficie netta di vendita superiore a mq 1500 e fino a 2500 mq.;
- b) Grandi strutture di vendita
- G1A/M: Ipermercati, strutture di vendita fino a 5000mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
  - G1/E: Strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari;
  - G2 CQ, Centri commerciali di quartiere o interquartiere : strutture commerciali di almeno sei 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 4000 mq. di superficie netta di vendita;
  - G2 CI, Centri Commerciali inferiori : strutture commerciali di almeno otto esercizi commerciali con le caratteristiche di cui al punto precedente, con superficie netta di vendita fino a 15.000 mq;
  - G2 CS, Centri Commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche di cui al punto precedente, con superficie superiore a 15.000 mq. fino ad un massimo di 25.000 mq.;
  - G ACP, Centri Commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali costituite da almeno sei esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a 5000 mq , nonché da attività produttive artigianali e di servizi. Dette strutture devono essere poste all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni, articolata lungo un percorso pedonale di accesso che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.

## **TITOLO II – LOCALIZZAZIONE, TIPOLOGIA / MERCEOLOGIA, NUMERO DELLE STRUTTURE DI VENDITA E DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

### **Art. 7. Esercizi di vicinato**

1. Durante il periodo di validità del presente strumento d'intervento, le attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa svolte in forma di esercizio di vicinato possono ubicarsi in tutte le zone definite ammissibili dal P.R.G. vigente (N.T.A., parti I e II).

2. Per tali esercizi può essere autorizzata l'apertura notturna, compresa nell'orario tra le ore 22 e le ore 7 del giorno successivo, per un numero limitato di esercizi di vicinato, per particolari e motivate esigenze dell'utenza, anche limitatamente ad un periodo dell'anno. A tal fine gli interessati presentano domanda al Comune, con le indicazioni dell'orario che intendono attuare, il periodo dell'anno nel quale intendono attuare l'orario notturno e le motivazioni rispetto alle esigenze dell'utenza ed alle peculiari caratteristiche del territorio che motivano la richiesta di orario notturno. L'autorizzazione all'apertura notturna opera in deroga all'obbligo del limite delle 13 ore di apertura giornaliera.

### Art. 8. Medie strutture di vendita

Durante il periodo di validità del presente strumento d'intervento, può essere autorizzata l'apertura nel Comune di Eboli di 23 nuove medie strutture di vendita tutte di livello inferiore (M1), di cui n. 11 appartenenti al settore alimentare e/o misto (M1 A/M) e n. 12 appartenenti al settore extra-alimentare (M1 E).

1. In zona B, sottozona Bb (con esclusione di quelle localizzate negli ambiti di cui alle schede nn. 1 – 8 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., parte III), potranno essere autorizzate numero 6 medie strutture inferiori, di cui 4 M1 A/M e 2 M1 E. Di queste, numero 4 (di cui 2 M1 A/M e 2 M1 E) sono riservate agli esercizi di vicinato, attivi da almeno 3 anni alla data di presentazione della relativa istanza, che intendano ampliare la superficie di vendita, nel rispetto delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Nella zona D – insediamenti per la produzione di beni e servizi – potranno essere autorizzate numero 13 medie strutture inferiori, di cui numero 3 sono del tipo alimentare e misto e numero 10 del tipo extra-alimentare.

Negli ambiti di cui alla formazione degli strumenti attuativi (N.T.A. del P.R.G., parte III) potranno essere autorizzate numero 4 medie strutture di vendita inferiori di tipo alimentare e misto.

2. Il numero, la merceologia e l'ubicazione delle medie strutture di vendita, così come previsto dall'art. 15 della L. R. n. 1/2000, sono stabiliti come nello schema che segue :

Zona del P.R.G.	Sottozona	Medie strutture di vendita	Numero di medie strutture	Tipologia
Zona B	Bb	X	6	4 M1 A/M 2 M1 E
Zona D	D	X	13	3 M1 A/M 10 M1 E
Ambiti di cui N.T.A. P.R.G., p. III <sup>17</sup>		X	4	4 M1 A/M

**Tabella 10. Medie strutture di vendita**

Nella sottozona Ba sono consentite le medie strutture di vendita nei limiti delle superfici lorde di pavimento per ciò già impegnate alla data di adozione del P.R.G.

---

<sup>17</sup> Si specifica, in relazione alle schede relative agli ambiti per i quali è prescritta la formazione di strumenti attuativi, che appartengono alla zona B, sottozona Bb del P.R.G., gli ambiti di cui alle schede nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 delle N.T.A. del P.R.G., p. III; appartengono alla zona F, sottozona Fc del P.R.G., gli ambiti di cui alle schede nn. 15, 17, 18, 19, 20 delle citate N.T.A.

### **Art. 9. Grandi strutture di vendita**

1. Durante il periodo di validità del presente strumento d'intervento, sarà possibile la localizzazione sul territorio del Comune di Eboli di grandi strutture di vendita, come stabilito dall'art. 13 della L. R. n. 1/2000, nelle zone :

- **zona D** (area del Piano degli insediamenti produttivi);
- **zona F**, sottozona Fc, ambiti : Fc 18 (Area S. Nicola Varco), Fc 20 (Area per attrezzature generali Serracapilli).

### **Art. 10. Localizzazione degli esercizi commerciali**

1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede e dell'ampliamento della superficie di vendita è condizione essenziale che l'esercizio di vendita al dettaglio rispetti i seguenti requisiti :

- a) sia ubicato esclusivamente nelle zone omogenee per le quali è stabilita l'ammissibilità di localizzazione delle attività commerciali;
- b) sia attivato in locali aventi conforme destinazione d'uso;
- c) sia dotato, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, di spazi destinati a parcheggio, ai sensi della L. R. Campania, n. 1/2000, art. 6 ed allegati D ed E.

2. L'apertura ed il trasferimento di sede di esercizi commerciali di vendita al dettaglio in ambiti sottoposti alla redazione di piani particolareggiati potrà avvenire solo se previsti tra le utilizzazioni compatibili dei piani urbanistici generali ed attuativi, e ad avvenuta approvazione degli stessi piani particolareggiati.

3. Per quanto sopra non espressamente indicato, si fa riferimento a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 114/1998 e dalla L.R. n. 1/2000.

COMUNE DI EBOLI - Assessorato alle Attività Produttive  
Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo

Zona urbanistica	Sottozona	Esercizi vicinato	Medie strutture	Grandi strutture	Commercio su aree pubbliche
B	Ba	X	X <sup>(N)</sup>	–	X
	Bb	X	X	–	X
	Bc	X	–	–	X
D		–	X	X	–
E	Ea	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Eb	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Ec	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Ed	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Ee	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Ef	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Eg	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Eh	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
F	Ei	X <sup>(N)</sup>	–	–	–
	Fa	–	–	–	–
	Fb	–	–	–	–
	Fc/15	X	X	–	X
	Fc/16	–	–	–	X
	Fc/17	X	X	–	X
	Fc/18	X	X	X	X
	Fc/19	X	X	–	X
G	Fc/20	X	X	X	X
		–	–	–	–
H	Ha	X	–	–	–
	Hb	X	–	–	–

**Tabella 11. Localizzazione degli esercizi di vendita al dettaglio in base al S.I.A.D.**

<sup>(N)</sup> Nella sottozona Ba sono consentite le medie strutture di vendita nei limiti delle superfici lorde di pavimento per ciò già impegnate alla data di adozione del P.R.G.

<sup>(N)</sup> Nella zona E, gli esercizi di vicinato sono compatibili nei limiti della superficie lorda di pavimento perciò già impegnata alla data di adozione del vigente P.R.G.

**Art. 11. Minima disponibilità di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita**

1. Conformemente alle prescrizioni della L.R. 1/2000 relativamente alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggio (art. 6, c. 7 della L.R. 1/2000), le medie e grandi strutture di vendita devono rispettare i seguenti parametri minimi di parcheggio :

STRUTTURA DI VENDITA	PARAMETRI MINIMI DI PARCHEGGIO
	(mq di superficie di parcheggio per mq di superficie di vendita)

M1 A/M	0,8
M1 E	0,8
M2 A/M	1,5
M2 E	1
G1 A/M	2,5
G1 E	2
G2 CQ	2
G2 CI	2,5
G2 CS	3
G.ACP	2

**Tabella 12**

**Art. 12. Criteri per la determinazione degli standard minimi delle aree destinate a parcheggio**

1. Gli standard minimi delle aree destinate a parcheggio di cui al precedente articolo 11, conformemente al disposto dell'art. 6, della legge R. 1/2000, si devono intendere quali aree destinate a parcheggio privato a disposizione dei clienti.

2. Le aree destinate a parcheggio pubblico non potranno essere computate per la verifica degli standard minimi di parcheggio privato a disposizione dei clienti di cui al primo comma del presente articolo.

3. Gli standard minimi delle aree destinate a parcheggio dovranno essere verificati:

- per le nuove autorizzazioni;
- per l'ampliamento della superficie di vendita;
- per il trasferimento di sede.

4. Gli standard minimi delle aree destinate a parcheggio sono verificati anche su suoli la cui titolarità sia diversa da quella delle strutture commerciali di riferimento, purché ne sia dimostrata la piena disponibilità e la diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali.

**Art. 13. Commercio al dettaglio su aree pubbliche**

1. Durante il periodo di validità del presente strumento d'intervento, il commercio al dettaglio su aree pubbliche è localizzato sulle aree a tale scopo previste dal P.R.G. e secondo quanto stabilito dal D. Lgs. n. 114/1998 (Titolo X) e dalla L. R. n. 1/2000 (Capo III). Per la disciplina delle modalità di svolgimento del commercio su aree pubbliche si rinvia ad apposito Regolamento, così come previsto dall'art. 26 della citata legge regionale.

**TITOLO III – DISCIPLINA PER IL CENTRO STORICO**

#### **Art. 14. Delimitazione del centro storico**

1. Il centro storico, ai sensi dell'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs n. 114/1998 è soggetto a tutela. La legge regionale 1/2000, all'art. 16, affida ai comuni specifiche competenze in materia. Per la definizione di "centro storico" si fa riferimento alla delimitazione contenuta nel P.R.G. vigente (zona A).

#### **Art. 15. Salvaguardia e valorizzazione del centro storico**

1. Ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del centro storico, il presente Regolamento prevede specifiche misure rivolte a promuovere le attività commerciali, secondo quanto disposto all'art. 16 della L.R. n. 1/2000.

In particolare si stabilisce per gli esercizi commerciali localizzati nell'ambito 1 (a nord di via M. Ripa) del centro storico :

- l'apertura di nuovi esercizi di vicinato è incentivata mediante opportuni provvedimenti, anche di natura fiscale;
- l'esonero dall'obbligo della chiusura domenicale, festiva ed infrasettimanale;
- l'esonero dall'obbligo del rispetto dei periodi fissati per le vendite straordinarie o di liquidazione;
- consentire l'apertura notturna degli esercizi.

Si rinvia inoltre ad una specifica disciplina relativa all'arredo urbano e commerciale in centro storico, oggetto di uno specifico piano, in considerazione del valore delle attività commerciali come elementi di caratterizzazione dello spazio pubblico. Detto piano ha il compito di stabilire le caratteristiche morfologiche delle insegne e delle vetrine, gli elementi di arredo esterno ed il sistema di illuminazione esterna, nei casi di nuova realizzazione o di modifica degli elementi preesistenti.

#### **Art. 16. Merceologie non compatibili e merceologie preferenziali**

1. Costituiscono merceologie non compatibili in centro storico, ambito 1 :

- o elettrodomestici ingombranti (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie e simili);
- o rottami e materiale di recupero;
- o articoli per l'imballaggio industriale;
- o motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi;
- o pneumatici e relativi accessori e ricambi;
- o combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili;
- o materiali e componenti meccanici e simili;
- o materiali antincendio e accessori;
- o macchine e attrezzature per l'agricoltura e simili compresi ricambi e accessori;
- o prodotti chimici;

- oli lubrificanti;
- impianti di gas liquido;
- impianti di condizionamento ed altri similari;

Costituiscono merceologie preferenziali in centro storico :

- piccola falegnameria e restauro di mobili antichi
- lavorazione del rame
- lavorazione del ferro battuto
- lavorazione del cuoio
- lavorazione dell'oro e preziosi
- lavorazione del vetro
- articoli di bricolage
- libri, supporti audio-video
- articoli video-fotografici
- fiori
- prodotti di meccanica di precisione
- articoli da regalo
- mobili antichi e/o usati
- prodotti tipici
- prodotti locali e souvenirs
- cosmetici
- merceria
- generi ed attività alimentari
- strumenti musicali
- indumenti
- biancheria
- calzature
- gioielli
- ceramica
- cartoleria, materiale scolastico e di cancelleria

2. L'insediamento di attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., del Regolamento edilizio e del Regolamento per la riqualificazione del Centro Storico e degli edifici storici in Agro vigenti, secondo gli indici ed i parametri previsti, nei limiti di altezza e distanza consentiti tra fabbricati, nei limiti ammessi di densità edilizia, nell'osservanza dei rapporti stabiliti tra insediamenti residenziali ed altre utilizzazioni, nonché nel rispetto di norme e



prescrizioni in materia di tutela paesistica, idrogeologica, sismica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

3. Nelle zone omogenee nella quali è disposta l'inammissibilità di una determinata tipologia di attività commerciali, non sarà possibile autorizzare l'apertura ed il trasferimento di tali tipologie commerciali. Non è possibile autorizzare, inoltre, l'ampliamento di un negozio esistente, tale da trasformarlo in tipologia di classe superiore.

#### **TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO : GENERALITÀ**

##### **Art. 17. Oggetto**

1. Le presenti norme disciplinano i procedimenti amministrativi concernenti le attività commerciali di cui allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (S.I.A.D.) del Comune di Eboli.

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni contenute nel Regolamento di attuazione del S.I.A.D. del Comune di Eboli e, per quanto non esplicitamente previsto in esso, quanto previsto dal D. Lgs. n. 114/1998, art. 4, e dalla legge della Regione Campania n. 1/2000, artt. 2, 4, 7.

##### **Art. 18. Principi generali**

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la concentrazione o l'accorpamento di esercizi di vicinato oltre il limite massimo stabilito dal D. Lgs. n. 114/1998, art. 4, c. 1, lettera d), purché entro i limiti massimi previsti per le medie strutture superiori, sono soggetti ad autorizzazione comunale, nel rispetto delle norme stabilite dal D. Lgs. n. 114/1998, art. 7.

2. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la concentrazione o l'accorpamento di medie strutture, oltre i limiti massimi previsti dalla L.R. n. 1/2000 all'art. 2, lettera d), sono soggetti alle procedure di cui al D. Lgs. n. 114/1998, art. 8, nonché a quanto disposto dalla L.R. n. 1/2000, art. 15.

3. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie di grandi strutture sono soggetti a quanto stabilito nel D. Lgs. n. 114/1998, art. 9, nonché ai criteri e alle procedure di cui alla L.R. n.1/2000, artt. 5, 8, 10 e 11.

4. L'apertura per sub-ingresso (a seguito di trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte), la riduzione della superficie di vendita o di settore merceologico, la cessazione di attività sono soggette alla sola comunicazione, utilizzando l'apposito modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. N. 114/1998.

5. Le domande e le comunicazioni possono essere inviate tramite lettera raccomandata A.R. oppure presentate all'Ufficio protocollo del Comune, il quale provvederà al rilascio di apposita ricevuta attestante l'avvenuto inoltro. Entro dieci

giorni dal ricevimento della domanda, lo Sportello Unico Attività Produttive richiede eventuali integrazioni per il completamento dell'istruttoria. La richiesta di integrazione della domanda interrompe il termine entro il quale essa s'intende accettata per silenzio-assenso, termine che inizierà a decorrere di nuovo solo dopo l'acquisizione della integrazione richiesta. Ai fini dell'accesso ai documenti relativi alla istruttoria delle domande e all'intervento nel procedimento si applicano le norme di cui alla legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni. Sono fatte salve le disposizioni in materia di autocertificazioni e di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà stabilite dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Qualora, nel corso dell'istruttoria della domanda, il Responsabile del procedimento – salvo i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni e/o integrazioni – ravvisi la falsità di una autocertificazione, trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

#### **Art. 19. Atti dovuti**

1. Nel rispetto delle normative urbanistico-edilizie e dei criteri di insediabilità delle attività commerciali sopra richiamati, sono comunque sempre concesse le seguenti autorizzazioni :

- all'ampliamento, fino al 30% delle medie strutture inferiori M1 e fino al 20% delle medie strutture superiori M2, della superficie di vendita preesistente, purché non vengano superati i limiti di superficie di vendita minimi previsti per la tipologia G1, ai sensi della L.R. n. 1/2000, art. 8, c. 2, lett. e;
- all'apertura o all'ampliamento di una media struttura inferiore M1 a seguito di accorpamento o concentrazione di esercizi commerciali autorizzati, ex art. 24 della legge n. 426/1971, per generi di largo e generale consumo, esistenti da almeno un triennio, ai sensi della L.R. n. 1/2000, art. 15, c. 6;
- all'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura di vendita, ai sensi della citata legge regionale, art. 15, c. 7, sempre che risultino rispettati tutte le seguenti condizioni :
  - a) l'ampliamento avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali, di generi di largo e generale consumo, già autorizzati ai sensi della legge n. 426/1971, art. 24;
  - b) l'ampliamento non superi i limiti dimensionali massimi previsti per il tipo della media struttura M1 o M2;
  - c) la domanda sia accompagnata da impegno di reimpiego di personale già operante negli esercizi commerciali da concentrare o accorpare.

### **TITOLO V – ESERCIZI DI VICINATO**

#### **Art. 20. Procedimento amministrativo per l'apertura, il sub-ingresso, le variazioni e la cessazione di attività degli esercizi di vicinato**

1. L'apertura, l'apertura per sub-ingresso, le variazioni (per trasferimento di sede, per ampliamento fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 250 o per riduzione di superficie di vendita, per variazione del settore merceologico) e la

cessazione di attività di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 è soggetta alla sola comunicazione al Comune.

A tal fine il richiedente è tenuto a compilare, secondo le modalità fissate nelle relative istruzioni ministeriali, l'apposito modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. N. 114/1998.

2. La comunicazione, in triplice copia, con data e firma in originale, può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Eboli.

In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la comunicazione può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

La comunicazione va compilata e trasmessa al Comune, con le modalità indicate, anche dall'impresa che cessa l'attività a seguito di trasferimento della proprietà e della gestione dell'esercizio.

3. Conformemente al disposto dell'art. 7, primo comma, del D. Lgs. 114/98, l'apertura e le variazioni (per trasferimento di sede, per ampliamento fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 250 o per riduzione di superficie di vendita, per variazione del settore merceologico) possono essere effettuate decorsi non meno di trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui sopra da parte del Comune.

4. In caso di apertura per sub-ingresso non si applicano i termini di cui all'art. 26, quinto comma, e dell'art. 7, primo comma, del D. Lgs. 114/98.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento procederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente (requisiti morali e, limitatamente al settore alimentare, requisiti professionali) ed alla verifica delle dichiarazioni rese in merito al rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi e delle norme urbanistiche, delle norme sulle destinazioni d'uso, investendo gli Uffici ed Enti competenti.

Nel caso di riduzione di superficie di vendita non è richiesto l'accertamento dei requisiti soggettivi.

Nel caso di eliminazione di un settore merceologico e nel caso di cessazione di attività non sono richiesti né l'accertamento dei requisiti soggettivi, né la verifica presso l'UTC.

In caso di domanda incompleta o irregolare, il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, apposita richiesta di integrazione. Dalla data di richiesta di integrazione si interrompono i termini del procedimento. Questi cominceranno successivamente a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

6. Nel caso di mendace dichiarazione, stante la accertata carenza dei requisiti di cui all'art.7, secondo comma, del D. Lgs. 114/98, il responsabile del settore ordina il divieto di apertura o la chiusura immediata dell'esercizio e segnala il fatto all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445. Il Comando dei Vigili urbani provvede inoltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 22 del D.Lgs. 114/98.

7. Conformemente al disposto dell'art. 22, quinto comma, del D. Lgs. 114/98 il Comune prende atto della cessata attività qualora un esercizio di vicinato non venga attivato entro un anno dal termine di cui al terzo comma del presente articolo o abbia sospeso l'attività di vendita per un periodo superiore ad un anno.

## TITOLO VI – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

### Art. 21. Autorizzazione per le medie strutture di vendita

1. Sono soggette ad autorizzazione:

- a) l'apertura di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500;
- b) la concentrazione di due o più esercizi con superficie di vendita complessiva superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500;
- c) il trasferimento di sede di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500;
- d) l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi già in attività con superficie superiore a mq. 250 e fino ad una superficie di mq. 2.500;
- e) l'ampliamento della superficie di vendita a seguito di accorpamento di esercizi già in attività, fino ad una superficie di mq. 2.500;
- f) l'estensione del settore merceologico di esercizi già in attività con superficie superiore a mq. 250 e fino ad una superficie di mq. 2.500.

2. Le autorizzazioni all'apertura, alla concentrazione, al trasferimento di sede, all'ampliamento della superficie di vendita e alla estensione del settore merceologico sono soggette:

- alla verifica dei requisiti di accesso all'attività di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98;
- alla verifica delle compatibilità territoriali di cui alla tabella D allegata alla L.R. 1/2000;
- alla verifica dei criteri fissati negli articoli 8, 10, 11 e 12 della presente normativa;
- alla verifica dell'impatto sulla viabilità effettuata dal Comando Vigili Urbani.

Le autorizzazioni all'apertura sono subordinate, in ogni caso, alla disponibilità numerica fissata nello strumento d'intervento comunale per la tipologia di struttura commerciale richiesta.

3. Le domande di richiesta di rilascio di autorizzazione per le medie strutture di vendita dovranno essere formulate con le modalità fissate negli articoli 21, 22, 23 e 24 della presente normativa.

Tra più domande concorrenti per l'apertura di una media struttura di vendita si applicano le priorità fissate all'art. 15, comma 5, della L.R. 1/2000. Due o più domande si considerano concorrenti se acquisite al Protocollo Generale dell'Ente in pari data.

4. L'autorizzazione comunale prevista agli art. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 costituisce atto contestuale al rilascio delle concessioni edilizie relative agli insediamenti commerciali oggetto di autorizzazione.

**Art. 22. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura di medie strutture di vendita**

1. Per il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura di una media struttura di vendita (sia per nuovo esercizio che per concentrazione) il richiedente deve presentare al Comune di Eboli apposita domanda in bollo utilizzando l'apposito modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. N. 114/1998.

2. La domanda può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la domanda può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. La domanda di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovrà essere integrata con la seguente documentazione:

a) documentazione conforme a quanto disposto dalla giunta Regionale con l'Allegato B alla L. R. n. 1/2000;

b) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:

- la zona e la sottozona di P.R.G. su cui insiste il locale (o i locali);
- la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
- la superficie adibita a parcheggio;
- l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita;
- la destinazione ad uso commerciale dei locali da adibire all'attività di vendita;

c) planimetria del locale (o dei locali) da adibire all'attività commerciale, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio.

4. In caso di domanda incompleta o irregolare, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento inviterà il richiedente a presentare la necessaria integrazione entro un termine fissato e comunque non superiore a trenta giorni. Contestualmente l'interessato è informato che il decorso del termine per il rilascio dell'autorizzazione è interrotto fino alla integrazione della documentazione e che la mancata integrazione della medesima entro il termine stabilito comporta la decadenza della domanda.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente (requisiti morali e, limitatamente al settore alimentare, requisiti professionali) e dei requisiti oggettivi del locale di vendita, verificando la veridicità delle dichiarazioni rese con l'apposito modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. N. 114/1998, investendo a tal fine gli Uffici ed Enti competenti.

6. Entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o, se richiesta, della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvederà a notificare al richiedente l'accoglimento dell'istanza e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa o, eventualmente, il suo diniego.

7. L'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è revocata nei casi previsti dall'art. 22, quarto comma, del D. Lgs. 114/98 .

**Art. 23. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita**

1. Per il rilascio dell'autorizzazione per il trasferimento di sede di una media struttura di vendita il richiedente deve presentare al Comune di Eboli apposita domanda in bollo utilizzando esclusivamente l'apposito modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. N. 114/1998. Il suddetto deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La domanda può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la domanda può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. La domanda di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovrà essere integrata con la seguente documentazione:

- a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:
- la zona e la sottozona di P.R.G. su cui insiste il locale oggetto di richiesta di trasferimento;
  - la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
  - la superficie adibita a parcheggio;
  - l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita;
  - la destinazione ad uso commerciale dei locali da adibire all'attività di vendita;

b) planimetria del locale (o dei locali) oggetto di trasferimento dell'attività commerciale, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio;

4. In caso di domanda incompleta o irregolare, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento inviterà il richiedente a presentare la necessaria integrazione o a regolarizzare tale domanda entro un termine fissato e comunque non superiore a trenta giorni. Contestualmente l'interessato è informato che il decorso del termine per il rilascio dell'autorizzazione è interrotto fino alla integrazione o regolarizzazione della documentazione e che la mancata integrazione o regolarizzazione della medesima entro il termine stabilito comporta la decadenza della domanda.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento procederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente (requisiti morali e, limitatamente al settore alimentare, requisiti professionali) ed alla verifica delle dichiarazioni rese in merito al rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi e delle norme urbanistiche, delle norme sulle destinazioni d'uso, investendo a tal fine gli Uffici ed Enti competenti.

6. Entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o, se richiesta, della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvederà a notificare al richiedente l'accoglimento dell'istanza e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa o, eventualmente, il suo diniego.

7. Conformemente al disposto dell'art. 22, quarto comma, del D. Lgs. 114/98 l'autorizzazione al trasferimento di sede di una media struttura di vendita è revocata qualora l'esercizio non venga trasferito nella nuova sede entro un anno dalla data della notifica dell'accoglimento dell'istanza e del rilascio dell'autorizzazione amministrativa.

**Art. 24. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'ampliamento di superficie di vendita delle medie strutture di vendita**

1. Per il rilascio dell'autorizzazione per l'ampliamento di superficie di una media struttura di vendita (anche a seguito di accorpamento di due o più esercizi) il richiedente deve presentare al comune di Eboli apposita domanda in bollo utilizzando esclusivamente il prescritto modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La domanda può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio Protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la domanda può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. La domanda di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovrà essere integrata con la seguente documentazione:

a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:

- la zona e la sottozona di P.R.G. su cui insiste il locale oggetto di richiesta di ampliamento;
- la superficie di vendita del locale (o dei locali) prima della richiesta di ampliamento e indicazione della superficie di vendita del locale (o dei locali) a seguito della richiesta di ampliamento;
- la superficie adibita a parcheggio;
- l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla intera superficie di vendita ;
- la destinazione ad uso commerciale dei locali oggetto di richiesta di ampliamento;

b) planimetria del locale (o dei locali) prima della richiesta di ampliamento e planimetria del locale (o dei locali) a seguito della richiesta di ampliamento, redatte in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio;

4. In caso di domanda incompleta o irregolare, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento inviterà il richiedente a presentare la necessaria integrazione o a regolarizzare tale domanda entro un termine fissato e comunque non superiore a trenta giorni. Contestualmente l'interessato è informato che il decorso del termine per il rilascio dell'autorizzazione è interrotto fino alla integrazione o regolarizzazione della documentazione e che la mancata integrazione o regolarizzazione della medesima entro il termine stabilito comporta la decadenza della domanda.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente (requisiti morali e, limitatamente al settore alimentare, requisiti professionali) ed alla verifica delle

dichiarazioni rese in merito al rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi e delle norme urbanistiche, delle norme sulle destinazioni d'uso, investendo gli Uffici ed Enti a tal fine competenti.

6. Entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o, se richiesta, della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvederà a notificare al richiedente l'accoglimento dell'istanza e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa o, eventualmente, il suo diniego.

7. Conformemente al disposto dell'art. 22, quarto comma, del D. Lgs. 114/98 l'autorizzazione all'ampliamento di una media struttura di vendita è revocata qualora l'esercizio non venga ampliato entro un anno dalla data della notifica dell'accoglimento dell'istanza e del rilascio dell'autorizzazione amministrativa.

#### **Art. 25. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'estensione di settore merceologico delle medie strutture di vendita**

1. Per il rilascio dell'autorizzazione per l'estensione di settore merceologico il richiedente deve presentare al comune di Eboli apposita domanda in bollo utilizzando esclusivamente il modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs 114/1998. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La domanda può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la domanda può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. La domanda di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovrà essere integrata con la seguente documentazione:

a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:

- la zona e la sottozona di P.R.G. su cui insiste il locale oggetto di richiesta di modifica del settore merceologico;
- la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
- la superficie adibita a parcheggio;
- l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita complessiva;

b) planimetria del locale (o dei locali) oggetto di autorizzazione all'estensione del settore merceologico, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio;

4. In caso di domanda incompleta o irregolare, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento inviterà il richiedente a presentare la necessaria integrazione o a regolarizzare tale domanda entro un termine fissato e comunque non superiore a trenta giorni. Contestualmente l'interessato è informato che il decorso del termine per il rilascio dell'autorizzazione è interrotto fino alla integrazione o regolarizzazione della documentazione e che la mancata



integrazione o regolarizzazione della medesima entro il termine stabilito comporta la decadenza della domanda.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente ed alla verifica delle dichiarazioni rese in merito al rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi e delle norme urbanistiche, delle norme sulle destinazioni d'uso, investendo a tal fine gli Uffici ed Enti competenti.

6. Entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o, se richiesta, della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvederà a notificare al richiedente l'accoglimento dell'istanza e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa o, eventualmente, il suo diniego.

7. Conformemente al disposto dell'art. 22, quarto comma, del D. Lgs. 114/98 l'autorizzazione all'estensione di settore merceologico è revocata qualora l'estensione stessa non venga attivata entro un anno dalla data della notifica dell'accoglimento dell'istanza e del rilascio dell'autorizzazione amministrativa.

#### **Art. 26. Procedimento amministrativo per l'apertura per sub-ingresso delle medie strutture di vendita**

1. Conformemente al disposto dell'art. 26, quinto comma, del D. Lgs. 114/98 l'apertura per subingresso, per trasferimento di proprietà per atto tra vivi o per causa di morte e per trasferimento di gestione, è soggetta alla sola comunicazione che dovrà essere trasmessa al comune di Eboli sul modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998 . Il suddetto deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La comunicazione di subingresso è presentata, a pena di decadenza, entro un anno dalla morte del titolare o entro sessanta giorni dall'atto di trasferimento della gestione o della titolarità dell'esercizio.

3. In caso di morte del titolare, la comunicazione è effettuata dall'erede o dagli eredi che abbiano nominato, con la maggioranza indicata dall'art. 1105 del Codice civile, un solo rappresentante per tutti i rapporti giuridici con i terzi, ovvero abbiano costituito una società, sempre che abbiano i requisiti di cui all'articolo 5 del D. Lgs. 114/1998.

4. Qualora si tratti di esercizi relativi al settore merceologico alimentare, gli eredi che ne siano sprovvisti devono acquisire i requisiti professionali di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/1998 entro un anno dalla comunicazione di subingresso.

5. In caso di trasferimento della gestione dell'azienda, il cedente comunica la cessazione dell'attività mediante il prescritto modello approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998 . Il suddetto deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

6. La comunicazione, in triplice copia con data e firma in originale, può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio protocollo del comune di Eboli, allegando copia dell'atto di trasferimento. In base al disposto dell'art. 38,

primo comma, del D.P.R. 445/00 la comunicazione può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

7. In caso di comunicazione incompleta o irregolare, il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, apposita richiesta di integrazione o di regolarizzazione della domanda.

8. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente (requisiti morali e, limitatamente al settore alimentare, requisiti professionali), investendo gli Uffici ed Enti a tal fine competenti.

9. Nei casi di apertura per subingresso non si applicano i termini di cui all'art. 7, primo comma, del D. Lgs. 114/98.

#### **Art. 27. Procedimento amministrativo per la riduzione di superficie di vendita delle medie strutture di vendita**

1. La riduzione della superficie di vendita di un esercizio in attività è soggetta alla sola comunicazione che dovrà essere trasmessa al Comune di Eboli sul prescritto modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La comunicazione, in triplice copia con data e firma in originale, può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la comunicazione può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. Alla comunicazione dovrà essere allegata la planimetria del locale prima della riduzione della superficie di vendita e la planimetria del locale a seguito della riduzione della superficie di vendita, redatte in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi.

4. In caso di comunicazione incompleta o irregolare, il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, apposita richiesta di integrazione o di regolarizzazione della domanda.

#### **Art. 28. Procedimento amministrativo per la riduzione di settore merceologico delle medie strutture di vendita**

1. La riduzione di settore merceologico di un esercizio in attività è soggetta alla sola comunicazione che dovrà essere trasmessa al comune di Eboli sul prescritto modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La comunicazione, in triplice copia con data e firma in originale, può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio protocollo del comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la comunicazione può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. In caso di comunicazione incompleta o irregolare, il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, apposita richiesta di integrazione o di regolarizzazione della domanda.

#### **Art. 29. Procedimento amministrativo per la cessazione di attività delle medie strutture di vendita**

1. Conformemente al disposto dell'art. 26, quinto comma, del D. Lgs. 114/98 la cessazione di attività è soggetta alla sola comunicazione che dovrà essere trasmessa al comune di Eboli sul prescritto modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali.

2. La comunicazione, in triplice copia con data e firma in originale, può essere trasmessa tramite posta o presentata direttamente all'ufficio Protocollo del Comune di Eboli. In base al disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la comunicazione può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

3. Per la cessazione di attività non si applicano i termini di cui all'art. 7, primo comma, del D. Lgs. 114/98.

#### **Art. 30. Criteri di priorità e atti dovuti**

1. I soggetti richiedenti che intendano avvalersi dei criteri di priorità, ovvero che sollecitino il procedimento quale atto dovuto, sono tenuti, a pena di decadenza, a dichiarare esplicitamente nella domanda di autorizzazione il criterio di priorità invocato oppure la ragione dell'atto dovuto, allegando la necessaria ed idonea documentazione, ai sensi della L.R. n. 1/2000, artt. 7, 8 e 15 e del presente Regolamento.

### **TITOLO VII – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

#### **Art. 31. Procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita**

1. Le domande di autorizzazione per l'apertura di esercizi commerciali (sia per nuovo esercizio che per concentrazione) con superficie di vendita superiore a 2.500 mq., debitamente in bollo, vanno trasmesse al comune di Eboli utilizzando il prescritto modulo approvato ai sensi dell'art. 10, c. 5, del D. Lgs. n. 114/1998, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla L.R.1/2000. Il suddetto modulo deve essere compilato con le modalità fissate dalle relative istruzioni ministeriali. In base al

disposto dell'art. 38, primo comma, del D.P.R. 445/00 la domanda può essere trasmessa anche per telefax o per via telematica.

2. Per il rilascio dell'autorizzazione si procederà conformemente al disposto dell'art. 11 della L.R. 1/2000.

3. Sono soggette ad autorizzazione anche le seguenti variazioni nelle caratteristiche delle grandi strutture di vendita:

- trasferimento di sede;
- ampliamento di superficie di vendita;
- ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;
- estensione di settore merceologico.

4. Sono soggette a sola comunicazione:

- l'apertura per subingresso;
- la riduzione di superficie di vendita;
- la riduzione di settore merceologico;
- la cessazione di attività.

5. Per quanto applicabili, saranno adottati i procedimenti amministrativi dettagliati negli articoli 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del presente Regolamento per le medie strutture di vendita.

## **TITOLO VIII – ESERCIZI COMMERCIALI TRATTANTI MERCI INGOMBRANTI**

### **Art. 32. Rilascio di autorizzazione**

1. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, pari a 250 mq, attribuendo la superficie eventualmente restante, nei limiti stabiliti dal presente articolo, a magazzino, deposito o superficie espositiva. Il Comune rilascia per dette tipologie di esercizi apposita autorizzazione, nella quale sono indicati :

- la limitazione alla vendita dei prodotti ivi precisati;
- la superficie di vendita, limitata alla superficie massima degli esercizi di vicinato;
- la superficie destinata a magazzini, depositi ed area espositiva.

La superficie di vendita attribuita, ai sensi del presente articolo, a magazzino, deposito o superficie espositiva, non può eccedere i 1.250 mq. Oltre tale limite, gli esercizi commerciali di cui al presente articolo sono considerati medie strutture di vendita.

2. La richiesta di ampliamento di superficie e/o merceologico, oltre i limiti stabiliti al comma precedente, sarà considerata alla stregua di nuova apertura e trattata secondo le modalità relative all'apertura di medie o grandi strutture di vendita, a seconda delle sopravvenute caratteristiche dell'esercizio in oggetto.

## **TITOLO IX – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 33. Strutture di vendita esistenti**

1. Tutti gli esercizi di vendita già autorizzati ai sensi delle vigenti norme, alla data di approvazione del presente Strumento, aventi le caratteristiche indicate all'art. 8 del D. Lgs. n. 114/1998, sono qualificati come medie strutture di vendita.
2. Tutti gli esercizi di vendita già autorizzati ai sensi delle vigenti norme, alla data di approvazione del presente Strumento, aventi le caratteristiche indicate nell'art. 9 del D. Lgs. n. 114/1998, sono qualificati come grandi strutture di vendita.

### **Art. 34. Cessione della gestione di reparti di esercizio**

1. Il titolare di un esercizio commerciale organizzato in più reparti può affidare la gestione di uno o più di essi, per un periodo tempo convenuto, ad un altro soggetto che risulti in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D. Lgs. n. 114/1998, dandone immediata comunicazione al Comune.
2. Nel caso non abbia provveduto ad inoltrare la suddetta comunicazione, il titolare dell'esercizio risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore, fatto salvo quanto disposto dall'art. 2208 del Codice Civile.

### **Art. 35. Orari di vendita**

1. Gli orari di apertura e chiusura degli esercizi di vendita al dettaglio sono disciplinati secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 114/1998.  
Gli esercenti hanno l'obbligo di rendere noto al pubblico l'orario quotidiano ed i giorni di effettiva apertura e chiusura del proprio esercizio, mediante cartelli o altri mezzi idonei di informazione.
2. Gli esercizi di vicinato posti nelle zone ricadenti nell'ambito 1 del centro storico, secondo il Titolo III del presente Regolamento, sono esonerati dall'obbligo della chiusura domenicale, festiva ed infrasettimanale ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 1/2000.  
Gli esercizi non localizzati nell'ambito 1 del centro storico, indipendentemente dalla superficie di vendita e dalla zona di localizzazione, possono restare aperti dalle ore 7 alle ore 22, per un massimo di tredici ore quotidiane, liberamente determinate dall'esercente, osservando la chiusura domenicale e festiva, senza l'obbligo della mezza chiusura infrasettimanale.  
I medesimi esercizi possono, inoltre, derogare dall'obbligo della chiusura domenicale e festiva durante tutto il mese di dicembre, durante tutto il periodo turistico definito con Deliberazione della Giunta Regionale, e per ulteriori otto giornate domenicali e/o festive nel corso dell'anno.

## **TITOLO X – NORME DI RINVIO**

### **Art. 36. Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento in materia di distribuzione commerciale, si fa riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. n. 1/2000 e nel D. Lgs. n. 114/1998, nonché nei vigenti regolamenti comunali.

