



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

R U E

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

VARIANTE 1-2013

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

**INDAGINE SUI SERVIZI COMMERCIALI
1° REPORT SULLO STATO DI FATTO E LE ESIGENZE
DELLA MEDIA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. del

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

Il Sindaco
Piero CECCHINI

L'Assessore all'Urbanistica
Giovanna UBALDUCCI

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppina Massara

Comune di Cattolica
Dirigente Settore Urbanistica:
Arch. Fabio Tomasetti

LUGLIO 2013

**INDAGINE SUI SERVIZI COMMERCIALI
1° REPORT SULLO STATO DI FATTO E LE ESIGENZE
DELLA MEDIA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE**

INDICE

1. Introduzione.....	3
2. La situazione del commercio a Cattolica.....	5
3. Le previsioni di insediamenti commerciali.....	8

Dott. Sergio Signanini
signanini@gmail.com

1. Introduzione

Il presente documento è una nota di anticipazione della relazione sullo stato del commercio nel comune di Cattolica, finalizzato a descrivere la proposta di aggiornamento del RUE con riferimento alla previsione di alcune strutture commerciali medio - piccole.

Il commercio a Cattolica è un settore fondamentale non solo per il numero di imprese e di occupati, per il servizio che rende alla popolazione e per il ruolo che svolge nella vitalità della città, ma anche quale componente essenziale dell'offerta turistica e dell'organizzazione urbana.

Lo sviluppo dell'economia locale, in questo periodo generalizzato di crisi, richiede politiche mirate, in particolare nelle previsioni urbanistiche di spazi e localizzazioni dedicate, allo scopo di favorire l'innovazione imprenditoriale.

Nel caso del comune di Cattolica le problematiche principali che si presentano per il settore del commercio sono costituiti dall'esigenza di:

- sostenere e qualificare il settore del commercio e del terziario dei servizi commerciali che comprende oltre la metà delle unità locali produttive del comune;
- rinnovare e migliorare le condizioni di esercizio e quindi l'attrattività delle medio strutture di vendita (MSV) e dei centri commerciali naturali (CCN);

Le zone su cui intervenire sono costituite principalmente:

- dalle zone e gli edifici esistenti e di progetto a destinazione produttiva;
- le aree di localizzazione attuale e potenziale delle MSV.

Il PTC indica che gli strumenti urbanistici comunali definiscono le previsioni di insediamenti commerciali in relazione alla compatibilità e alle esigenze economiche e sociali della domanda, individuando gli interventi da attuare e definiscono le relative possibilità edificatorie.

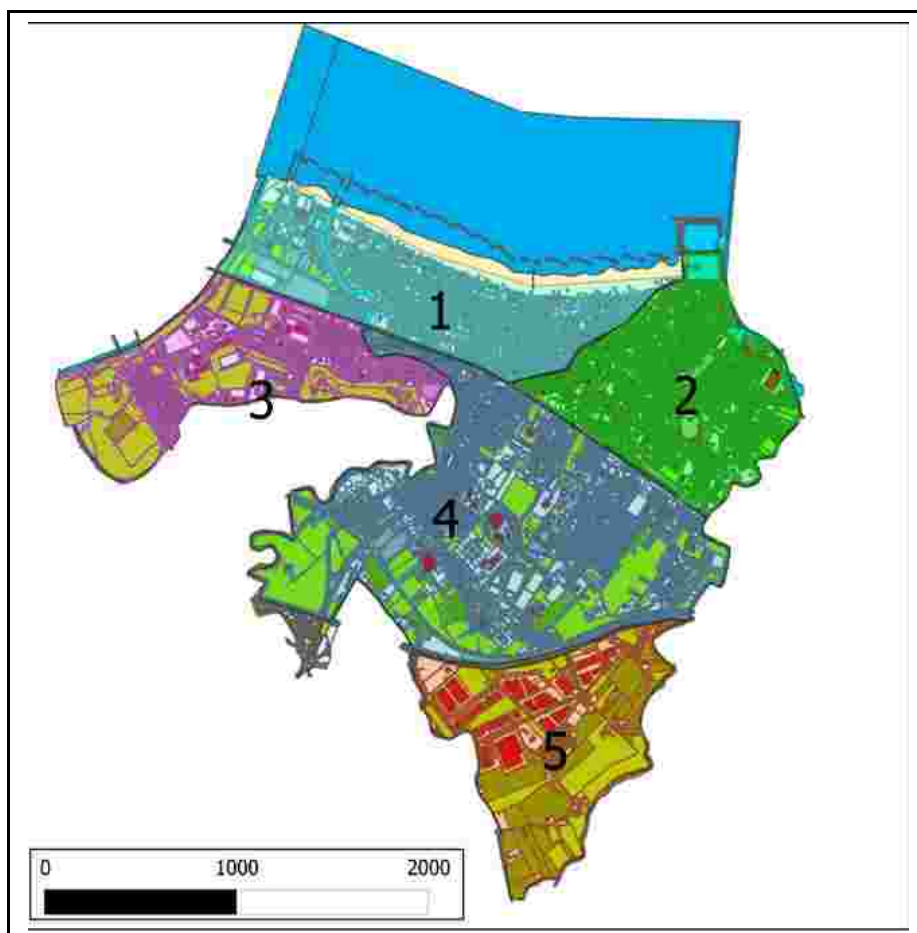
Per la definizione dei livelli di capacità insediativa destinata alla funzione del commercio in medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non, si tratta di tenere conto in particolare dell'esigenza di miglioramento del livello di servizio ai cittadini e dell'equilibrio nel rapporto con altre tipologie di strutture di vendita presenti.

Per questo si è considerata un'articolazione del territorio comunale di Cattolica per zone omogenee, in cui considerare la presenza di strutture distributive differenziate al servizio della popolazione residente e turistica.

Le zone individuate sono:

1. Zona turistica costiera,
2. Zona del centro urbano storico,
3. Zona residenziale e mista oltre il torrente Ventena,
4. Zona residenziale diffusa oltre la ferrovia,
5. Zona produttiva oltre l'autostrada.

Le zone individuate ben si prestano, essendo delimitate da precise cesure fisiche, ad essere individuate come ambiti in cui considerare la presenza di strutture commerciali rispetto alle esigenze di servizio della popolazione.



2. La situazione del commercio a Cattolica

I dati statistici sulla situazione delle attività economiche presenti nel Comune di Cattolica consente di valutare con cognizione di causa il ruolo attuale e potenziale delle diverse attività produttive.

Il confronto con la situazione delle attività commerciali negli altri comuni principali dell'ambito territoriale della Val Conca, con il capoluogo di Rimini e con il totale provinciale, segnala come il commercio al dettaglio abbia nel comune di Cattolica una quota più rilevante rispetto agli altri comparti, e che l'indice di presenza di imprese commerciali rispetto alla popolazione residente sia il più alto di tutti i comuni considerati, con valori notevolmente superiori per il commercio al dettaglio, e comunque superiori alla media provinciali, e a gran parte degli altri comuni considerati, anche per il commercio all'ingrosso e per quello di auto e moto.

Questi dati sia in assoluto, che riferiti alla popolazione residente e confrontati con gli altri comuni, indicano e confermano l'importanza delle attività commerciali per l'economia e la società di Cattolica.

Abitanti, esercizi, superficie e densità per ambito sovracomunale

Ambito territoriale sovracomunale della Val Conca

COMUNE	Abitanti	Totale dettaglio	Superficie esercizi al dettaglio	Esercizi per 1000 abitanti	Superficie per 1000 abitanti	Esercizi al dettaglio % su provincia	Superficie % su provincia
Cattolica	16.897	699	43.166	41,4	2.555	8,6%	7,0%
Coriano	10.197	123	35.031	12,1	3.435	1,5%	5,7%
Gemmano	1.161	19	713	16,4	614	0,2%	0,1%
Misano	12.349	225	34.771	18,2	2.816	2,8%	5,6%
Mondaino	1.478	19	798	12,9	540	0,2%	0,1%
Montecolombo	3.305	34	1.764	10,3	534	0,4%	0,3%
Montefiore Conca	2.235	12	542	5,4	243	0,1%	0,1%
Montegridolfo	1.044	8	175	7,7	168	0,1%	0,0%
Montescudo	3.297	34	1.760	10,3	534	0,4%	0,3%
Morciano di R.	6.988	191	14.168	27,3	2.027	2,3%	2,3%
Riccione	35.780	1.554	85.522	43,4	2.390	19,1%	13,8%
Saludecio	2.998	18	1.738	6,0	580	0,2%	0,3%
San Clemente	5.164	40	3.381	7,7	655	0,5%	0,5%
San Giovanni in M.	9.093	221	15.074	24,3	1.658	2,7%	2,4%
Totale Val Conca	111.986	3.197	238.603	28,5	2.131	39,2%	38,5%

Ambito sovracomunale / Comune	Abitanti	Totale esercizi al dettaglio	Superficie esercizi al dettaglio	Esercizi per 1000 abitanti	Superficie per 1000 abitanti	Esercizi al dettaglio % su provincia	Superficie esercizi al dettaglio % su provincia
Val Marecchia	199.150	4.629	360.614	23,2	1.811	56,8%	58,2%
Val Conca	111.986	3.197	238.603	28,5	2.131	39,2%	38,5%
Cattolica	18.108	328	20.376	18,1	1.125	4,0%	3,3%
Provincia di Rimini	329.244	8.154	619.593	24,8	1.882	100,0%	100,0%

Fonte: nostra elaborazione su dati Provincia di Rimini e Osservatorio commercio

Esercizi totali per classi di superficie (al 2003 e al 2013)

	da 0 a 150 mq	da 150 a 800 mq	da 801 a 1500 mq	da 1501 a 2500	oltre 2500	Totale
Esercizi 2003	640	36	2	1	0	679
Esercizi 2013	620	46	2	1	0	669
Superfici 2003	31.004	9.143	2.303	2.265	0	44.715
Superfici 2013	28.351	11.303	2.303	2.265	0	44.172

Le medie strutture.

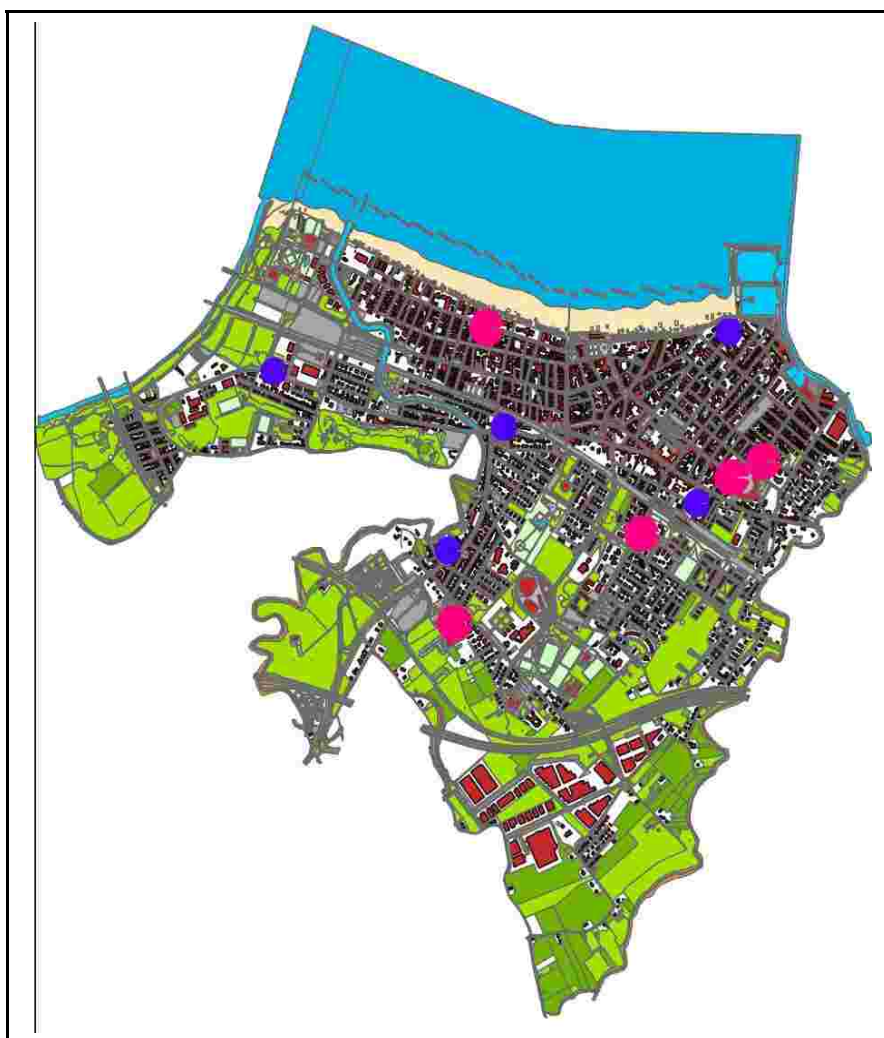
Le medie struttura di vendita presenti a Cattolica, tutte della tipologia medio – piccola (salvo la struttura di via Cabral), sono 10, di cui 5 prevalentemente alimentari e 5 non alimentari.

Si tratta in gran parte di strutture realizzate su edifici nati con funzioni diverse e poi adeguati per essere utilizzati come medie strutture di vendita, per questo in alcuni casi presentano limiti di accessibilità, di dotazione di parcheggi e anche di dimensioni ridotte.

Elenco delle Medie strutture di vendita presenti nel comune di Cattolica

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	SUP_ MQ ALIM	SUP_ MQ NOALIM	SUP. TOTALE	ANNO_ APERT.	ANNO_ TRASF
SOGEAL	VIA CABRAL, 40	1.370	895	2.265	1995	1996
ARTURO MANCINI SRL	VIA NAZARIO SAURO 26		1.203	1.203	1982	0
SMA SPA	PIAZZA REPUBBLICA	775	325	1.100	1998	0
NUOVA AUTO DUE	VIA EMILIA ROMAGNA 214		675	675	1991	0
CASA DEL GIOCATTOLO	VIA EMILIA ROMAGNA 52		616	616	1997	0
ERGON SRL	VIA CARDUCCI, 93	360	227	587	1976	1997
SOGEAL	VIA MACANNO	250	150	400	1980	0
MAGGIOLI IVANO	VIA DON MINZONI		381	381		
ZANNONI SRL	VIA CADUTI DEL MARE, 12	300	35	335	1995	0
F.LLI TRENZI	VIA DEI TIGLI 5		290	290	1976	1994

Le grandi strutture. Attualmente non sono presenti sul territorio grandi strutture di vendita.



Medie strutture alimentari



Medie strutture non alimentari

3. Le previsioni di insediamenti commerciali

Le normative nazionali e regionali (e di conseguenza gli atti comunali), seguendo la filosofia orientata ad una maggiore liberalizzazione dell'apertura e dell'esercizio di attività economiche, in particolare di quelle commerciali e paracommerciali, individuano come criterio principale per orientare l'insediamento e la localizzazione quelli urbanistici, ambientali e igienico-sanitari, cercando di superare i tradizionali vincoli numerici.

Compito dell'urbanistica commerciale è quindi quello di favorire la presenza di esercizi e servizi nelle parti del comune più rispondenti ad un ordinato e qualificato sviluppo territoriale e di limitare e condizionare il diffondersi spontaneo e disordinato sul territorio comunale di attività commerciali e paracommerciali diverse.

Le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, che rappresenta la componente principale fra le attività commerciali, fanno riferimento ai due settori merceologici e alle tipologie di esercizi commerciali e definiti dalla normativa commerciale.

I due settori merceologici sono:

- a) vendita di prodotti alimentari,
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Le tipologie di esercizi commerciali al dettaglio a posto fisso, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

1. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
2. medie strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq;
3. grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel Codice del Commercio, aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq.

I due settori merceologici nei quali si dividono le attività commerciali sono i seguenti:

- a) vendita di prodotti alimentari,
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali al dettaglio su aree private, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
- medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai 1.500 metri e fino a 2.500 mq;
- grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

Il quadro della rete commerciale con riferimento alle 5 zone omogenee individuate evidenzia come vi sia la presenza di medie strutture di vendita alimentari, che sono quelle più di servizio per la popolazione, in ogni zona, con le sole eccezioni delle zone 3 e 5.

Mentre la zona 5 è una parte del territorio a prevalente destinazione produttiva e quindi con una scarsa presenza di popolazione e di flussi turistici, la zona 3 è una parte con una significativa consistenza di abitanti e di turisti, per i quali vi è l'esigenza di avere un servizio commerciale di generi alimentari e di uso corrente nelle vicinanze (ad un'agevole distanza pedonale) al fine anche di ridurre la mobilità non indispensabile all'interno del comune.

Per le medie strutture di vendita non alimentari la presenza risulta molto limitata e concentrata in alcune zone e in particolari settori merceologici (arredamento, auto, giocattoli, beni per la casa).

Da questo quadro sintetico dello stato delle MSV (ricordiamo che nel comune di Cattolica non vi sono GSV) si evidenzia la necessità e urgenza di provvedere affinché sia possibile l'insediamento di due MPSV, una alimentare nella zona 3, priva di esercizi alimentari di medie dimensioni a libero servizio, e l'altra non alimentare nella zona 2, che è la zona centrale del comune e che va quindi a rinforzare la capacità attrattiva e la rete di servizi commerciali per l'intero comune.

Queste previsioni sono in perfetta coerenza con gli indirizzi e i criteri regionali e del PTCP che riguardano la sostenibilità, sia ambientale, che economica e sociale, con la presenza di un servizio commerciale diffuso e inserito in contesti urbani sicuri e accoglienti, osservando le seguenti indicazioni:

- a) non sono insediabili medie o grandi strutture di vendita nel territorio extraurbano, ossia nelle zone rurali e nelle zone di tutela ambientale;
- b) le nuove medie strutture di vendita sono insediabili prioritariamente nell'ambito o in contiguità di aree di consolidata presenza di servizi commerciali, con funzione di rafforzamento dell'attrattività dell'area stessa;
- c) si deve privilegiare, laddove possibile, il riuso di ambiti già urbanizzati o degradati da recuperare e disincentivare, in via generale, l'uso di spazi liberi per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.

Questi indirizzi si propongono lo scopo di fornire servizi commerciali equamente ripartiti e diffusi sul territorio, di decentrare le attività commerciali a favore delle zone e dei quartieri periferici ove la carenza di servizi può essere condizione di emarginazione, tenendo conto anche dell'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale alle strutture di vendita.