

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VERZUOLO

PROGRAMMAZIONE URBANISTICO - COMMERCIALE

(con riferimento alla D.C.R. N. 191 - 43016 del 20/11/2012)

RELAZIONE PROGRAMMATICA

APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Segretario Generale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
Arch. Andrea MARINO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VERZUOLO

***CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI
PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
(ai sensi dell'art. 8, c. 3, del D. Lgs. 114/98 ed in
conformità con la D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012)***

***RELAZIONE PROGRAMMATICA GENERALE
(allegata ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni
per le medie strutture di vendita)***

APPROVATI CON D.C. NR.

DEL

TAUTEMI ASSOCIATI s.r.l. società di ingegneria
via Moiola n. 7 - 12100 Cuneo

INDICE

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO.....	pag.	5
3.	DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE E CLAS- SIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	pag.	10
4.	LA STRUTTURA COMMERCIALE: SITUAZIONE IN ATTO E LINEE DI TENDENZA.....	pag.	12
4.1	SITUAZIONE IN ATTO	pag.	12
4.2	LINEE DI TENDENZA.....	pag.	13
5.	OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTI- CO-COMMERCIALE	pag.	14
6.	RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	pag.	15
6.1	ADDENSAMENTI	pag.	17
6.2	LOCALIZZAZIONI.....	pag.	18
7.	COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE.....	pag.	25
8.	VENDITE CONGIUNTE	pag.	27

1. PREMESSA

Il Comune di Verzuolo ha approvato i Criteri con la D.C.C. n. 2 del 29.03.2004, ai sensi della L.R. 37/03 e della D.C.R. n. 247-42514 del 23.12.2003, a cui ha fatto seguito la Variante Parziale di adeguamento.

Successivamente con D.C.C. n. 21 del 26.04.2007 il comune ha nuovamente modificato ed adottato i Criteri ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, a cui ha fatto seguito la Presa d'atto del Settore Commerciale Regionale (Prot. 6374/171 del 20.06.2007).

L'adeguamento del Piano alla normativa regionale è stato poi effettuato con la Variante Parziale 9 con D.C.C. n. 36 del 30.09.2008.

Con D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, il Consiglio regionale ha variato gli indirizzi sopra citati, la Città di Verzuolo con deliberazione CC n. 4 del 02/02/2015 aggiorna i propri Criteri a tali variazioni.

La nuova D.C.R., volta ad adeguare la programmazione regionale in materia urbanistico-commerciale alle sopravvenute disposizioni statali e comunitarie finalizzate ad una maggiore liberalizzazione del mercato, modifica alcuni aspetti del quadro normativo previgente da cui discendevano gli atti comunali di programmazione commerciale.

In particolare:

- elimina la tipologia dei Comuni Minori dalla classificazione a fini programmatori;
- elimina la possibilità per i Comuni di vietare l'autoriconoscimento di localizzazioni L1 in sede di procedimento autorizzativo;
- elimina la possibilità per i Comuni di modificare in senso restrittivo la tabella di compatibilità delle strutture distributive, fatta salva l'esistenza di motivi imperativi di interesse generale (art. 31, c. 3, lett. a). del D. Lgs. n. 201/2011 afferenti a questioni di ordine pubblico, salubrità, igiene, rispetto ambientale e del decoro dei beni architettonici ed artistici.

Gli atti che concretizzano il recepimento negli ordinamenti comunali del nuovo profilo della programmazione commerciale sono, in conformità con quanto indicato nell'art. 29 degli "Indirizzi regionali":

- i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. Ai sensi del comma 4 dell'art. 12 degli "Indirizzi regionali", i criteri devono essere corredati da una relazione programmatica. E' attraverso i criteri che i Comuni individuano le zone di insediamento commerciale;
- la variante di P.R.G.C. che recepisce nello strumento urbanistico la programmazione commerciale;
- le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Questo elaborato costituisce la relazione programmatica generale e rappresenta, quindi, sia il presupposto dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni sia la base logica dell'intero quadro della programmazione urbanistico-commerciale del Comune.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

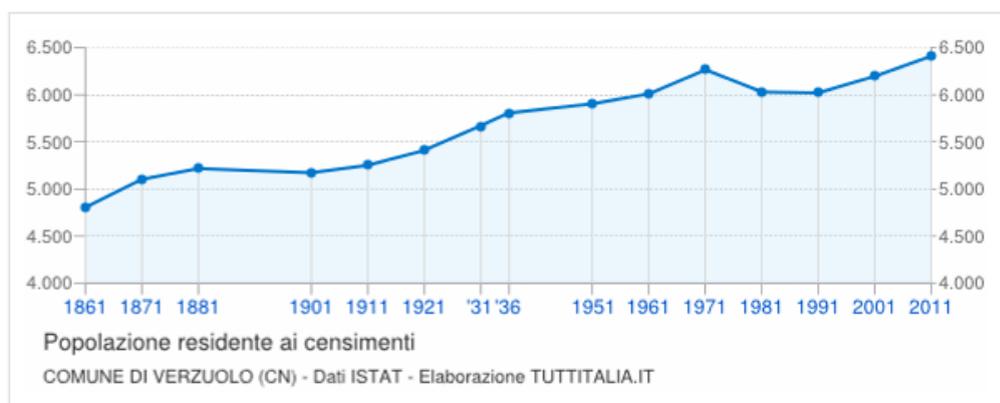
Il Comune di Verzuolo è ubicato in provincia di Cuneo ad una distanza di km. 28 dal capoluogo provinciale, lungo la Strada Statale n. 589 che collega Torino con Cuneo (vedere figura “a”).

I residenti di Verzuolo al 31/12/2017 sono 6.480; l'andamento demografico è visualizzato dai seguenti dati:

DATA	RESIDENTI	VARIAZIONE MEDIA ANNUALE
Censim. 1971	6.265	
Censim. 1981	6.029	- 3,8 su 1971
Censim. 1991	6.020	-0,1 su 1981
Censim. 2001	6.196	+ 2,9 su 1991
Censim. 2011	6.409	+ 3,4 su 2001
31/12/2017	6.480	+ 1,1 su 2011

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di **Verzuolo** dal 1861 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

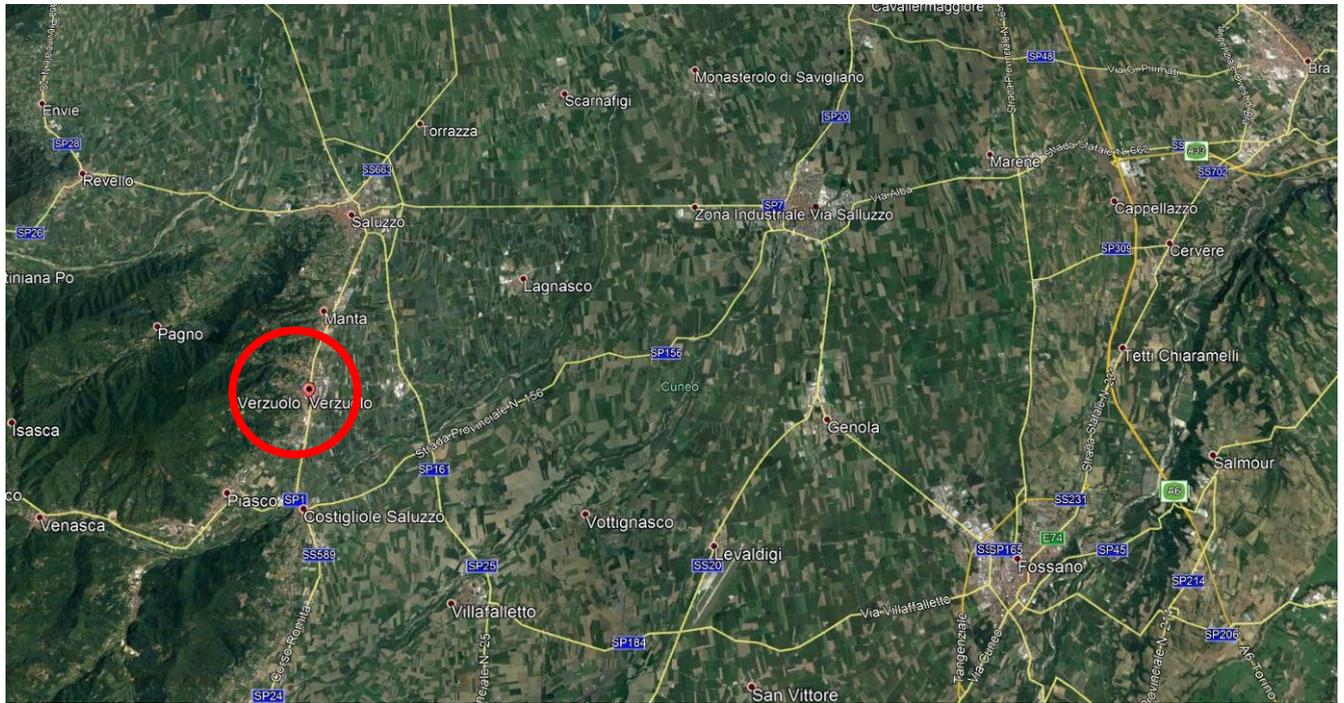
Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei nuovi confini.



Il Comune dall'inizio degli anni '90 denota una costante tendenza all'aumento della popolazione residente. L'andamento demografico riscontrato è una conseguenza delle seguenti principali cause:

- costi di insediamento sensibilmente inferiori alla città maggiori sia in termini di acquisto abitazioni che di caro vita;
- buona disponibilità di aree residenziali e di aree per insediamenti artigianali e produttivi;
- vicinanza alla città di Torino;
- facilità di collegamento grazie alla presenza di stazione ferroviaria e vicinanza rete autostradale ed aeroporto di Levaldigi (a soli km 16 dal centro);
- buona qualità della vita.

Figura a: INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Verzuolo è individuato dagli “Indirizzi regionali” nella Rete Secondaria come Comune intermedio appartenente all’area di programmazione commerciale di Fossano-Savigliano.

L’area di programmazione commerciale di Fossano-Savigliano è costituita da 19 Comuni.

In base alla classificazione degli “Indirizzi regionali”, questi 19 Comuni sono articolati in:

- 2 Comuni polo (Fossano e Savigliano: Comuni attrattori dell’area di programmazione);
- 0 Comune sub-polo;
- 4 Comuni intermedi (Benevagienna, Cavallermaggiore, Centallo, **Verzuolo**);
- 13 Comuni minori (i rimanenti).

Per confrontare la situazione commerciale di Verzuolo con quella della sua area di programmazione si fa riferimento ai dati forniti dall’Osservatorio regionale del commercio, aggiornati al 31/12/2013.

La rete commerciale del Comune di Verzuolo è così composta:

TIPO DI OFFERTA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE								
	numero eserc. di vicinato	medie strutture di vendita		medie strutture centri commer.		grandi strutture di vendita		grandi strutture centri commer.	
		n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)
alimentare	17								
non alimentare	44	1	200						
mista	5	2	838						
TOTALE	66	3	1.038						

nell’intera area di programmazione commerciale sono presenti:

TIPO DI OFFERTA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE								
	numero eserc. di vicinato	medie strutture di vendita		medie strutture centri commer.		grandi strutture di vendita		grandi strutture centri commer.	
		n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)
alimentare	267	1	400						
non alimentare	906	52	30.851	5	4.923	1	5.500	4	20.213
mista	117	29	20.477						
TOTALE	1.290	82	51.728	5	4.923	1	5.500	4	20.213

3. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE E CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le disposizioni regionali definiscono come offerta commerciale il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Essa si distingue in:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).

In un Comune Intermedio con un numero di abitanti inferiore a 10.000 gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si suddividono in:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra i 151 mq. ed i 1.500 mq.;
- grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;
- centri commerciali (suddivisi in medie e grandi strutture).

La Regione Piemonte ha ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita; nel prospetto che segue sono riportati tutti i tipi di esercizi teoricamente possibili in un Comune intermedio avente un numero di abitanti inferiore a 10.000, con le relative sigle indicate dagli "Indirizzi regionali".

Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 degli "Indirizzi regionali", l'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e nelle grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini della classificazione delle strutture distributive, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti dimensionali dell'esercizio di vicinato.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

a) Strutture non configurabili come centri commerciali

Tipo di offerta	Medie strutture		Grandi strutture	
	Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
Alimentare o mista	M – SAM 1	151 – 250	G – SM 1	1.501 – 4.500
	M – SAM 2	251 - 900	G – SM 2	4.501 – 7.500
	M – SAM 3	901 - 1500	G – SM 3	7.501 – 12.000
Extralimentare			G – SM 4	oltre 12.000
	M – SE 1	151 – 400	G – SE 1	1.501 – 3.500
	M – SE 2	401 – 900	G – SE 2	3.501 – 4.500
	M – SE 3	901 – 1.500	G – SE 3	4.501 – 6.000
			G – SE 4	oltre 6.000

b) Centri commerciali

Medie strutture		Grandi strutture	
Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
M - CC	151 – 1.500	G – CC 1	fino a 6.000
		G – CC 2	6.001 – 12.000
		G – CC 3	12.001 – 18.000
		G – CC 4	oltre 18.000

4. LA STRUTTURA COMMERCIALE: SITUAZIONE IN ATTO E LINEE DI TENDENZA

4.1 Situazione in atto

Il Comune di Verzuolo dispone di **76 esercizi di vendita al dettaglio**, (rilevazione effettuata tramite i dati forniti dall'Osservatorio regionale del commercio, aggiornati al 31/12/2015).

Come risulta dal prospetto seguente, l'esercizio di vicinato è la struttura nettamente prevalente sotto il profilo numerico e come superficie di vendita complessiva:

ESERCIZI	VICINATO [< 151 m ²]	MEDIE STRUTTURE [151-1.500 m ²]	
	n°	n°	superficie totale di vendita [m ²]
Offerta alimentare / mista	27	2	838
offerta extralimentare	46	1	200
TOTALE	73	3	1.038

Il 96% dei negozi è nella dimensione dell'esercizio di vicinato, mentre il 4% appartiene alla tipologia delle medie strutture; in Verzuolo non sono presenti esercizi classificabili come grandi strutture.

Per quanto riguarda l'offerta commerciale degli esercizi di vicinato, predomina - come avviene normalmente - quella extralimentare, che è sviluppata da 46 esercizi (il 63% del totale) mentre quella alimentare / mista è sviluppata da 27 esercizi (il 37% del totale).

In relazione alle tipologie di medie strutture definite dagli "Indirizzi regionali", la situazione riscontrata in Verzuolo è la seguente:

- > strutture con offerta extralimentare:
 - M-SE 1: 1 esercizio con superficie di vendita totale di 200 m²
- > strutture con offerta alimentare - mista:
 - M-SAM 1: 1 esercizio con superficie di vendita totale di 396 m²
 - M-SAM 2: 1 esercizio con superficie di vendita totale di 442 m²

Per quanto riguarda l'offerta commerciale delle medie strutture di vendita, predomina quella alimentare-mista, che è sviluppata da 2 esercizi (il 66,7% del totale) i quali assorbono il 80,7% della superficie di vendita complessiva delle medie strutture; quella extralimentare è sviluppata da 1 esercizio (il 33,3% del totale), che assorbono il 19,3% della superficie di vendita complessiva di questa tipologia commerciale.

In relazione alle tipologie di grandi strutture e di Centri Commerciali definiti dagli "Indirizzi regionali", a Verzuolo non sono presenti strutture classificabili come tali.

Il servizio commerciale in sede fissa è integrato da un mercato con frequenza settimanale (martedì mattina) operante su un'area pubblica localizzata nel capoluogo in Piazza Martiri della Libertà e Vicolo Fucina.

4.2 Linee di tendenza

L'andamento nel tempo, con riferimento agli ultimi 26 anni, del numero di esercizi commerciali attivi a livello comunale è leggibile dai dati del seguente prospetto (dati rilevati dall'Osservatorio regionale per il commercio e dagli archivi comunali):

OFFERTA / ANNO	1989	31/12/2015
alimentare e mista	36	29
extralimentare	65	47
TOTALE	101	76

La tendenza riscontrata nell'arco temporale considerato è leggermente variata: diminuiscono entrambe le tipologie di offerta per una complessiva riduzione pari al 24,75%.

5. OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO COMMERCIALE

Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e s.m. ed i. e con gli “Indirizzi regionali” sono (con riferimento testuale all’art. 2 della D.C.R. che approva gli indirizzi):

- a) *favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell’informazione al consumatore;*
- b) *favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli Comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l’approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;*
- c) *orientare l’inserimento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell’integrità dell’ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;*
- d) *favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.*
- e) *coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali ed alle procedure edilizie sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale ed immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.*

La situazione locale e gli indirizzi complessivi di programmazione che il Comune di Verzuolo esprime nei propri strumenti di pianificazione territoriale, portano alla traduzione degli obiettivi generali previsti dalle norme regionali nei seguenti obiettivi specifici:

- riconoscimento della funzione di servizio all’utenza e di qualificazione dell’impianto urbano svolta dall’esercizio di vicinato;
- miglioramento dell’offerta commerciale locale attraverso un maggior assortimento della rete commerciale e delle merceologie di vendita;
- introduzione nella programmazione urbanistico-commerciale della possibilità di recepimento di dinamiche di sviluppo della struttura distributiva connesse a riqualificazione/completamento funzionale di ambiti urbani

6. RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Le medie e le grandi strutture di vendita possono insediarsi solo nelle cosiddette “zone di insediamento commerciale” mentre l’esercizio di vicinato può insediarsi anche all’esterno di tali zone, purchè questa attività sia coerente con il P.R.G.C.

Gli “Indirizzi regionali” distinguono le zone di insediamento commerciale in 7 tipologie (5 sono denominate “addensamento” e 2 sono denominate “localizzazione”) ed indicano definizioni, parametri e procedure da tenere in conto per il loro riconoscimento.

Gli addensamenti commerciali – richiamando testualmente la definizione contenuta nelle norme regionali - sono “porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee ed unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l’una in prossimità dell’altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi”.

Gli addensamenti, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano e socio-economico in cui sono inseriti, sono classificati dagli “Indirizzi regionali” in:

- A.1 Addensamenti storici rilevanti;
- A.2 Addensamenti storici secondari;
- A.3 Addensamenti commerciali urbani forti;
- A.4 Addensamenti commerciali urbani minori;
- A.5 Addensamenti commerciali extraurbani.

L’addensamento A.2 viene citato per completezza; esso è, infatti, individuabile solamente nel centro metropolitano ed in alcuni Comuni polo della rete primaria regionale e deve comprendere almeno 35.000 - 45.000 abitanti. Queste caratteristiche precludono, ovviamente, a priori la possibilità di riconoscere addensamenti A2 in Verzuolo.

Le localizzazioni commerciali sono singole zone di insediamento commerciale, urbane ed urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito precedentemente.

Le localizzazioni, in relazione alla loro ubicazione ed alla dimensione, sono classificate dagli “Indirizzi regionali” in:

- L.1 Localizzazioni commerciali urbane;
- L.2 Localizzazioni commerciali urbano – periferiche.

Tutti i tipi di addensamento e le localizzazioni L2, qualora per gli uni e le altre sussistano i requisiti per il loro riconoscimento, devono essere individuate dal Comune con una perimetrazione attraverso i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita; la perimetrazione viene poi recepita dal P.R.G.C..

Solo per le localizzazioni L1 il riconoscimento, oltre ad essere effettuato dall’amministrazione comunale, in sede di programmazione urbanistico – commerciale, può

avvenire in momenti successivi contestualmente al procedimento per il rilascio di autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita. In questo caso il riconoscimento deve rispettare tutti i parametri fissati dagli “Indirizzi regionali” senza alcuna possibilità di deroga, ammessa invece qualora il riconoscimento della localizzazione L1 venga effettuato dal Comune ai sensi dell’art.14 degli “Indirizzi regionali”.

Un’ultima precisazione riguarda l’addensamento A1: questa zona deve essere necessariamente individuata dal Comune anche quando non siano attivi esercizi commerciali al dettaglio equiparando, in tal caso, l’addensamento A1 con l’area urbana centrale di antica formazione.

Ogni Comune può riconoscere un solo addensamento A1 salvo quando il Comune derivi dall’aggregazione di più centri urbani; in conseguenza di un’aggregazione, si possono avere tanti addensamenti A1 quanti sono i centri che hanno subito il processo di aggregazione. Verzuolo cade proprio in questa casistica, essendo il nucleo di Villanovetta, comune autonomo fino al 1929, ora frazione del Comune di Verzuolo.

L’attuale aggiornamento della programmazione urbanistico – commerciale recepisce le zone di insediamento commerciale individuate dai precedenti atti di programmazione, modificando il perimetro dell’ambito L1.1, che viene sostanzialmente ampliato alle aree oggetto di un intervento di trasformazione urbana di interesse pubblico per i benefici previsti a livello di riqualificazione di una parte del capoluogo.

In base alle caratteristiche del Comune, ed alle scelte di programmazione dell’Amministrazione comunale, sono riconosciute le seguenti aree di insediamento commerciale:

- **2 addensamenti storici rilevanti (A1);**
- **3 localizzazioni urbane non addensate (L1);**

La perimetrazione degli addensamenti A1 e delle localizzazioni L1 è riportata nella cartografia (Tavola A) allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Con riferimento alle definizioni ed ai parametri di riconoscimento contenuti negli “Indirizzi regionali”, si evidenziano le seguenti considerazioni.

6.1 ADDENSAMENTI

A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI. *“Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato ed a una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell’area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall’articolo 24 della L.R. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i Comuni delimitano l’addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate”.*

Si riconoscono come addensamenti A1 due aree di antica formazione:

- A1.1 collocato nel concentrico e ricomprende parte dell’ambito RS (aree residenziali di interesse storico artistico ambientale) ed alcune zone ad esso limitrofe ricadenti in parte dell’ambito RE (aree residenziali esistenti), ed in aree ad esso interne (RC, RN, RR)
- A1.2 individuato in frazione Villanovetta e ricomprende l’edificato di antica formazione dell’ambito RS (aree residenziali di interesse storico artistico ambientale) e un’area ricadente nell’ambito RE (aree residenziali esistenti) posta a sud dell’RS.

Modalità di individuazione dell’addensamento A1:

- l’addensamento A1 è individuato mediante una linea tratteggiata di colore blu riportata nella Tav. A allegata ai “Criteri”.

6.2 LOCALIZZAZIONI

Le localizzazioni L1 attualmente esistenti sono state recepite, senza modificarne i perimetri, dalla precedente Programmazione Urbanistico Commerciale, ad eccezione della L1.1 che è stata ampliata in funzione dell'interesse pubblico di riqualificare una porzione del capoluogo, anche attraverso la possibilità di attrarre investimenti connessi all'attivazione di nuove strutture commerciali.

Riguardo alle Localizzazioni Commerciali non addensate L1, gli "Indirizzi regionali" forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE. *“Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:*

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORE
<i>AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>Y.1</i>	<i>mt 500</i>
<i>NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>X.1</i>	<i>1.000 residenti</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>J.1</i>	<i>mt. 500</i>
<i>DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE</i>	<i>M.1</i>	<i><mq.30.000</i>

L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I Comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I Comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1, cioè il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I Comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, dandone giustificazione con relazione motivata, possono derogare di non più del 40% i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile.

La deroga cui fa riferimento la definizione di localizzazione L1, tratta testualmente dagli "Indirizzi regionali", NON è applicabile al riconoscimento contestuale al procedimento autorizzativo.

In sede del presente adeguamento della programmazione urbanistico-commerciale si confermano e riconoscono le seguenti localizzazioni L1:

- **Localizzazione L1.1** l'ambito localizzato tra Via Provinciale Cuneo, 12 e via Villanovetta;
- **Localizzazione L1.2** l'ambito localizzato lungo Via Provinciale Saluzzo, 36;
- **Localizzazione L1.3** l'ambito localizzato lungo Via Gualtieri.

Per quanto riguarda le localizzazioni L1.1, L1.2 ed L1.3 il riconoscimento avviene sulla base del rispetto di tutti i parametri previsti dalle norme regionali.

Si riportano di seguito i valori reali di individuazione rispetto i parametri regionali e la relativa figura di rappresentazione.

<i>LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA</i>	<i>PARAMETRO</i>	<i>VALORE L1.1</i>	<i>VALORE L1.2</i>	<i>VALORE L1.3</i>
<i>AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>Y.1</i>	<i>mt 500</i>	<i>mt 500</i>	<i>mt 700 (deroga del 40%)</i>
<i>NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>X.1</i>	<i>>1.000</i>	<i>>1.000</i>	<i>>1.000</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>J.1</i>	<i>mt. 461</i>	<i>mt. 0</i>	<i>mt. 700 (deroga del 40%)</i>
<i>DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE</i>	<i>M.1</i>	<i>mq.13.316</i>	<i>mq.1.237</i>	<i>mq.9.221</i>

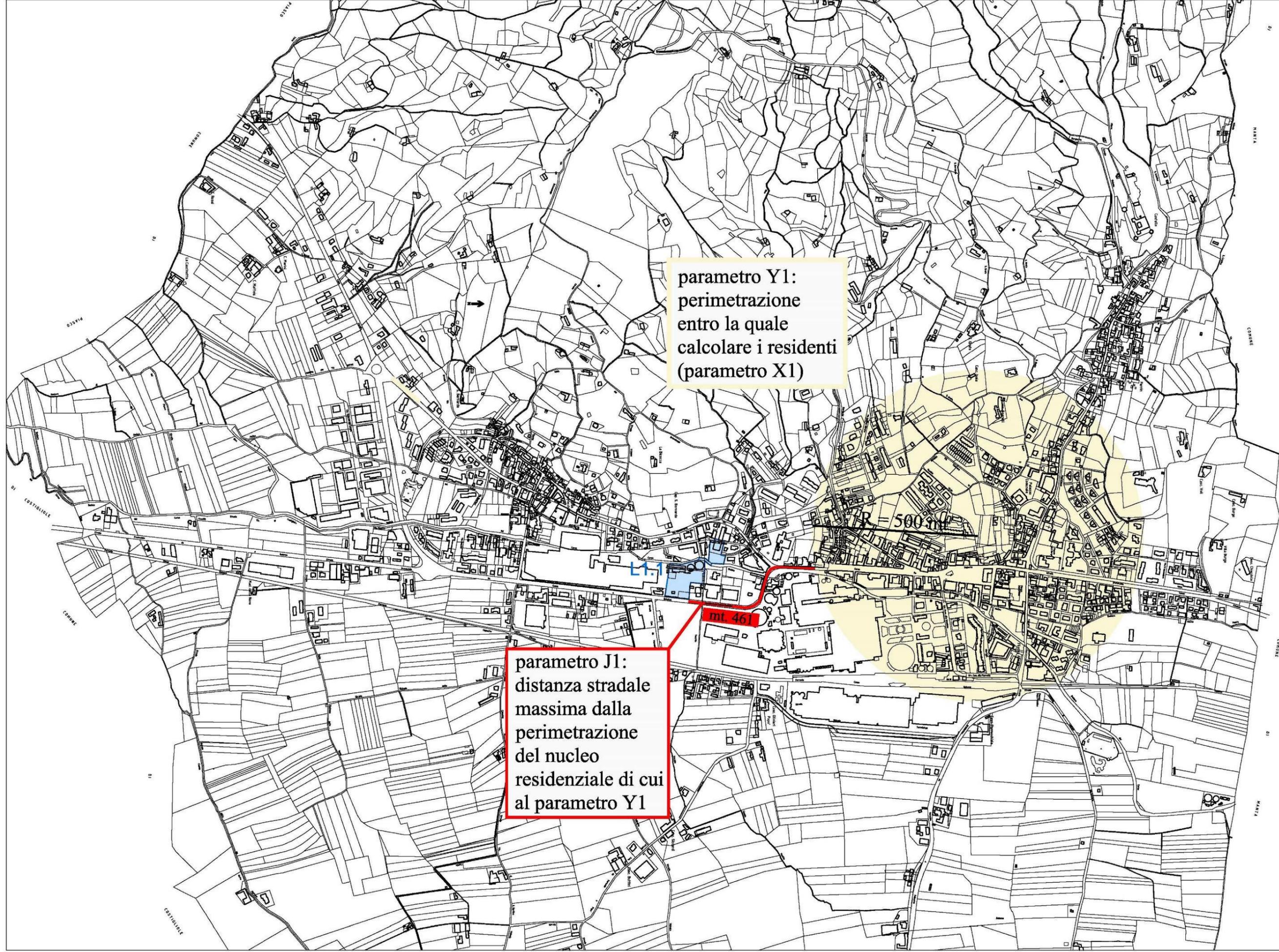


Figura c: visualizzazione dei parametri per il riconoscimento della localizzazione L1.1

scala 1:10.000

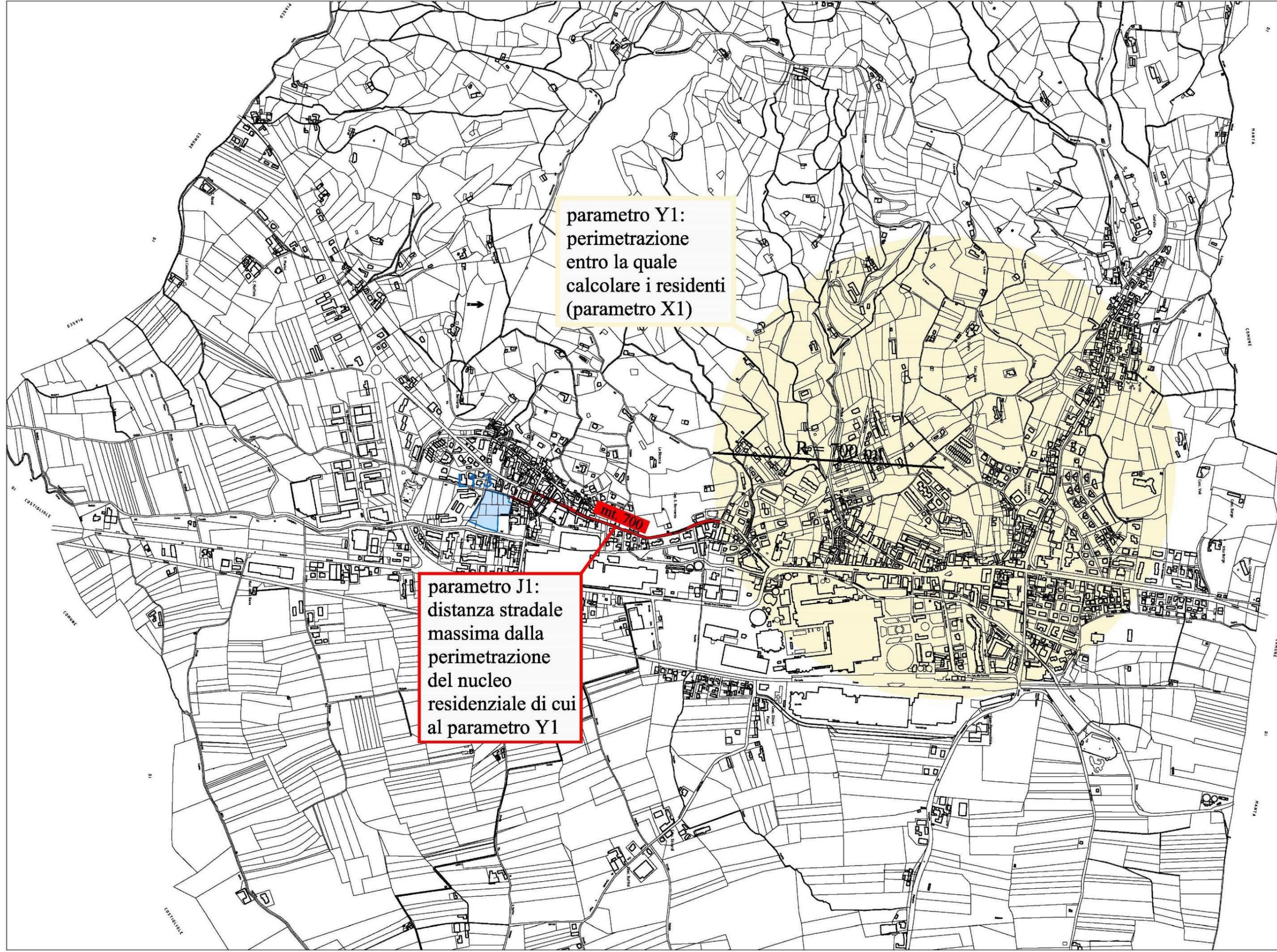


Figura e: visualizzazione dei parametri per il riconoscimento della localizzazione L1.3

scala 1:10.000

Modalità di individuazione della localizzazione L1

Le localizzazioni L1 sono individuate mediante una linea continua di colore blu riportata nella Tav. A allegata ai “Criteri”.

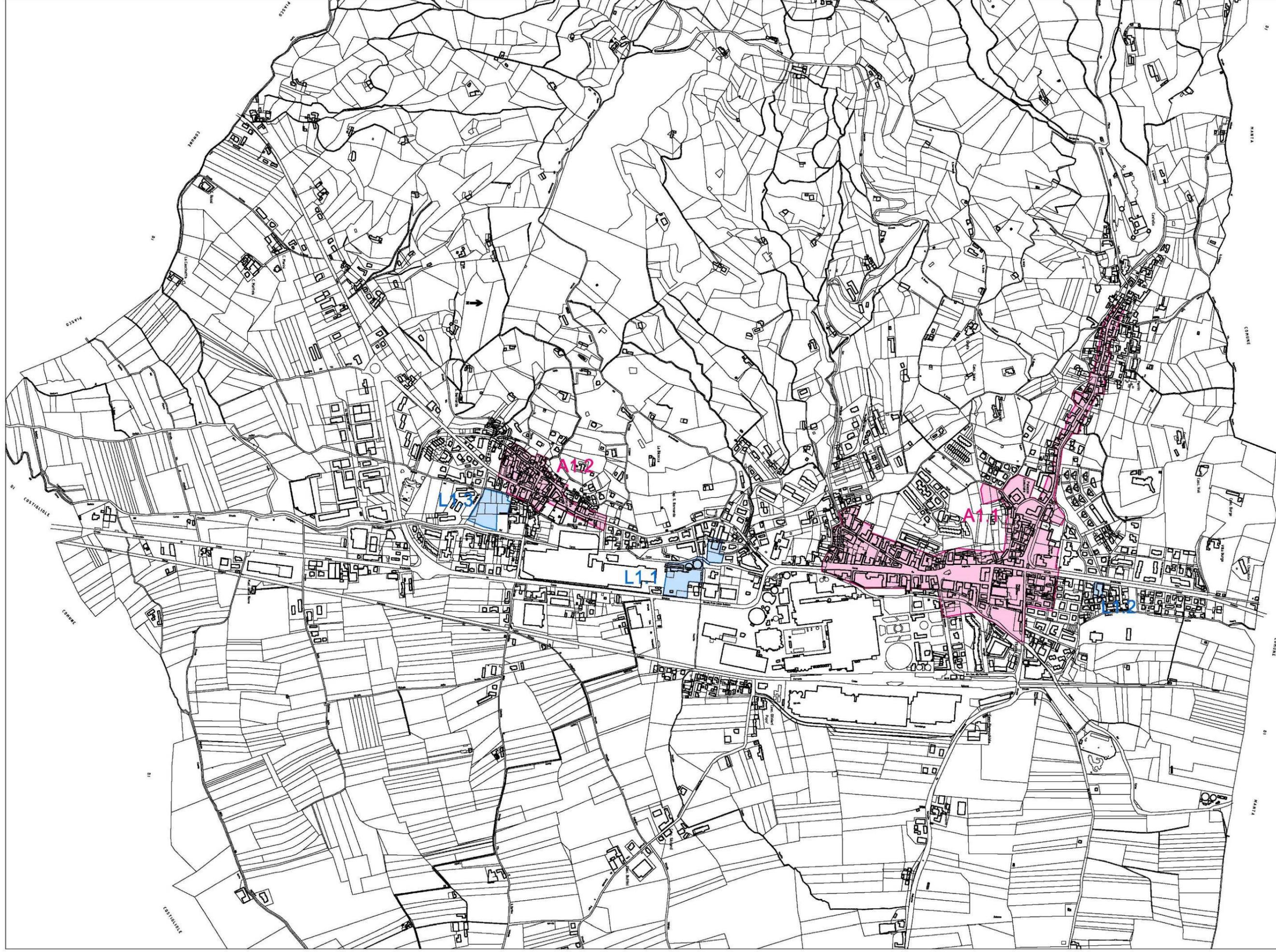


Figura f: aree di insediamento commerciale esistenti nel Comune di Verzuolo

scala 1:10.000

7. COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

La tabella di seguito riportata definisce la compatibilità territoriale delle varie strutture distributive in relazione agli addensamenti commerciali A1 ed alle localizzazioni L1.

La compatibilità territoriale definita nella tabella allegata è vincolo inderogabile per le aperture, le variazioni di superficie di vendita che non si configurano come soggette ad atti dovuti, il trasferimento degli esercizi commerciali, l'aggiunta o la modifica di settore merceologico e per il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

Gli "Indirizzi regionali" individuano, in relazione alla classificazione del Comune, la compatibilità territoriale per ogni tipologia di struttura distributiva e per ognuna delle zone di insediamento commerciale. Tali individuazioni sono vincolanti per le grandi strutture di vendita mentre per le medie strutture di vendita hanno carattere orientativo e spetta al Comune assumere le scelte definitive.

Il Comune di Verzuolo ha seguito, in merito alle medie strutture, le indicazioni contenute negli "Indirizzi regionali" ritenendole congruenti agli obiettivi di programmazione commerciali assunti.

Gli esercizi aventi superficie di vendita maggiore di quella dell'esercizio di vicinato sono ammissibili solo nelle zone di insediamento commerciale; al loro esterno è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui lo strumento urbanistico prevede la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

**COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE:
COMUNI INTERMEDI CON MENO DI 10.000 ABITANTI**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA [mq]	ADDENS. A.1	LOCALIZZ. L.1
VICINATO	fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI	SI
M – SAM 3	901 – 1.500	NO	SI
M – SE 1	151 – 400	SI	SI
M – SE 2	401 – 900	SI	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO	SI
M – CC	151 – 1.500	SI	SI
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO	SI ⁽¹⁾
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO	NO
G – SM 4	> 12.000	NO	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO	NO
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO	NO
G – SE 4	> 6.000	NO	NO
G – CC 1	fino a 6.000	NO	SI ⁽²⁾
G - CC 2	6.001 – 12.000	NO	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO

(1) Solo fino a mq. 1.800

(2) Solo fino a mq. 3.000

8. VENDITE CONGIUNTE

Con l'entrata in vigore del D.lgs. n. 147/2012 è stato soppresso il divieto di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

All'interno dello stesso locale possono coesistere anche più attività di vendita al dettaglio, anche intestate a diverse ditte, purché la superficie totale di vendita non sia superiore a 250 mq e la coesistenza delle attività avvenga nel rispetto delle norme vigenti.

In entrambi i casi, di compresenza di differenti tipologie di vendita, il locale utilizzato dovrà essere dotato dei servizi previsti dalle norme vigenti per il commercio al dettaglio, o comunque per la casistica più restrittiva a norma di legge, relativamente alle diverse tipologie di esercizio ed attività coesistenti.

Il ricorso a forme di vendita innovative es. negozio temporaneo, negozio multicanale, può rappresentare, se contestualizzato nell'ambito della prevalenza delle attività ordinarie, un elemento integrativo dell'offerta di tipo più tradizionale, utile a completare dal punto di vista merceologico l'offerta in essere.