

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI GHEMME



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

SOTRECO

SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
piazzale Europa - 10044 Pianezza

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 59 – 10831 del 24/3/2006

**“DISCIPLINA SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL
COMMERCIO IN PIEMONTE”**

**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER
L’INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA**

Relazione illustrativa aggiornamento

Settembre 2022

Rev. 1

COMUNE DI GHEMME



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER
L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DEL TESTO COORDINATO DELLA
D.C.R. 191-43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

INDICE	0
PREMESSA	1
ASSETTO TERRITORIALE.....	3
<i>Caratteristiche locali.....</i>	<i>3</i>
INDICATORI DEMOGRAFICI.....	6
La distribuzione per classi d'età	6
Il livello di istruzione	8
La situazione lavorativa	9
IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ	12
LA RETE DISTRIBUTIVA	14
La situazione complessiva	14
La rete distributiva per zone.....	20
La rete distributiva per tipologie	21
Raffronto con i dati regionali	24
LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE	27
Addensamenti commerciali.....	27
Localizzazioni commerciali	28
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	29
Premesse	29
Gli addensamenti commerciali	31
Addensamento storico A.1	33
Addensamento radiale A.5 Novara.....	35
Le localizzazioni commerciali	40
Localizzazioni urbane non addensate L.1	42
Localizzazione urbano periferica L.2	44
TABELLA DI COMPATIBILITÀ	50
CONCLUSIONI.....	52

PREMESSA

Il comune di Ghemme ha provveduto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 11/07/2011 ad approvare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in applicazione del D. Lgs. n. 114 del 31/03/1998 e della L.R. 28/1999.

La ratifica di tale atto ha comportato la preventiva approvazione dei due Progetti unitari di coordinamento relativi ai due addensamenti di tipo A.5 da riconoscere, mediante Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 29/04/2011.

In data 20 novembre 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la deliberazione n. 191-43016 recante la "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)", in quanto la Regione Piemonte ha ritenuto necessario procedere alla modifica dei suoi Indirizzi di programmazione del settore commercio a seguito dei profondi cambiamenti intervenuti nella normativa europea, prima, e nazionale dopo, che hanno delineato un nuovo quadro entro il quale sono state determinate le linee relative alle liberalizzazioni che coinvolgono il settore distributivo.

Da qui è scaturita la necessità di verificare la conformità degli strumenti comunali di programmazione con quanto legiferato dai diversi organi, al fine di procedere correttamente nel fornire risposte alle richieste delle imprese economiche del settore.

L'Amministrazione comunale dopo un primo aggiornamento avvenuto con la delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 3 aprile 2014, ha ulteriormente proceduto all'aggiornamento degli stessi approvandoli con la Deliberazione n. 30 del 22 novembre 2021, avvenuta in seguito alle modifiche proposte dalla ultima Variante al Piano Regolatore.

Tale strumento di pianificazione ha riconosciuto sul suo territorio comunale un Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1, due Addensamenti arteriali extra urbani A.5 e due Localizzazioni Urbane non Addensate L.1, lasciando comunque agli operatori la possibilità di riconoscere le localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla programmazione in essere.

Le osservazioni espresse dal settore Cultura e Commercio della Direzione Commercio e Terziario hanno indotto a modificare l'impostazione prevista riconoscendo che la mancanza di alcuni elementi non consento-

no di confermare il riconoscimento di un Addensamento A.5 e che l'altro vedeva una leggera modifica della sua perimetrazione, necessitando pertanto di un aggiornamento del Progetto Unitario di Coordinamento.

ASSETTO TERRITORIALE

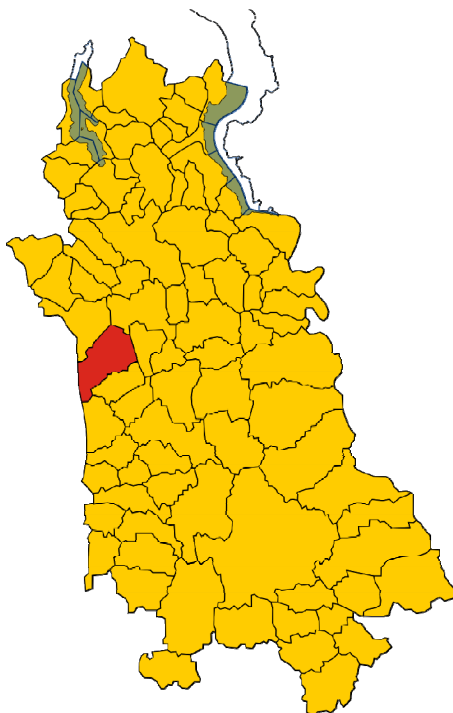
Caratteristiche locali

Il territorio che compone il comune evidenzia una escursione altimetrica modesta in quanto l'altitudine passa da 219 a 309 metri, mentre il comune si posiziona a 241 metri e si estende per 20,57 chilometri quadrati.

In base alle ultime rilevazioni sulla popolazione residente pubblicate dall'ISTAT risulta che a Ghemme risiedano 3.375 abitanti alla fine di aprile del 2021, con una densità abitativa pari a 164,1 abitanti per kmq, valore inferiore a quello del 2001, pari 182,7 ad evidenziare un andamento decrescente rilevabile in maniera costante nel medio lungo periodo.

Il Comune è interessato dal percorso di numerosi corsi d'acqua tra cui spiccano per importanza il fiume Sesia e i torrenti Strona e Strego.

POSIZIONE NELLA PROVINCIA



Adagiata in posizione mediana nella provincia novarese, la sua posizione strategica nel sistema delle comunicazioni tra la pianura novarese e le valli della Sesia e del Biellese ha costituito un elemento fondamentale per il suo sviluppo fin dai tempi del Neolitico, venendo riconosciuta dai romani come un punto importante della loro espansione nella zona.

Prima Plinio e poi Sant'Eusebio la citano nei loro scritti.

L'importanza strategica del luogo vide nel corso dei secoli l'avvicinarsi dei vari feudatari coinvolti nelle lotte tra guelfi e ghibellini che interessarono i potentati dell'epoca.

Rimane un pregevole castello-ricetto, esempio di borgo fortificato tra i meglio conservati del Piemonte.

Anche lo sviluppo della produzione vinicola di pregio che ha caratterizzato la zona ha contribuito a porre le basi fondamentali dello sviluppo del centro urbano, che in tempi più recenti ha seguito le vicende storico-economiche del resto del territorio piemontese.

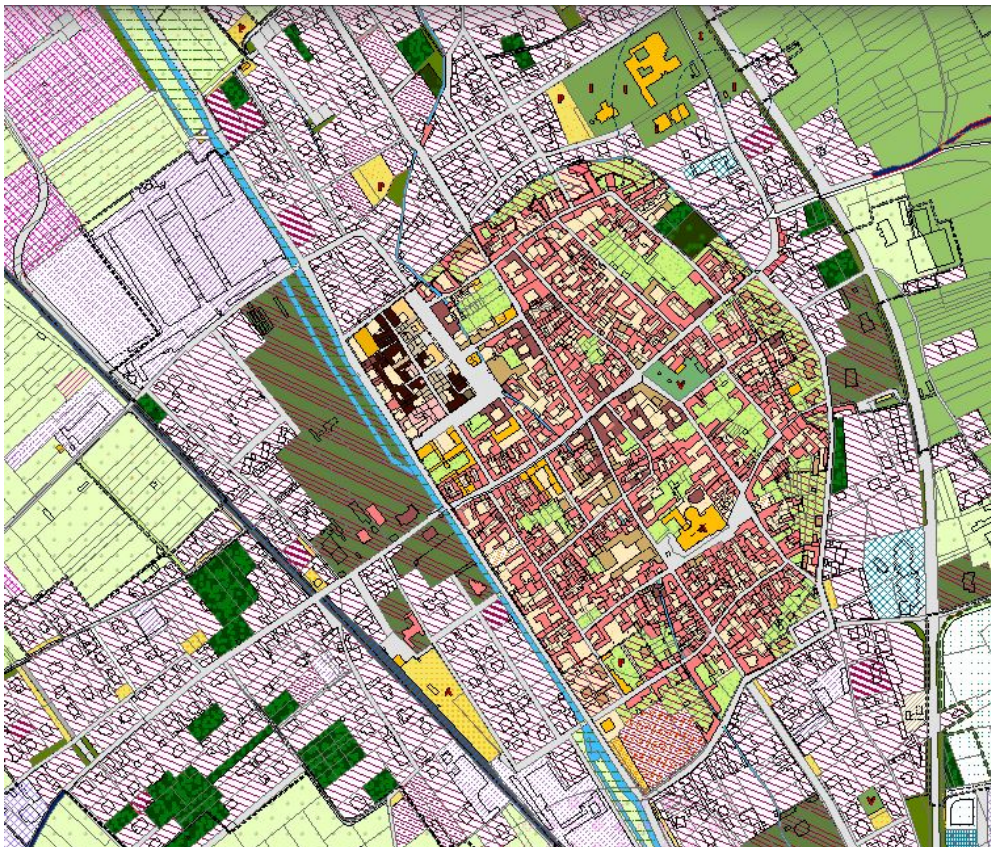
Il comune di Ghemme confina con quelli di Romagnano Sesia, Gattinara, Lenta, Sizzano e Carpignano Sesia e una schematizzazione del territorio comunale è indicata nella planimetria che si riporta di seguito.

IL TERRITORIO COMUNALE



Secondo la DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, che classifica i comuni piemontesi in funzione delle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, Ghemme si configura come un **comune intermedio della rete regionale**, appartenente alla rete secondaria, in quanto non riesce a presentare un rilievo strategico pari a quello attribuito ai comuni della rete primaria.

NUCLEO URBANO PRINCIPALE



INDICATORI DEMOGRAFICI

I nuovi *Indirizzi di programmazione* regionale dispongono che l' adeguamento degli strumenti urbanistici con le norme sul commercio sia corredato da una valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune.

I dati relativi alle suddette caratteristiche della popolazione hanno generalmente una maggiore capacità rispetto ad altre variabili di natura più strettamente economica, quali ad esempio il reddito e i consumi, di fornire elementi utili a comprendere lo sviluppo e le possibilità evolutive del sistema.

Essenzialmente le tre variabili che sono rappresentative dell'assetto socio-demografico di un comune sono la composizione per età della popolazione, il grado di istruzione e la condizione lavorativa della popolazione residente.

Le analisi seguenti sono state realizzate utilizzando i dati forniti dall' I-STAT nel *XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, realizzato nel 2011.

La distribuzione per classi d'età

Un dato importante per ipotizzare le tendenze evolutive di fondo è quello relativo alla distribuzione della popolazione per classi d'età.

L'anzianità di una popolazione, e al contrario la sua giovinezza, forniscono importanti informazioni relativamente alle condizioni sociali ed economiche di quel gruppo di persone.

Un indice elevato di anzianità rappresenta sicuramente una popolazione al termine della funzione lavorativa e con scarse possibilità di svilupparsi almeno demograficamente.

La stessa tipologia dei consumi e la fruizione delle strutture diventa condizionata dalla età della popolazione di un determinato luogo.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Ghemme, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2011.

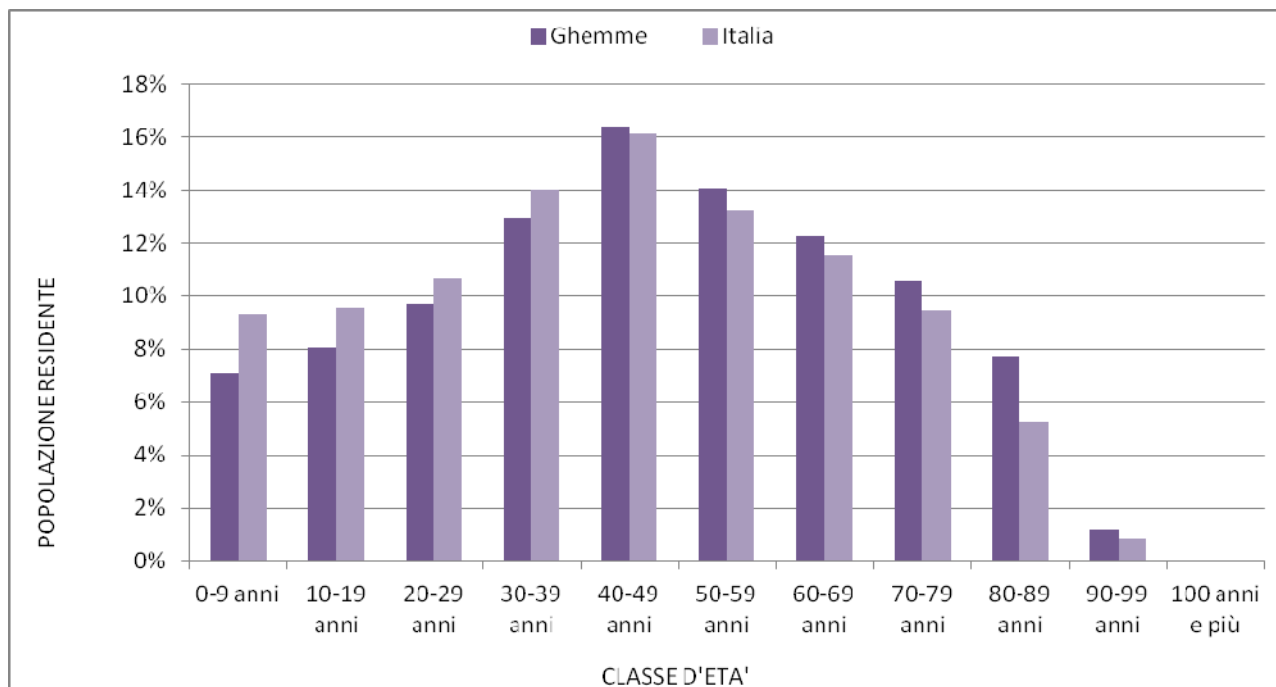
COMPOSIZIONE PER CLASSI DI ETÀ

Classi di età	Totale	% totale	% tot Italia
0-9 anni	257	7%	9%
10-19 anni	292	8%	10%
20-29 anni	351	10%	11%
30-39 anni	468	13%	14%
40-49 anni	593	16%	16%
50-59 anni	509	14%	13%
60-69 anni	443	12%	12%
70-79 anni	382	11%	9%
80-89 anni	279	8%	5%
90-99 anni	42	1%	1%
100 anni e più	1	0%	0%
Totale	3.617	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

Riportando in un grafico i dati della tabella, si ottiene il diagramma seguente:

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETÀ



La struttura demografica è fortemente sbilanciata verso la popolazione anziana (20% di residenti con più di 70 anni, in confronto al 15% della media italiana)

Le classi di età fino a 39 anni risultano sistematicamente inferiori alla media nazionale, caratterizzando il quadro di un comune con una flessione della natalità e con una attività economica non in fase di sviluppo.

Il livello di istruzione

L'analisi del grado di istruzione viene giustificato dall'importanza che questo indicatore ha nel qualificare la popolazione di un comune e il suo livello di sviluppo attuale e potenziale.

Più una popolazione presenta livelli di istruzione elevati, maggiori sono le sue possibilità di migliorare le sue mansioni lavorative e conseguentemente i livelli di reddito.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Ghemme, suddivisa per titolo di studio, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2011.

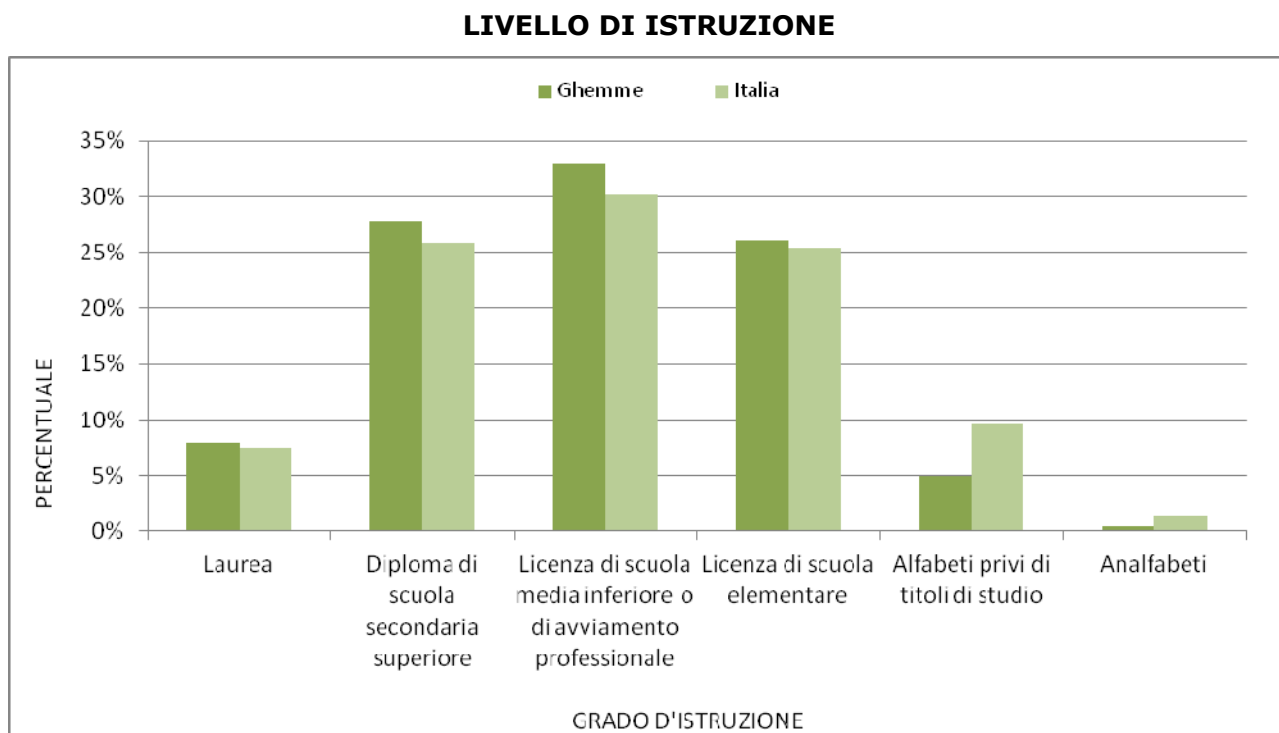
LIVELLO DI ISTRUZIONE

Titolo di studio		totale	%totale	%Italia
1	Laurea	274	8%	8%
2	Diploma di scuola secondaria superiore	961	28%	26%
3	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	1.138	33%	30%
4	Licenza di scuola elementare	903	26%	25%
5	Alfabeti privi di titoli di studio	170	5%	10%
6	Analfabeti	14	0%	1%
Totale		3.460	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

Dallo schema riportato risulta come caratteristica saliente un grado di istruzione medio-alto con una prevalenza dei titoli di studio intermedi, mentre i laureati sono in linea con la media nazionale.

Riportando in un grafico i dati in tabella si ottiene il diagramma seguente:



La situazione rilevata porta a considerare come la popolazione del comune sia potenzialmente favorita nell'occupare posizioni lavorative adeguatamente remunerate e che possa avere una speranza più elevata di trovare più facilmente delle alternative occupazionali in caso di espulsione dal mercato del lavoro.

La situazione lavorativa

L'analisi della situazione lavorativa fornisce alcune indicazioni sulle caratteristiche socio-economiche dell'area oggetto di analisi, poiché fotografa il livello di occupazione della popolazione residente e quindi, indirettamente, le capacità di spesa locali di chi possiede un reddito (occupati e pensionati).

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Ghemme, nella fascia di età superiore ai 15 anni di età, suddivisa per condizione lavorativa, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento del 2011.

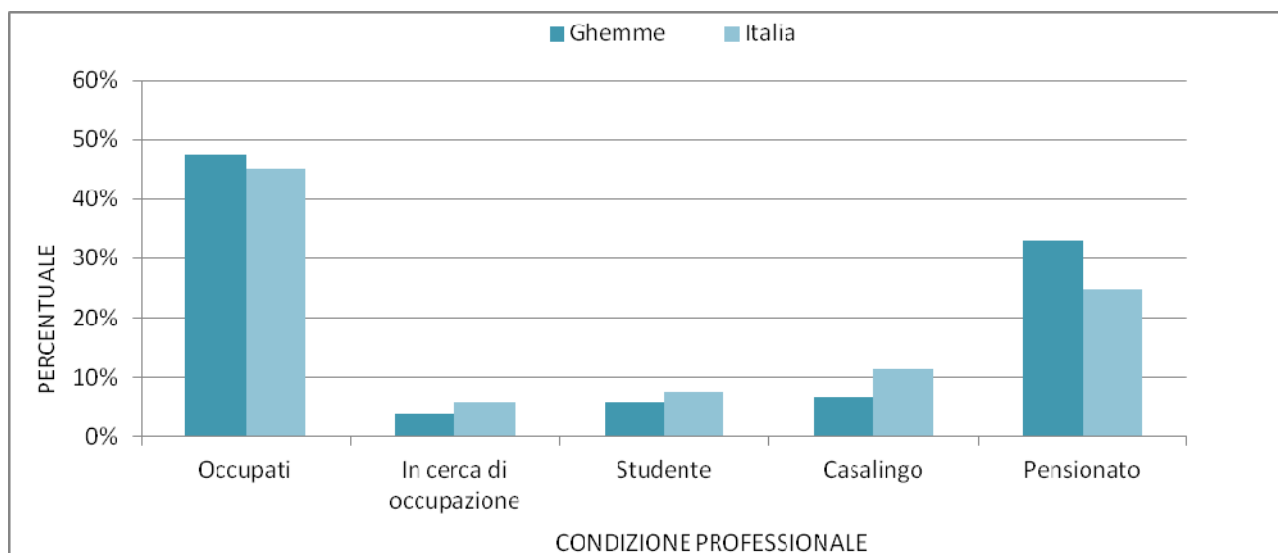
CONDIZIONE PROFESSIONALE

Condizione lavorativa		Totale	% totale	% Italia
1	<i>Occupati</i>	1.533	48%	45%
2	<i>In cerca di occupazione</i>	124	4%	6%
3	<i>Studente</i>	182	6%	7%
4	<i>Casalingo</i>	214	7%	11%
5	<i>Pensionato</i>	1.061	33%	25%
6	<i>In altra condizione</i>	105	3%	6%
Totale		3.219	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

Riportando in un grafico i dati in tabella si ottiene il diagramma riportato di seguito:

CONDIZIONE PROFESSIONALE



La maggior concentrazione di popolazione nelle fasce di età più elevata comporta una maggior presenza di pensionati – il 33% del totale contro

il 25% della media italiana –, così come un minor numero di studenti rispetto al dato nazionale.

Sembra invece positivo il dato sulla disoccupazione, decisamente più basso rispetto a quello italiano (il 4% contro il 6% nazionale), che fa pensare a una situazione economica relativamente stabile.

Infine viene presentato il dato relativo agli spostamenti per lavoro di residenti che si recano, giornalmente, fuori del comune di dimora abituale: risulta che nel 2011, dei 1.533 occupati, 775 hanno un posto di lavoro localizzato al di fuori di Ghemme: il fenomeno di pendolarismo verso l'esterno è dunque importante.

IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Le attività commerciali sono causa ed effetto delle modificazioni che intervengono sul territorio circostante.

Secondo il concetto statunitense, la creazione di una zona in cui concentrare il commercio servita da un sistema di viabilità adeguato, porta nel medio periodo alla realizzazione di centri urbani che sviluppino differenti funzionalità.

Secondo il concetto europeo, il commercio si localizza, si addensa e si sviluppa là dove le condizioni del territorio sono più favorevoli, quali la presenza di una viabilità adeguata, un nucleo abitato rappresentativo, una orografia favorevole.

In entrambi i casi però il sistema della viabilità rappresenta una condizione la cui funzionalità è fondamentale per il livello dello sviluppo delle attività commerciali.

Un'azione di programmazione del comparto commerciale di una città, di un comune o di un territorio non può quindi prescindere dalla conoscenza del sistema della viabilità che interessa quel territorio stesso.

Il comune di Ghemme si è formato e sviluppato in relazione ai flussi di traffico indotti lungo l'importante tracciato che, già nei tempi passati, congiungeva la pianura con la valle del Sesia e il Biellese.

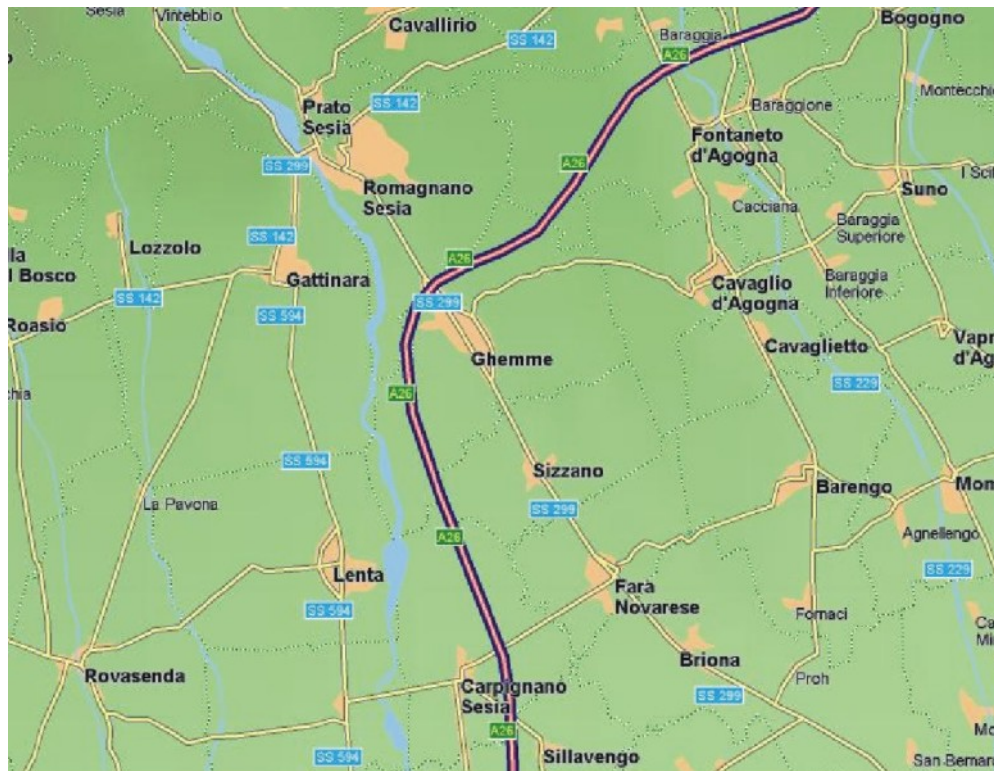
Attorno a queste via principale si è avuto il maggiore sviluppo urbanistico e residenziale, ricordando che oltre a questo transito nord-sud, si è creato nel tempo il sistema viario trasversale per raggiungere, lungo la direttrice est-ovest, i comuni confinanti come Cavaglio D'Agogna.

In alcune parti del comune, in particolare per quanto riguarda il centro storico, la viabilità presenta limitate sezioni che causano una oggettiva difficoltà al traffico veicolare.

Proprio a causa della differente possibilità di fruizione delle strade e il conseguente flusso di traffico che interessa le stesse, il commercio locale negli ultimi anni ha iniziato a spostarsi in maniera visibile dal centro storico verso le strade di maggiore scorrevolezza, anche se tendenzialmente rimane ancora fortemente dislocato nel concentrico comunale.

L'inquadramento del sistema viabilistico territoriale viene evidenziato nella planimetria seguente che individua i principali assi viari extra urbani di attraversamento.

VIABILITÀ EXTRACOMUNALE



LA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Ghemme, in base ai dati aggiornati a luglio 2022, forniti dagli uffici comunali, nel complesso risultano essere pari a **39, di cui 28 non alimentari, 8 alimentari e 3 misti**, esercizi che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

La situazione complessiva

In termini percentuali il 71,8% dei negozi è di tipo extra - alimentare, i negozi alimentari sono il 20,5% mentre i misti sono il 7,7%.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a 5.096 mq, di cui 3.978 mq per gli esercizi non alimentari, 489 per quelli alimentari e 629 mq per gli esercizi misti.

La suddivisione percentuale della superficie commerciale rispecchia per ordini di grandezza il dato relativo al numero di negozi, in quanto nuovamente agli extra alimentari compete la maggior parte della superficie con una percentuale del 78,1%, gli alimentari rappresentano il 9,6 % e gli esercizi misti il 12,3%.

Questi due dati connessi trovano riscontro nella superficie media che risulta essere negli esercizi alimentari pari a 61,1 mq, per quelli extra alimentari di 142,1 mq e negli esercizi misti pari a 209,7 mq, evidenziando come a livello comunale la superficie media risulti pari a 130,7 mq

La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una preponderanza del settore extra alimentare sia nella piccola che nella media dimensione.

LA RETE COMMERCIALE - Numero Esercizi

SETTORE	TIPOLOGIA	NUMERO	SUPERFICIE TOTALE
ALIMENTARI	Vicinato	8	489
	Medie dimensioni	0	0
	Grandi dimensioni	0	0
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	24	1.434
	Medie dimensioni	4	2.544
	Grandi dimensioni	0	0
MISTI	Vicinato	1	34
	Medie dimensioni	2	595
	Grandi dimensioni	0	0
TOTALE		39	5.096

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Proseguendo l'analisi a livello complessivo si possono mettere in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, notando che il più piccolo ha una superficie di vendita di soli 5 metri quadrati ed il più grande presenta una dimensione di 1.500 mq

Si può rilevare che il 23,8% dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq e il 20,5% dei negozi ha una superficie di vendita inferiore a 50 mq

Il 25,6% degli esercizi attivi presenta una dimensione compresa tra i 51 e i 100 mq ed il 15,4% tra i 100 ed i 250 mq, mentre tutte le altre tipologie dimensionali di taglia media e grande rappresentano il 15,4% del totale.

DISTRIBUZIONE DELLA RETE PER CLASSI DIMENSIONALI

CLASSI	P.V.	SUPERF.	PERC. PV	PERC. SUP	SUP. MEDIE
< 25	9	163	23,08%	3,20%	18,1111
26-50	8	353	20,51%	6,93%	44,125
51 - 100	10	728	25,64%	14,29%	72,8
101 - 250	6	713	15,38%	13,99%	118,833
251 - 400	5	1639	12,82%	32,16%	327,8
401 - 1000	0	0	0,00%	0,00%	
1001 - 2500	1	1500	2,56%	29,43%	1500
> 2500	0	0	0,00%	0,00%	
TOTALE	39	5096	100,00%	100,00%	130,67

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Ci si trova di fronte pertanto ad una rete distributiva impostata su negozi di piccola, quando non di piccolissima, dimensione, rivolta prevalentemente ad una clientela locale oltre che di passaggio, per acquisti di

primaria necessità, controbilanciata dalla presenza sul territorio di alcune medie strutture extra alimentari e miste che sicuramente hanno un bacino di utenza ben più vasto rispetto al solo comune di Ghemme, andando a ubicare sulle vie di transito.

Suddividendo il complesso degli esercizi commerciali presenti in funzione del settore merceologico di appartenenza si può osservare più nel dettaglio la seguente situazione.

ESERCIZI COMMERCIALI AL 2022

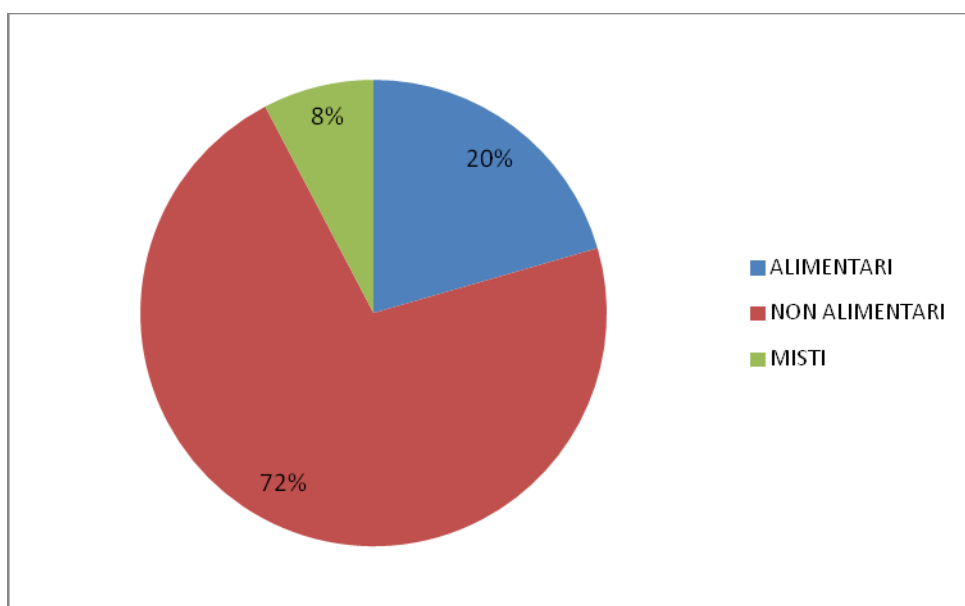
MERCEOLOGIA	N. TOT.	SUPERF. TOTALE	SUPERF. MEDIA
ALIMENTARI	8	489	61,125
NON ALIMENTARI	28	3.978	142,1
MISTI	3	629	209,7
TOTALE	39	5.096	130,7

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

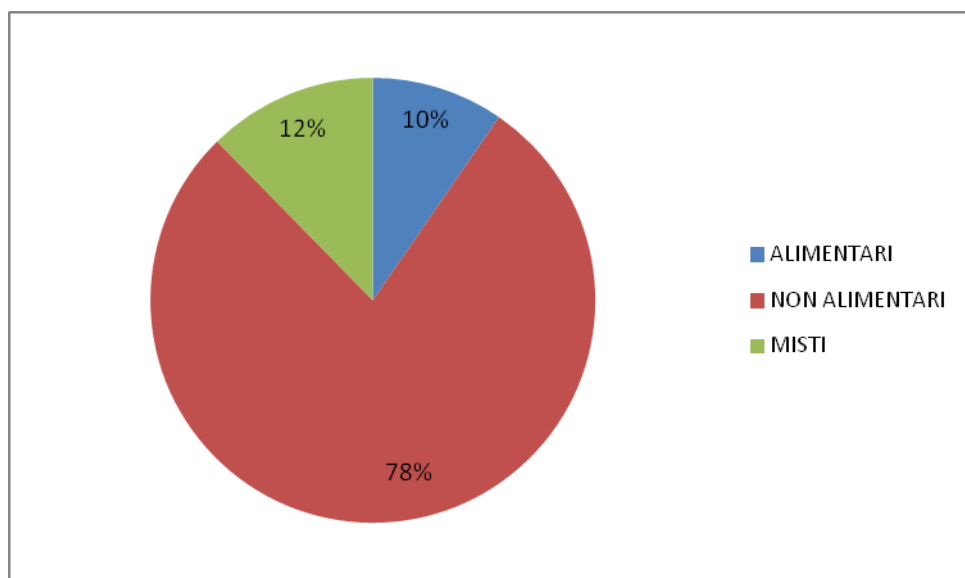
Complessivamente i dati confermano un quadro di una rete di vendita strutturata ed orientata a fornire un servizio prevalentemente locale, nei confronti delle esigenze primarie della popolazione residente, con l'eccezione di alcune medie strutture di vendita rivolte a fornire un servizio ad un più vasto bacino di utenza.

Nei grafici seguenti si riporta la rappresentazione visiva di quanto finora esposto.

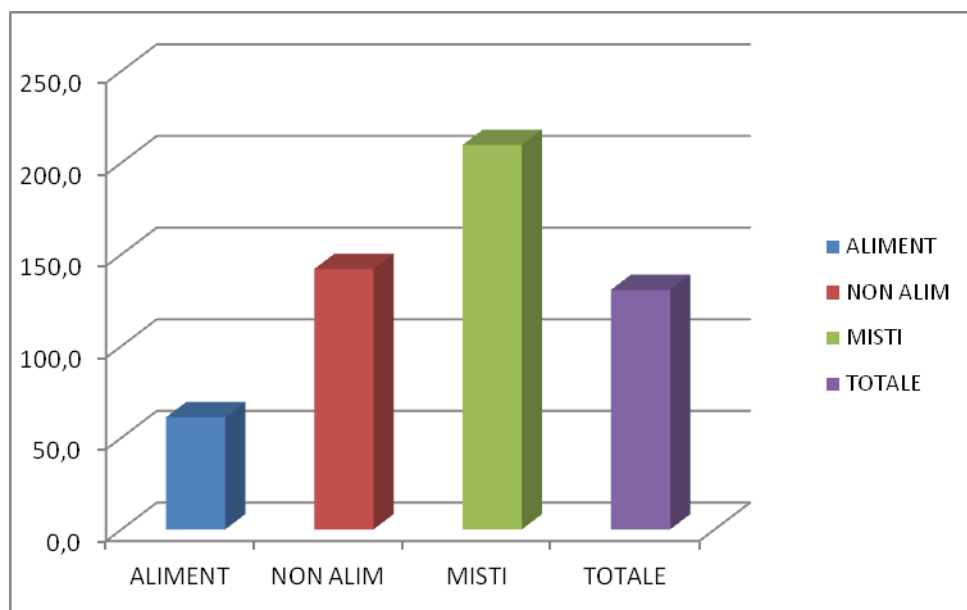
SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI



SUDDIVISIONE % SUPERFICIE VENDITA



SUPERFICIE MEDIA Esercizi Commerciali



Da quanto fin qui riportato si può sicuramente affermare che nel comune di Ghemme gli esercizi commerciali esistenti sono tendenzialmente di piccole dimensioni tranne come già detto 4 esercizi extra alimentari e 2 misti di medie dimensioni.

Alcune particolarità sottolineano ulteriormente questo aspetto sempre connesso all'argomento dimensionale:

- solo 6 esercizi commerciali (4 non alimentari e 2 misti) possono essere classificati di medie dimensioni, mentre tutti gli altri sono al di sotto dei 150 mq, limite minimo per essere considerati medie strutture; ne consegue che l'84,6 % dei negozi di Ghemme è di piccole dimensioni, o di vicinato, come vengono definiti questi negozi;
- l'esercizio di maggiori dimensioni è quello di 1.500 mq ed è un mobilificio;
- la superficie media degli esercizi misti è comunque la maggiore del comune, conseguenza del numero maggiore degli esercizi extra alimentari presenti, ma anche e soprattutto della bassa dimensione complessiva degli altri esercizi.

Rispetto alla loro ubicazione sul territorio gli esercizi commerciali del comune sono così collocati:

LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2022

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
VIA NOVARA	15	2.842
VIA PAPA GIOVANNI XXIII	6	947
VIA PELLICO	4	162
VIA ROMA	3	144
VIA ROMAGNANO	3	248
VIA M. ROSA	2	40
VIA GALLARINI	1	100
PIAZZA ANTONELLI	1	5
REGIONE PRALINI	1	399
VIA MALPIGHI	1	70
PIAZZA CASTELLO	1	119
VIA DANTE ALIGHIERI	1	20
TOTALE	39	5.096

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Può essere utile a questo punto fare un raffronto con la rete commerciale rilevata nel **2009**, che risultava composta, anche se non viene riportata la composizione nel dettaglio, da **49 esercizi di vicinato e 5 medie strutture, per un totale di 54 esercizi per complessivi 6.978 mq di superficie di vendita.**

Dalla comparazione macroscopica dei dati quantitativi (numero e superficie) in entrambi i casi emerge che nell'arco di 13 anni sono stati chiusi diversi esercizi commerciali e la superficie a disposizione dei consumatori è diminuita.

Questi dati, anche se non sono ancora preoccupanti in quanto rappresentano valori del tutto fisiologici nelle variazioni quantitative che si possono riscontrare nella evoluzione del settore commerciale, esprimono tuttavia una tendenza negativa, che può rappresentare il segnale di una sofferenza della rete distributiva del comune nei confronti di altri "luoghi del commercio" che si sono potenziati maggiormente nel corso di questi anni, utilizzando le opportunità che la programmazione consentiva di applicare o di applicazione di altre tecniche di vendita promosse e sostenute anche dal periodo di pandemia che si è vissuto in questi ultimi due anni.

Questa situazione può e deve essere contrastata al fine di non privare la popolazione residente di un servizio commerciale adeguato.

La rete distributiva per zone

L'analisi della rete distributiva di Ghemme è stata condotta seguendo le suddivisioni del territorio relative alle zone commerciali che erano state individuate dalla programmazione attualmente in vigore, riportando oltre alle zone commerciali individuate dalla programmazione anche il Resto del Territorio comunale.

Nella tabella seguente si riporta la situazione attuale e quella censita nel 2009, allo scopo di evidenziare la variazione intervenuta nel corso di questi anni nella distribuzione territoriale della rete commerciale.

Rispetto alla situazione rilevata nel 2009 si può subito rilevare che manca l'addensamento A5.1 di via Romagnano, in quanto non sussistono più le condizioni quantitative per soddisfare i parametri regionali.

I negozi rimasti che appartenevano a questa zona sono stati pertanto inseriti nella classificazione "Fuori", che comprende il resto del territorio comunale che non rientra nelle zone commerciali riconosciute.

Come si può osservare viene confermato che il centro storico è la parte del territorio, nonostante le sue dimensioni contenute rispetto al complesso del territorio comunale, che comprende il maggior numero di negozi e la maggior superficie commerciale, nonostante il tessuto edilizio del centro non consenta di reperire spazi adeguati a permettere la attivazione di esercizi di più ampie dimensioni.

Dal raffronto tra gli anni 2022 e 2009, desumibile dallo schema riportato di seguito, si evince che il Centro Storico ha avuto una diminuzione sia in termini numerici sia in termini di superfici, anche se ha incrementato il suo peso percentuale rispetto alle zone del resto del territorio comunale, a indicare la sua prerogativa di luogo del commercio principale e fulcro della attrattività locale.

Si è assistito inoltre al fenomeno per cui gli esercizi presenti si sono maggiormente specializzati, a seguito della diminuzione degli esercizi classificati come misti, le cui modeste dimensioni non riuscivano a competere con le strutture di dimensioni maggiori poste nelle zone più periferiche o in altri comuni.

Nonostante una carenza generalizzata di esercizi di notevoli dimensioni si può rilevare che la dimensione media degli esercizi è aumentata nella zona del centro storico (Addensamento A.1) e nel resto del territorio, così come è aumentata anche se non di molto, a livello complessivo comunale.

RAFFRONTO DELLA RETE COMMERCIALE

ZONA	TIPOLOGIA	2022		2009	
		N.	SUPERFICIE	N.	SUPERFICIE
A1	alimentari	6	339	6	253
	extra alimentari	16	886	19	876
	misto	2	384	7	589
TOTALE		24	1.609	32	1.718
A5.1	alimentari	0	0	1	122
	extra alimentari	0	0	5	650
	misto	0	0	1	130
TOTALE		0	0	7	902
A5.2	alimentari	0	0		
	extra alimentari	5	1.819	6	1.904
	misto	0	0		
TOTALE		5	1.819	6	1.904
L1.1	alimentari	1	20	1	20
	extra alimentari	0	0		
	misto	0	0		
TOTALE		1	20	1	20
L1.2	alimentari	0	0		
	extra alimentari	2	345	1	1.429
	misto	0	0		
TOTALE		2	345	1	1.429
Fuori	alimentari	1	130		
	extra alimentari	5	928	5	705
	misto	1	245	2	300
TOTALE		7	1.303	7	1.005
TOTALE		39	5.096	54	6.978

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune 2009 e 2022

La rete distributiva per tipologie

La normativa di riferimento che deriva dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, suddivide gli esercizi commerciali al dettaglio in tre grandi categorie dimensionali: il vicinato, con una superficie di vendita inferiore ai 150 mq, le medie strutture, con una superficie compresa tra i 151 e i

1.500 mq, e le grandi strutture che nel caso di Ghemme sono rappresentate dagli esercizi con una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq

Si riportano di seguito i valori della rete distributiva dei punti di vendita e della superficie di vendita raggruppati per le tipologie dimensionali previste dalla normativa e per le merceologie.

La situazione esistente è riportata nella tabella seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA 2022

TIPOLOGIA MERCEOLOGIA	VICINATO		MEDI		GRANDI		TOTALE	
	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP
ALIMENTARI	8	489	-	-			8	489
NON ALIMENT.	24	1.434	4	2.544			28	3.978
MISTI	1	34	2	595			3	629
TOTALE	33	1.957	6	3.139			39	5.096

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune 2022

I dati riportati nella tabella precedente permettono di evidenziare immediatamente come nel 2022 i negozi di vicinato, inferiori cioè ai 150 mq, rappresentano l'85% dell'intera rete comunale, con le medie strutture che sono il restante 15%, in quanto le grandi strutture non sono presenti sul territorio comunale.

È interessante notare che rispetto al 2009 il peso dei negozi di vicinato è diminuito in quanto allora rappresentavano l'87% del totale delle tipologie presenti, a indicare che nel periodo vi è stato un incremento percentuale del peso delle strutture di medie dimensioni.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA 2009

TIPOLOGIA MERCEOLOGIA	VICINATO		MEDI		GRANDI		TOTALE	
	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP
ALIMENTARI	8	395					8	395
NON ALIMENT.	31	1.707	5	3.857			36	5.564
MISTI	8	424	2	595			10	1.019
TOTALE	47	2.526	7	4.452			54	6.978

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune 2009

Come oggi anche nel 2009 si può riscontrare che tutti i negozi specializzati alimentari erano classificabili come di vicinato.

Anche per quanto riguarda le dimensioni medie dei negozi si sono verificate delle modifiche intervenute nel periodo di tempo preso in considerazione.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA SUPERFICI MEDIE 2022

MERCEOLOGIA	VICINATO	MEDI	GRANDI	TOTALE
ALIMENTARI	61,1	-	-	61,1
NON ALIMENT.	59,8	636,0	-	142,1
MISTI	34,0	297,5	-	209,7
TOTALE	59,3	523,2	-	130,7

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune 2022

Innanzitutto si può riscontrare come la superficie media dei negozi di Ghemme sia aumentata passando da 129 a 130 mq, con una crescita della dimensione media per gli esercizi alimentari e misti, mentre gli extra alimentari si sono ridotti.

Altro elemento interessante è rappresentato dal fatto che le medie strutture miste, che normalmente si possono identificare con i minimercati e con i supermercati, hanno una dimensione media di "appena" 297 mq, a indicare che queste strutture offrono un assortimento non molto esteso, denotando una situazione di debolezza nel servizio che possono potenzialmente fornire ai propri consumatori.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA SUPERFICI MEDIE 2009

MERCEOLOGIA	VICINATO	MEDI	GRANDI	TOTALE
ALIMENTARI	49,4			49,4
NON ALIMENT.	55,1	771,4		154,6
MISTI	53,0	297,5		101,9
TOTALE	53,7	636,0		129,2

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune 2009

Raffronto con i dati regionali

Al fine di valutare la tipologia e la qualità della rete commerciale di Ghemme è utile metterla a confronto con i dati regionali; tali dati fanno riferimento alla situazione della Regione Piemonte nell'anno **2015** rilevata dall'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Per poter mettere a confronto le serie di dati regionali con quelli di Ghemme si prenderanno in considerazione i dati suddivisi rispetto a due sottoinsiemi di cui il comune fa parte:

1. **dimensionale** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni con meno di 10.000 abitanti;
2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni intermedi, di cui Ghemme fa parte.

Una prima analisi è già stata accennata nel precedente capitolo e riguarda la suddivisione percentuale tra esercizi commerciali suddivisi per classi di dimensione, ai sensi del decreto legislativo 114/98.

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI

	VICINATO	MEDIE	GRANDI
Comuni < 10.000 ab.	90,1%	9,3%	0,5%
Comuni intermedi	89,9%	9,5%	0,6%
GHEMME	84,62%	15,38%	-

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Come già anticipato il Comune presenta una percentuale del 15% di negozi di medie dimensioni che è decisamente superiore a quanto normalmente presentano i comuni con popolazione sotto i 10.000 abitanti e per quelli di pari livello gerarchico.

Altro confronto che può fornire delle indicazioni sulla tipologia di offerta commerciale del comune è il suddividere gli esercizi commerciali rispetto alle tre categorie merceologiche di alimentari, non alimentari e misti.

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA

	ALIM	NON AL	MISTI
Comuni < 10.000 ab.	19,6%	64,9%	15,6%
Comuni intermedi	18,8%	70,2%	11,0%
Regione Piemonte	17,7%	72,6%	9,7%
GHEMME	20,5%	71,8%	7,7%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati dell'Osservatorio regionale del commercio

In questo caso Ghemme presenta una suddivisione della offerta commerciale con una maggiore percentuale di esercizi di generi alimentari nella media per gli extra alimentari mentre le strutture miste, nel caso specifico piccoli minimercati, sono inferiori rispetto a tutti gli insiemi di riferimento.

In questo caso l'esuberanza di esercizi alimentari può essere connessa alla presenza di un turismo legato ai prodotti vitivinicoli tipici di cui il territorio di Ghemme è particolarmente ricco.

Ultimo ma interessante parallelo con i dati regionali è quello che riguarda la densità degli esercizi commerciali, ossia il loro numero o la loro superficie commerciale messa in riferimento con la popolazione residente.

Per gli esercizi di vicinato verrà confrontato il numero di abitanti per esercizio mentre per le medie strutture verrà confrontato il dato relativo ai mq ogni 1000 abitanti.

Questi dati sono quelli che maggiormente procurano l'indicazione del servizio quantitativo che l'offerta commerciale di un comune fornisce in rapporto e nei confronti della propria popolazione.

ABITANTI PER ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO (ab./n.)

	ALIM	NON AL	MISTI	TOT.
Regione Piemonte	364	97	852	70
Comuni intermedi	452	140	1.086	97
GHEMME	430,1	143,4	3.441	104,3

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati dell'Osservatorio regionale del commercio

Dalla tabella sopra riportata si rileva come il numero di abitanti per esercizio è nel totale superiore per gli esercizi nel loro complesso e per quasi tutte le merceologie considerate: questi dati indicano una non ele-

vata capacità di attrazione dal territorio circostante da parte della rete comunale che presenta una numerosità non elevatissima di negozi.

Per quanto riguarda invece la superficie di vendita delle medie strutture disponibile ogni 1.000 abitanti la tabella sottostante indica nuovamente, sia per il dato riferito alle tipologie di esercizi sia per il dato totale, una disponibilità di superficie superiore rispetto ai valori medi risultanti nella Regione e per i comuni di riferimento.

MQ MEDIE STRUTTURE OGNI 1.000 ABITANTI

	ALIM	NON AL	MISTI	TOT.
Regione Piemonte	6,9	382,7	207,7	597,3
Comuni intermedi	3,0	262,0	194,1	459,1
GHEMME	-	739,3	172,9	912,0

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati dell'Osservatorio regionale del commercio

Concludendo si può quindi ricavare dai dati esposti come numericamente l'offerta di questo comune è comunque distribuita adeguatamente tra le tre categorie merceologiche.

Tuttavia sotto l'aspetto dimensionale si riscontra una superficie esistente superiore alle medie regionali e dei comuni intermedi, a indicare che la popolazione residente ha a disposizione una quantità di superficie di questa tipologia superiore a quella degli altri comuni, soprattutto per gli acquisti di generi di largo consumo effettuati presso la media distribuzione despecializzata.

Si può peraltro rilevare l'assoluta mancanza di strutture di grande dimensione, che in genere completano la dotazione commerciale di un comune, fornendo un servizio più comodo e vicino alle esigenze di confronto e di possibilità di scelta da parte della popolazione, senza che questa si debba rivolgere alle reti distributive di altri comuni.

Occorre però evidenziare come tale tipologia di offerta è invece ben rappresentata nel comune confinate di Romagnano Sesia, la quale esercita ovviamente i suoi effetti nel fornire il servizio nei confronti della popolazione, ma risultando altresì un elemento generatore di evasione rispetto alla rete distributiva di Ghemme.

LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE

La realtà di Ghemme, sulla base delle analisi effettuate dai competenti uffici della Regione Piemonte, è tale da comportare il suo riconoscimento come **comune intermedio** della rete secondaria, in quanto non riesce a presentare un rilievo strategico pari a quello attribuito ai comuni della rete primaria.

Il comune non appartiene a nessuna area di programmazione commerciale e si ricorda che la Regione Piemonte, nei suoi Indirizzi generali di programmazione definisce come comuni intermedi quelli che, presentando una popolazione a partire dalle 3.000 unità, sono sede di un'offerta commerciale non solo quotidiana ma di minore portata rispetto a quella dei comuni di gerarchia superiore.

Il comune si era già dotato degli strumenti di programmazione del commercio, con l'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita richiesto dalla precedente normativa, che faceva riferimento alla L.R. 28/1999, e ha riconosciuto sul suo territorio una serie di zone con specifica vocazione commerciale.

Addensamenti commerciali

La realtà commerciale della città, che presenta attività commerciali nell'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico e anche in alcune vie e piazze localizzate più esternamente, ha permesso di individuare i seguenti:

- a) **A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.** Tale addensamento è stato riconosciuto nel nucleo centrale del comune coincidente con il centro storico delimitato dal P.R.G.
- b) **A. 5 ADDENSAMENTI EXTRAURBANI ARTERIALI.** Sono state riconosciute fuori del tessuto residenziale di più recente formazione due zone, una a nord ed una a sud del concentrico comunale, che avevano le caratteristiche rispondenti alla normativa vigente in quel periodo per essere definite come Addensamenti arteriali A.5.

Localizzazioni commerciali

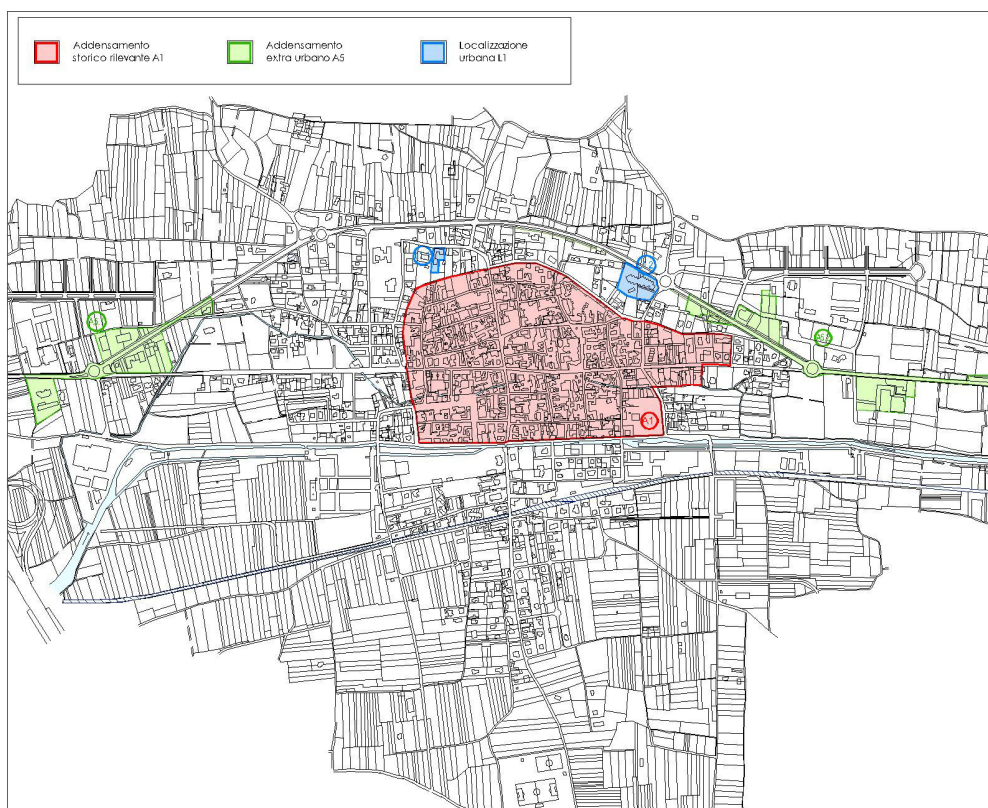
L'amministrazione di Ghemme aveva stabilito che le localizzazioni urbane di tipo L.1 potevano essere riconosciute all'interno del tessuto residenziale, qualora il P.R.G.C. lo consentisse, e pertanto aveva definito di lasciare agli operatori il compito di dimostrare la corrispondenza delle aree, che ritenevano di coinvolgere nei loro progetti, con i parametri stabiliti.

Nel corso degli anni alcuni operatori, proprio avvalendosi di tale facoltà, avevano autoriconosciuto sul territorio comunale tre localizzazioni di tipo L.1.

Infine l'amministrazione di Ghemme non aveva riconosciuto sul territorio comunale, alcuna localizzazione urbano periferica di tipo L.2.

La planimetria seguente, estratta da quelle allegate al precedente adeguamento, riporta le aree che costituivano gli addensamenti e le localizzazioni riconosciute dalla precedente programmazione comunale o a seguito degli autoriconoscimenti derivanti dalla presentazione di specifiche istanze.

AMBITI PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE



CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Premesse

L'analisi che è stata effettuata fino ad ora, sia di tipo socio economico che in particolare di tipo commerciale, evidenzia come Ghemme presenti una situazione che risente della influenza determinata dalle azioni che si stanno realizzando nei comuni con esso limitrofi.

La rete distributiva del comune sta evidenziando che è in atto una decrescita quantitativa nel suo insieme, che rischia però, se non fermata, di degenerare.

Si ritiene pertanto che sia opportuno definire delle politiche che lascino agli operatori il compito di individuare le posizioni che ritengono maggiormente consone con le prospettive di una migliore produttività individuale dell'insediamento nel contesto concorrenziale più ampio possibile.

La realtà di Ghemme, sia di tipo socio economico che in particolare di tipo commerciale, vede una situazione in cui l'offerta commerciale si è organizzata principalmente per fornire un servizio alla popolazione locale, cercando nei limiti consentiti dalla potenzialità della rete interna e dalla concorrenza che si è venuta a sviluppare ai suoi confini, di "utilizzare" anche i consumatori che provengono dal territorio circostante.

È necessario garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo il servizio di vicinato di livello qualitativo nell'addensamento storico rilevante di tipo A. 1, e più in generale in tutto il concentrico residenziale, e permettendo lo sviluppo delle strutture di dimensioni maggiormente elevate in specifiche zone del territorio comunale che trovino con la loro posizione la risposta adeguata al fine di non aumentare il disagio ed il contrasto con l'utilità sociale.

In termini generali tutto quanto fino ad ora elencato può trovare nei Programmi di Qualificazione Urbana, quelle strategie operative che consentano di concretizzare una serie di interventi per la valorizzazione del commercio esistente.

Da un lato, nell'ambito della zona di addensamento commerciale consolidato, corrispondente con la area centrale, si dovranno prevedere adeguate azioni di riqualificazione, specializzazione e valorizzazione sotto il profilo commerciale, nella convinzione che la distribuzione al dettaglio giochi un ruolo determinante nel tenere vivo l'interesse dei cittadini nei confronti di parti pregiate, sotto il profilo storico, economico e sociale, del sistema urbano, anche se le condizioni attuali obbligano sempre più

ad interventi che vedano gli operatori congiungere i loro sforzi in politiche di marketing urbano, per valorizzare non solamente il loro punto vendita ma l'addensamento commerciale a cui appartengono.

Lo sviluppo commerciale che era stato proposto riconoscendo due addensamenti radiali extra urbani lungo la circonvallazione ha visto in questi anni la perdita di capacità attrattiva di uno di essi, riducendo il numero di esercizi presenti in particolare nell'Addensamento A.5 Romagnano in maniera tale da non consentire la conferma del riconoscimento di questo addensamento.

Si ritiene però necessario confermare l'obiettivo di sviluppare una concorrenza equilibrata consentendo il posizionamento di strutture di più ampie dimensioni nel contesto residenziale più periferico, per non causare eccessivi congestionamenti nella parte più centrale del comune.

In tale ottica si ritiene opportuno individuare e riconoscere una nuova localizzazione urbana non addensata L.2 in quella parte del territorio che la programmazione urbanistica riconosce come residenziale, che consentirà di aumentare la potenzialità della rete commerciale del comune di offrire un servizio maggiore alla popolazione.

La presenza di una offerta commerciale che si vada ad integrare con quanto presente nella realtà urbana centrale, rappresenta una sicura capacità di attrarre risorse sia umane che economiche che riverseranno beneficamente sul territorio i loro effetti.

Tutto ciò premesso **si propone di riconoscere in maniera puntuale l'addensamento commerciale storico rilevante di tipo A. 1, e un addensamento radiale extra urbano di tipo A.5, lasciando agli operatori la possibilità di riconoscere le localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla presente programmazione.**

Tutto ciò premesso, al momento si propongono i seguenti obiettivi:

- **riconfermare nella perimetrazione attuale l'addensamento di tipo A.1;**
- **riconfermare nella perimetrazione modificata l'addensamento arteriale extra urbano A.5 Novara;**
- **riconfermare le due localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1;**
- **riconoscere una nuova localizzazione urbano periferica L.2;**
- **consentire gli autoriconoscimenti di localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.**

Nei paragrafi seguenti si analizza la situazione nel dettaglio.

Gli addensamenti commerciali

Base di partenza per ogni ragionamento sulla zonizzazione commerciale del comune è il concetto di addensamento, individuato quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi".

Gli addensamenti sono le prime e più importanti aggregazioni di negozi, la cui composizione e la completezza raggiunta comportano il diverso livello di servizio fornito e di capacità di attrazione effettuata.

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare cinque tipi di "addensamenti" così suddivisi:

1. A1. Addensamenti storici rilevanti;
2. A2. Addensamenti storici secondari;
3. A3. Addensamenti commerciali urbani forti;
4. A4. Addensamenti commerciali urbani minori;
5. A5. Addensamenti commerciali extra urbani.

I parametri, che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-2012, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo ovviamente espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che l'addensamento deve possedere al fine di poterlo individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

- a) **A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI.** Sono riconoscibili nell'area centrale e nell'ambito dei centri storici. Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi non rivolti prevalentemente al vicinato, e da 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.

- b) **A.2 ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI.** Sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno delle zone residenziali che costituiscono la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzati da una elevata densità commerciale e di servizi. Questo tipo di addensamento è però riconoscibile solo in quei comuni polo della rete primaria che raggiungono un numero di abitanti non inferiore a 70.000-80.000 unità, e il cui addensamento raggruppi almeno 35.000-45.000 abitanti.
- c) **A.3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI.** Sono quegli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei comuni intermedi e turistici, caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari.
- d) **A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI.** Sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi, turistici e minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano o locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento.
- e) **A.5 ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI.** Sono gli ambiti esterni al centro abitato, sedi attuali di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da una offerta principalmente extra alimentare, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

Tutto ciò premesso, in base alle definizioni sopra riportate, di seguito verranno motivate le scelte relative al riconoscimento dell'Addensamento storico principale A.1 e dell'Addensamento extra urbano arteriale A.5.

Addensamento storico A.1

Dall'analisi della rete commerciale, si può affermare come l'ambito urbano individuato dal piano regolatore generale come **Centro Urbano**, sia **dotato delle caratteristiche idonee per poter essere riconosciuto ancora come Addensamento Storico Rilevante di tipo A.1**.

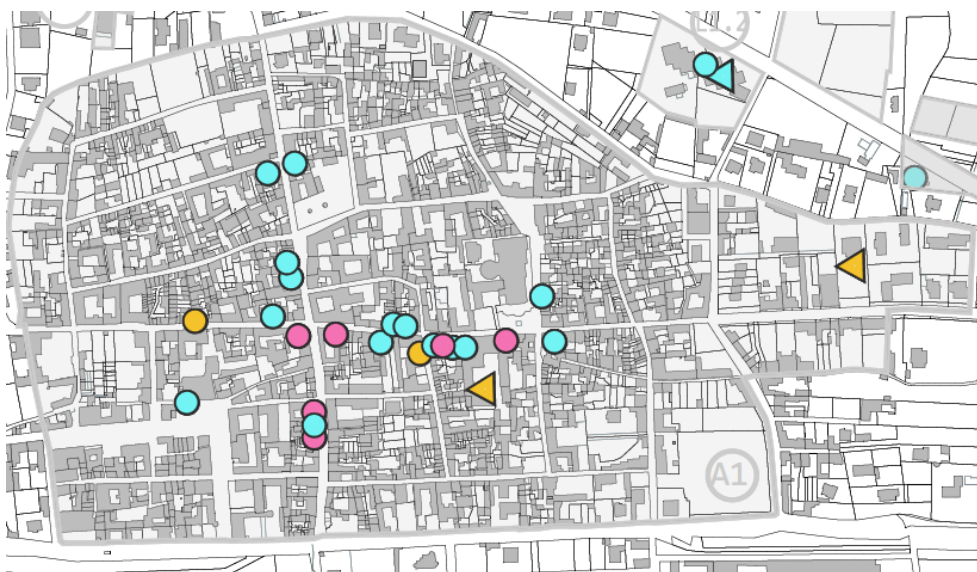
Nella tabella seguente vengono elencate le vie, appartenenti al centro storico, con l'indicazione del numero degli esercizi presenti.

VIE COMMERCIALI DELL'ADDENSAMENTO A.1

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
V. NOVARA	11	964
V. ROMA	4	175
V. PELLICO	4	162
V. MONTE ROSA	2	40
V. GALLARINI	1	100
V. D. ALIGHIERI	1	20
P.ZA ANTONELLI	1	26
P.ZA CASTELLO	1	50
TOTALE	25	1.537

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

NEGOZI NELL'ADDENSAMENTO A.1



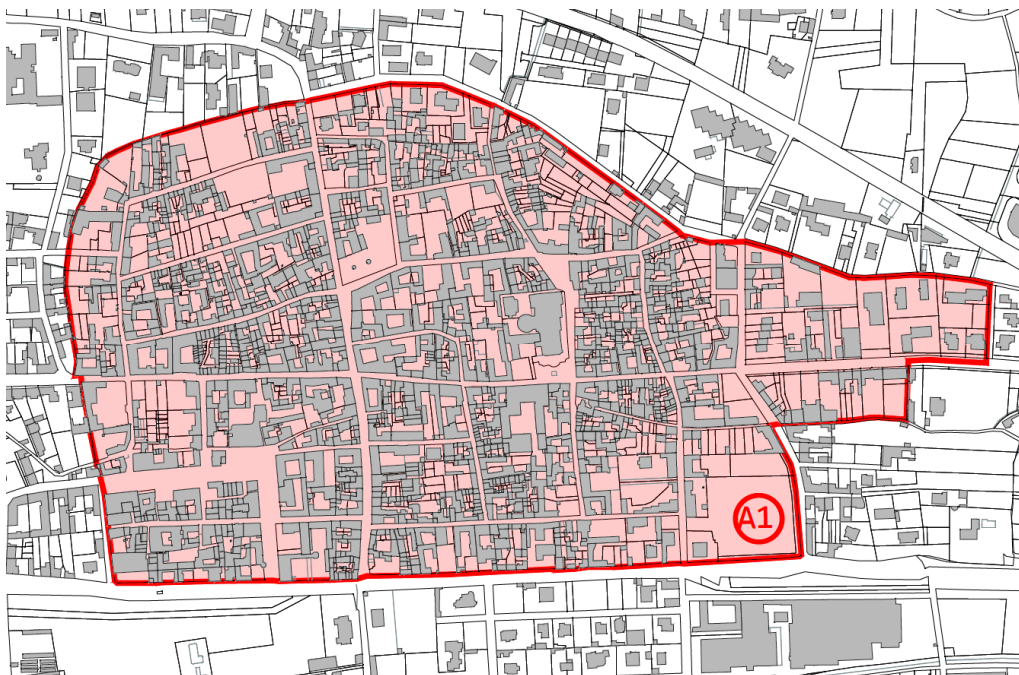
Le vie e piazze sopra elencate rappresentano una unica quinta commerciale praticamente senza soluzione di continuità, dove alla presenza di attività commerciali e di servizio in sede fissa, si deve aggiungere l'offerta del suo mercato ambulante settimanale, per integrare e ravvivare l'offerta complessiva, definendo un vero e proprio addensamento commerciale.

Le vie sopra elencate rappresentano il nucleo commerciale principale, ma anche il resto del reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico viene a pieno titolo riconosciuto come facente parte dell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, in quanto può accogliere eventuali ampliamenti della rete distributiva di piccole dimensioni, completando il servizio e l'offerta nel suo complesso.

Per quanto riguarda la possibilità di attivare nuove strutture commerciali si deve far riferimento alla tabella di compatibilità riportata in seguito, tenendo presente che, in termini generali, l'elevata densità commerciale rilevabile, la presenza di un reticolo viario poco adatto alla circolazione automobilistica, un'edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di pregio, fanno del centro storico il naturale luogo dove prevalentemente il commercio di piccole dimensioni e di livello qualitativo elevato può trovare le sue congenite possibilità di sviluppo, cercando di esercitare una maggiore capacità di attrazione nei confronti del territorio circostante, oltre a fornire un migliore servizio alla popolazione residente.

La planimetria successiva riporta il perimetro dell'A.1 riconosciuto e confermato.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Addensamenti extra urbani A.5

Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono che gli addensamenti commerciali extra urbani, oltre alla loro posizione relativa sul territorio, devono soddisfare alcuni parametri quali la numerosità degli esercizi, la lunghezza del tratto di strada e la quantità di superficie di vendita o di esposizione esistente.

La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare e può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'A.5

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI SUB POLO
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	P. 5	500
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq)	E. 5	1.500

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191–43016 del 20 novembre 2012

Nello specifico si verificheranno i diversi parametri per le due zone di interesse.

Addensamento arteriale A.5 Romagnano

La situazione della rete distributiva esistente **non consente di confermare per la zona individuata nelle programmazioni precedenti il riconoscimento ancora come Addensamento extra urbano di tipo A.5.**

I parametri che devono essere soddisfatti, in base alla normativa Regionale, sono i seguenti:

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L' ADDENSAMENTO
A. 5. "Romagnano" (zona nord)

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE	RILIEVO
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	P. 5	500	580
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5	4
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq)	E. 5	1.500	616

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Si può rilevare da una prima osservazione che i valori dei parametri rilevabili al momento attuale non rispettano integralmente quanto stabilito dagli Indirizzi regionali, nonostante l'applicazione delle deroghe consentite dalla normativa regionale.

Infatti le diverse realtà che caratterizzano i comuni piemontesi non consentono di imporre una rigida applicazione dei parametri sopra riportati, tanto è che la normativa ha stabilito che gli ordini di grandezza dei parametri si intendono soddisfatti anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati, così come è facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ad uno solo di tali parametri riducendone il valore di non più del 40 per cento.

La riduzione del 40% di uno dei parametri si applica al valore minimo della superficie di vendita cumulata portandolo da 1.500 mq a 900 mq, da cui discende che il valore di 616 mq rilevato non soddisfa il parametro.

L'altro parametro a cui si applica la deroga del 20% riguarda il numero dei negozi, che soddisfano la riduzione dai 5 richiesti ai 4 presenti lungo l'asse stradale.

In base a quanto detto fino ad ora, la zona non riesce più a soddisfare i parametri richiesti, non permettendo di riconfermare con i presenti Criteri il tratto di strada verso Romagnano quale Addensamento Extra urbano A.5.

Addensamento arteriale A.5 Novara

Dall'analisi della rete commerciale effettuata dopo l'aggiornamento dei Criteri, **si può confermare come la zona individuata nelle programmazioni precedenti possiede ancora tutte le caratteristiche per poter essere riconosciuta ancora come Addensamento extra urbano di tipo A. 5.**

L'addensamento situato a sud, denominato come A.5 – Novara, presenta i seguenti parametri:

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L' ADDENSAMENTO A. 5. "Novara" (zona sud)

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	P. 5	845
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq)	E. 5	1.819

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

NEGOZI NELL'ADDENSAMENTO A.1



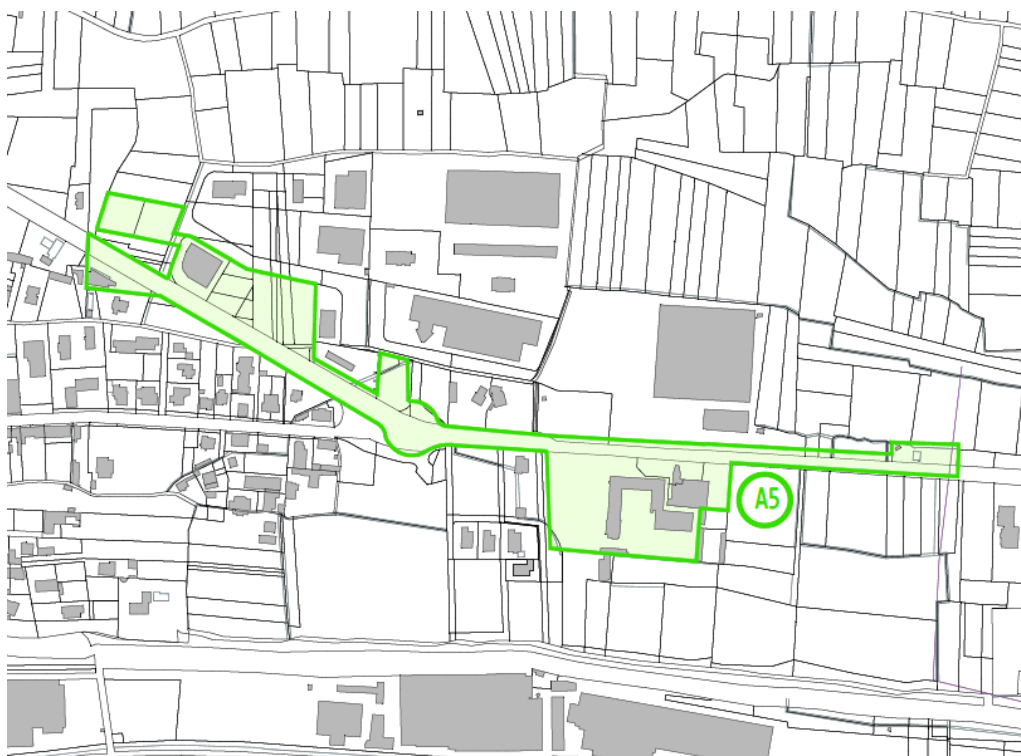
I valori che si possono rilevare risultano uguali o superiori a quanto stabilito dalle norme regionali per il riconoscimento di tale tipo di zone commerciali.

La perimetrazione risulta leggermente modificata rispetto a quella vigente in quanto viene inserito un lotto di terreno che si configura come un unico ambito omogeneo con il lotto già riconosciuto come appartenente all'Addensamento A.5 in questione. Si evidenzia come la rappresentazione grafica approvata in allegato ai Criteri di programmazione con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/11/2021, riporti erroneamente una strada di progetto che è stata stralciata dalla attuale Variante di P.R.G., configurando pertanto un unico lotto di terreno in quanto non separato da alcuna infrastruttura viabile.

Poiché la zona rispetta tutti i parametri indicati, risulta che il tratto di strada interessato soddisfa compiutamente il concetto di luogo in cui si concentra una presenza importante di esercizi commerciali, che forniscono un servizio alla popolazione residente e fluttuante, che è quello che in ultimo individua un addensamento, riconfermato con i presenti Criteri.

L'esatta perimetrazione dell'addensamento radiale extra urbano di tipo A.5 Novara, con l'indicazione degli esercizi commerciali, è riportata nella cartografia allegata alla presente relazione e di seguito in estratto.

ADDENSAMENTO EXTRAURBANO A.5 – VIA NOVARA



Concludendo, in base a quanto rilevato per quanto riguarda la tipologia del comune, le sue caratteristiche demografiche, la sua composizione morfologica e la sua dotazione commerciale, non è possibile individuare, al di fuori degli addensamenti riconosciuti fino a ora, altri tipi di addensamento.

Le localizzazioni commerciali

La Regione Piemonte attraverso i suoi *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio*, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, ossia di "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli stessi Indirizzi.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare solo due tipi di "localizzazioni", così suddivise:

1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1;
2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2.

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 definisce due modalità differenti per la individuazione della zonizzazione che corrisponde alle localizzazioni, definendo in primo luogo come entrambe possano essere riconosciute tramite la programmazione comunale, mentre stabilisce in maniera incontrovertibile che in ogni caso le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 potranno essere comunque individuate e definite in sede di esame delle istanze di apertura o trasferimento o ampliamento di superficie di vendita.

Tale impostazione deriva dalle direttive europee e nazionali sulla libertà di insediamento delle attività produttive, che non debbono essere limitate se non per il rispetto dell'interesse pubblico, della salute e dell'ambiente.

È dunque compito di ciascun comune, nell'ambito delle proprie funzioni e della propria autonomia, definire e individuare questi tipi di localizzazioni sul proprio territorio, nel caso in cui reputi opportuno tale individuazione, seguendo ovviamente le indicazioni che la stessa Regione ha fornito.

I parametri che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-2012 sono infatti vincolanti nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo applicare quei minimi margini di deroga consentiti, per cercare di espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che la localizzazione deve possedere al fine di poterla individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

- a) L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.
- b) L.2 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO PERIFERICHE.** Sono le aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, esistente o previsto, dei comuni. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.

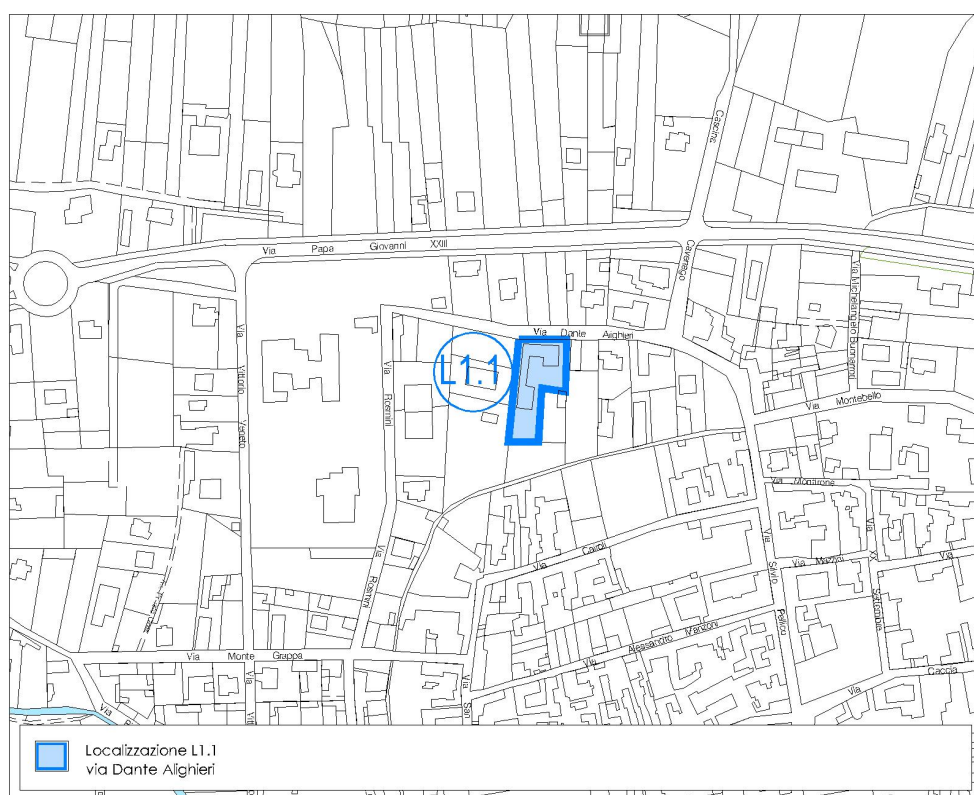
Localizzazioni urbane non addensate L.1

Le regole definite dagli Indirizzi regionali relativamente al riconoscimento di tali zone commerciali partono dal Piano Regolatore e le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, in quanto strumenti di pianificazione del territorio sul quale basare ogni ragionamento, evidenziando in primo luogo due elementi da verificare prioritariamente, quali la destinazione d'uso e la non appartenenza a zone commerciali già riconosciute.

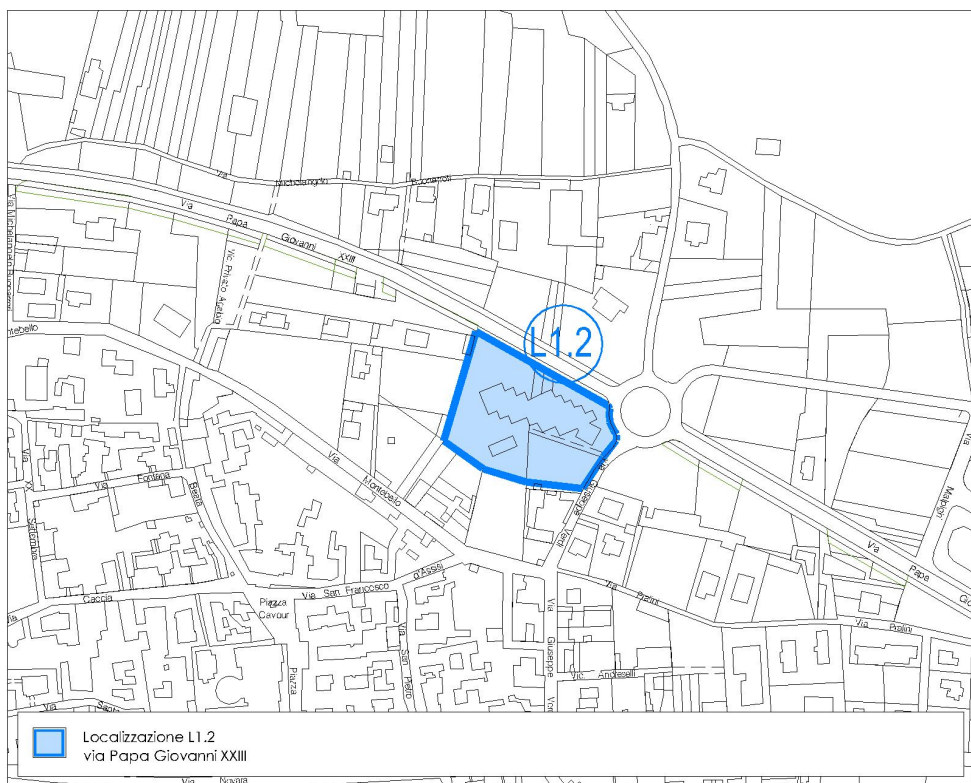
Nel corso della vigenza dei criteri di programmazione per il commercio si sono verificati in pratica due autoriconoscimenti di localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 da parte di operatori locali, che hanno visto il loro riconoscimento nella redazione dei criteri vigenti, il primo ubicato in via Alighieri, mentre l'altro si posiziona sulla via Papa Giovanni XXIII.

La posizione sul territorio e le caratteristiche di queste due zone consentono di confermare il riconoscimento quali localizzazioni urbane non adensate L.1.

LOCALIZZAZIONE L.1 – VIA DANTE ALIGHIERI



LOCALIZZAZIONE L.1 – VIA PAPA GIOVANNI XXIII



Le condizioni rilevate al momento dell'attuale aggiornamento dei Criteri di programmazione sono tali per cui si confermano le due Localizzazioni urbane non addensate L.1 già riconosciute.

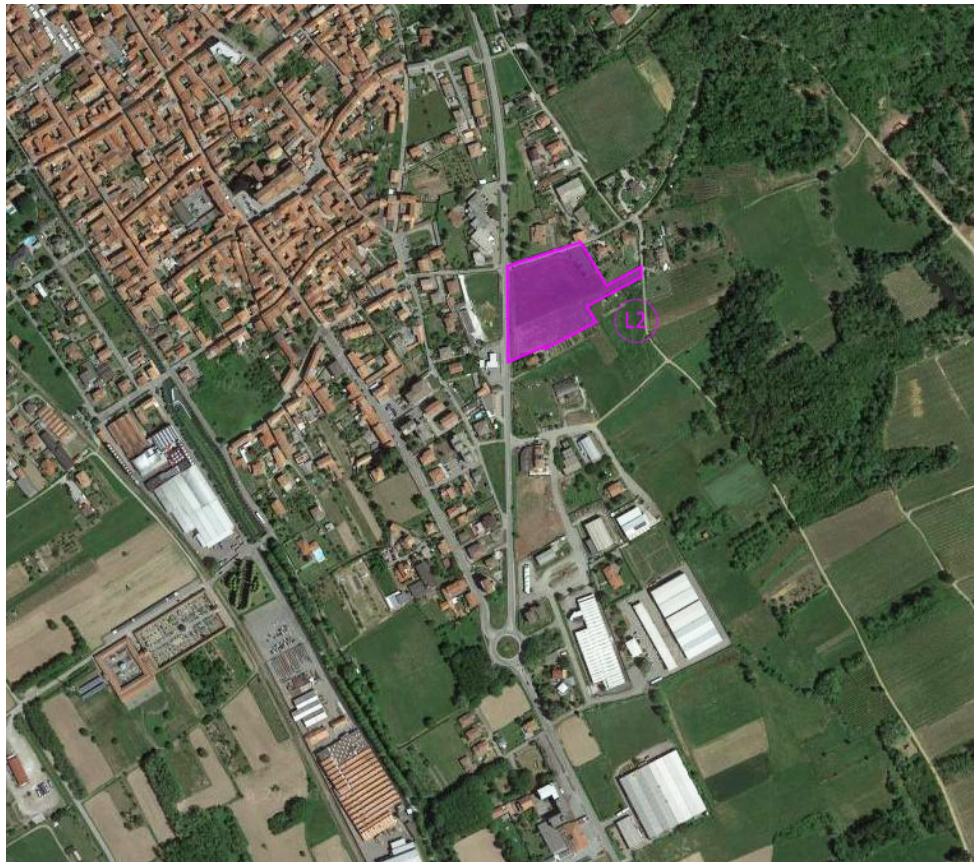
Localizzazione urbano periferica L.2

Per quanto riguarda le localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L.2, la normativa regionale in vigore conferma che esse possono essere individuate solo dalle Amministrazioni comunali e devono essere localizzate ai bordi del tessuto residenziale e nel rispetto degli altri requisiti che la Regione propone per la loro identificazione.

La redazione della ultima Variante del Piano Regolatore ha individuato un'area che possiede le caratteristiche per essere riconosciuta come Localizzazione urbano periferica L.2, per la quale l'Amministrazione comunale ha attivato le procedure per il suo riconoscimento, predisponendo l'apposita Valutazione *ex ante* ottenendo i prescritti pareri provinciali, le cui verifiche effettuate si riportano di seguito-

L'obiettivo che l'Amministrazione comunale si pone è quello di riconoscere una **localizzazione commerciale urbano periferica L.2** lungo la **SS 299** ed in particolare all'angolo di via Papa Giovanni XXIII e via Verdi, in un'area destinata ad usi commerciali.

AREA DELLA LOCALIZZAZIONE L.2 SUL TERRITORIO COMUNALE



La normativa in vigore dispone le condizioni per le quali è possibile riconoscere le localizzazioni L.2, quali aree che non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non siano intercluse tra esse.

Devono, inoltre, essere ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dai comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Ciò premesso, gli Indirizzi regionali di programmazione determinati dalla DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, stabiliscono che le localizzazioni L.2, nel caso dei comuni intermedi, sono individuate attraverso il rispetto di alcuni dei parametri riportati nella tabella seguente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2

Epigrafe	Parametri	Valori di riferimento
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti in mt	Y.2.	1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui sopra	X.2.	1.500
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui sopra in mt	J.2.	500
Dimensione minima della localizzazione in mq	H.2	15.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 in mt	W.2	1.000

Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

Gli Indirizzi regionali di programmazione per altro stabiliscono che per i parametri X.2, H. 2 e W.2 la grandezza si intende soddisfatta anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati, mentre i parametri Y.2 e J.2 non possono derogare di più del 40% dandone giustificazione con relazione motivata.

I comuni nei loro criteri di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/1998, possono altresì derogare al parametro W.2 dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.

Ciò premesso, l'obiettivo che l'Amministrazione comunale si è posta è quello di confermare il servizio alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando quelle aree che fanno ormai parte della storia economica produttiva del comune, individuando una zona che si posiziona ai bordi del tessuto residenziale del nucleo abitato di non grande dimensione molto concentrato, senza però discostarsene troppo, al fine di

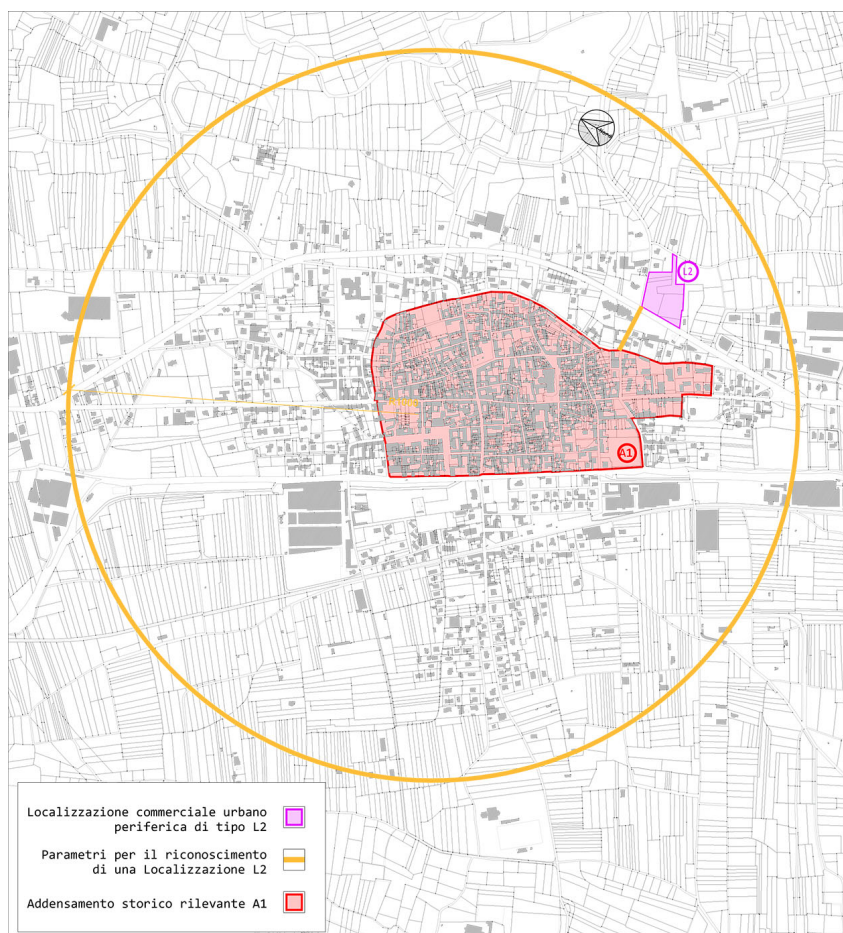
non rischiare un decentramento eccessivo che si ripercuoterebbe in maniera negativa sulle attività più centrali.

Tutto ciò premesso, l'area che si propone di riconoscere quale **localizzazione urbano periferica L.2**, comprende al suo interno, così come è stata identificata dalla Variante 11/2021 al Piano Regolatore Generale, una delle aree commerciali di nuovo impianto e delle aree a verde pubblico immodificabile e della viabilità di progetto e delle aree a verde agricolo immodificabile.

La dimensione territoriale dell'area ammonta a 13.260 mq, valore che rientra nella deroga consentita dagli Indirizzi regionali.

Si puntualizza che la dimensione dell'area consente di ipotizzare l'inseadimento di quelle tipologie di strutture distributive che, proprio per la loro dimensione non ossessivamente grande, possono contribuire fattivamente alla modernizzazione del sistema distributivo, orientando l'inseadimento degli esercizi commerciali in zone idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive.

VERIFICA DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.2



Dall'immagine riportata in precedenza si può rilevare inoltre che in un cerchio, di colore arancio, di 1.000 metri di raggio posto ad una distanza stradale inferiore a 500 metri (nello specifico il parametro J.2 vale 0 mt in quanto la L.2 è interna al cerchio), si viene a trovare compreso praticamente l'intera parte edificata a residenza del centro urbano di Ghemme, che possiede sicuramente un numero di abitanti superiore alle 1.500 unità richieste, in quanto alla data del 31 maggio 2022 (fonte "ISTAT – Bilancio demografico") sono indicati **3.376 residenti.**

La posizione della futura localizzazione L.2 rispetto all'Addensamento storico rilevante non consente di rispettare la distanza richiesta di almeno 1.000 metri, situazione però che è possibile derogare integralmente proprio perché la conformazione urbana del comune vede una concentrazione elevata dell'abitato intorno al fulcro centrale, rappresentato dalla chiesa e dal municipio.

Se si volesse rispettare tale parametro si dovrebbe andare a posizionare la localizzazione nel territorio agricolo del comune, con il duplice effetto negativo di "consumare" del suolo pregiato e di dover forzatamente ampliare la dimensione della localizzazione per poter ottenere un effetto attrattivo nei confronti del territorio circostante che permetta l'utilizzazione economica dell'area stessa.

La dimensione della futura localizzazione soddisfa il parametro H.2 in quanto il valore di 13.260 mq rientra nella percentuale di margine del 20% consentita dagli Indirizzi regionali.

Per quanto riguarda la numerosità degli abitanti si può rilevare che in un cerchio di un chilometro di raggio si concentra la popolazione riportata nella tabella riportata di seguito.

NUMERO DI ABITANTI PER VIA

TOPONIMO	RESIDENTI	TOPONIMO	RESIDENTI
Piazza Antonelli	26	Via Pontida	87
Piazza Castello	78	Via Pralini	72
Strada Vicinale Vigne Vecchie	29	Via Privata Crespi	29
Via Caccia	87	Via Quintino Sella	43
Via Case Sparse Pinda	39	Via Roma	81
Via Cesare Battisti	61	Via Romagnano	153
Via Fontana Beata	60	Via Ruga Ferrera	121
Via Gallarini	77	Via San Dionigi	55
Via Garibaldi	46	Via San Francesco D'assisi	29
Via Giovanni Pascoli	32	Via San Genesio	43
Via Giuseppe Verdi	66	Via San Martino	93
Via Leonardo Da Vinci	24	Via San Pietro	42
Via Lungo Mora Superiore	36	Via Santa Marta	39

TOPONIMO	RESIDENTI	TOPONIMO	RESIDENTI
Via Manzoni	51	Via Silvio Pellico	46
Via Michelangelo Buonarroti	42	Via Vittorio Veneto	78
Via Monte Grappa	86	Via Volonteri	55
Via Monte Rosa	123	Via X Martiri	102
Via Montebello	53	Vicolo Privato Uglioni	44
Via Palestro	60	Via Pontida	87
Via Papa Giovanni XXIII	92	TOTALE	2.380

Fonte: Anagrafe comunale – abitanti al 2022

Risultano pertanto verificati i parametri imposti dalla Regione Piemonte nei suoi Indirizzi generali di programmazione e si può pertanto procedere nella verifica degli altri elementi per giungere a una definizione finale della localizzazione L.2.

La verifica puntuale dei valori relativi ai parametri prima indicati porta alla compilazione dello schema riportato di seguito.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2

Epigrafe	Parametri	Valori di riferimento	L.2 "SP 299"
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti in mt	Y.2.	1.000	1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui sopra	X.2.	1.500	2.380
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui sopra in mt	J.2.	500	0
Dimensione minima della localizzazione in mq	H.2	15.000	13.260
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 in mt	W.2	1.000	135

Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012 e rilevazioni SOTRECO

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali è soggetto al rispetto di quanto riportato nella tabella di compatibilità, la quale riporta le classi dimensionali che presentano almeno un SI relativamente alla compatibilità territoriale, nel rispetto di quanto stabilito dalla Regione Piemonte per i **comuni intermedi**.

COMPATIBILITÀ DI SVILUPPO TERRITORIALE - L.2

<i>TIPOLOGIE</i>	Superfici vendita	Localizzazioni
		L.2.
Vicinato	Fino a 150	SI ⁽¹⁾
M SAM 1	151 - 250	NO
M SAM 2	251 - 900	NO
MSAM 3	901 - 1500	SI
M SE 1	151 - 400	SI
M SE 2	401 - 900	SI
M SE 3	901 - 1500	SI
M CC	151 - 1500	SI
G-SE1	1501 - 3500	SI ⁽²⁾
G-CC1	Fino a 6.000	SI

(1) solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) solo fino a 3.000 mq

La precedente tabella rispetta quanto definito dagli Indirizzi regionali che per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno valore orientativo e costituiscono il modello di rete di riferimento per ciascun comune. Nel rispetto dell'articolo 16, comma 1 della DCR citata, non rappresentano in alcun modo limitazione allo sviluppo e trasformazione della rete di vendita e al rilascio di permessi a costruire relativi agli insediamenti commerciali.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

La precedente programmazione rappresentata dai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita al dettaglio aveva definito una tabella di compatibilità, adeguata per le zone commerciali riconosciute, applicando quelle variazioni che era possibile adottare.

L'attuale normativa impone, invece, un rispetto maggiore di quanto stabilito dagli Indirizzi regionali, in quanto occorre garantire la libertà di concorrenza tra le strutture distributive.

La nuova tabella di compatibilità risulta pertanto la seguente.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SAM 1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM 2	251-900	SI	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1.500	NO	NO	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.500	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	NO	SI	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	SI ⁽²⁾	SI ⁽³⁾	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	SI	NO	SI ⁽⁵⁾
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI ⁽⁴⁾	SI ⁽⁵⁾	SI

(3) solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(4) solo fino a 2.500 mq

(5) solo fino a 1.800 mq

(6) solo nel caso di centri sequenziali di cui all'art. 6, c. 2 lett b)

(7) solo fino a 3.000 mq

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 17, comma 3, lettera a) della DCR 191-43016 della Regione Piemonte per i **comuni intermedi**, relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute.

Nel caso in cui ci sia effettuato il riconoscimento di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 all'interno del tessuto residenziale del

comune, si applicherà la tabella di compatibilità assunta all'articolo 17 della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Le tipologie delle strutture distributive si riferiscono alle seguenti definizioni:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

CONCLUSIONI

La realtà di Ghemme è tale per cui l'amministrazione comunale ha il dovere di regolare la possibilità di insediare sul territorio altre strutture distributive, specialmente di vicinato e/o di medie dimensioni, sia per soddisfare eventuali ipotesi insediative future, sia per la necessità di recuperare al meglio la parte centrale in cui si localizza l'addensamento commerciale principale, il tutto al fine di migliorare il servizio alla popolazione in termini di beneficio della vivibilità del comune.

È opportuno ribadire immediatamente che dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e delle sue Varianti si può dedurre che gli esercizi commerciali di vicinato, con una superficie di vendita fino a 150 mq, possono insediarsi in tutte le aree che presentano come consentita la destinazione commerciale.

In linea con quanto espresso fino ad ora si definisce opportuno andare a individuare la seguente zonizzazione commerciale:

- **Addensamento storico rilevante A.1** – Corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico, identificato dal P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977 e s.m.i.;
- **Addensamento extra urbano radiale A.5/2** – Corrisponde con il fronte strada di Via Papa Giovanni XXIII verso Novara;
- **Localizzazione urbana non addensata L.1/1** – Corrisponde con l'area individuata in via Dante Alighieri.
- **Localizzazione urbana non addensata L.1/2** – Corrisponde con l'area individuata in via Papa Giovanni XXIII.
- **Localizzazione urbano periferica L.2** – Corrispondente con l'area individuata all'incrocio tra via Papa Giovanni XXIII e via Verdi.

Gli ambiti riconosciuti dai presenti Criteri Commerciali sono evidenziati nella planimetria successiva.

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE

