

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI NOLE



**"Adeguamento del Vigente P.R.G.C. alla
Normativa in materia di Commercio"**

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**
(ex. art. 8 comma 3 D. Lgs 114/98)

Relazione

(ex. artt. 12, 13 e 14 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, modificata dalla DCR
n.347-42514/2003 e dalla DCR n. 59-10831/2006)

Arch. Franco Musso
Arch. Giovanni Piero Perucca

LUGLIO 2007

1. Introduzione

Il **Decreto Legislativo del 31 marzo 1998 n.114**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.95 del 24 aprile dello stesso anno riforma l'intera disciplina del commercio e demanda al Piano Regolatore Generale la individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, correlando i procedimenti di rilascio degli assensi commerciali e di quelli edilizi.

In particolare la collocazione delle attività commerciali sul territorio, non più ispirata ad un principio "vincolistico" ma bensì "concorrenziale", viene ricompresa nella disciplina dell'uso del territorio definita dal Piano Regolatore Generale.

Scompare il criterio della "separatezza raccordata" fra aspetto urbanistico e aspetto commerciale che era stato introdotto con la Legge 426/71 e viene prevista la correlazione fra dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia e l'autorizzazione alla apertura di una struttura di vendita, nel rispetto dei limiti e delle previsioni dettate dal Piano Regolatore.

In ottemperanza a quanto previsto dalla succitata Legge di riforma la Regione Piemonte, con la **Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28**, successivamente modificata dalla **Legge regionale 30 dicembre 2003, n. 37** ha definito le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica che attengono a tali insediamenti.

Gli indirizzi succitati perseguono i seguenti obiettivi:

- 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'insediamento 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 e delle concessioni ed autorizzazioni 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 e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

In particolare l'art.4 della medesima Legge prevede che i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici e i regolamenti di polizia locale ai nuovi indirizzi e criteri di programmazione urbanistica e puntualizza ciò che tale adeguamento deve indicare e precisamente:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e la concessione o autorizzazione edilizia.

Inoltre l'art.6 (Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56) contiene alcune modifiche alla Legge Urbanistica Regionale che incidono sugli articoli 4, 12, 14, 15, 17, 21, 26.

La normativa che disciplina in dettaglio la materia, stabilendo ciò che i Comuni devono fare è quella degli "indirizzi e criteri" di cui alla **deliberazione C.R. del 29 ottobre 1999 n.563-13414** e successive modificazioni approvate con la **DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e con la D.C.R. 24 marzo 2006, n. 59-10831**.

In particolare hanno rilievo ai fini urbanistici la parte prima - **titolo II** che definisce la superficie di vendita e classifica gli esercizi commerciali e le tipologie delle strutture distributive; **il titolo III** che classifica le aree di programmazione commerciale, i Comuni, le zone di insediamento commerciale; **il titolo IV** che definisce le compatibilità territoriali dello sviluppo, gli interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali e i progetti integrati; la parte seconda – **titolo V** che definisce nello specifico i criteri di programmazione urbanistica.

In sintesi le varianti agli strumenti urbanistici devono:

- Riconoscere, classificare e perimetrare le zone di insediamento commerciale, distinte in addensamenti e localizzazioni sulla base delle definizioni e dei parametri orientativi contenuti nella deliberazione succitata.
- Individuare, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale, le aree e gli spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati, funzionali agli impianti commerciali preesistenti e previsti, e prevedere norme ed interventi adeguati all'organizzazione del sistema di traffico urbano ed extraurbano;
- Individuare le parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali aventi valore storico e artistico al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione;
- Introdurre le occorrenti integrazioni alle norme tecniche di attuazione per disciplinare lo svolgimento delle attività commerciali in sintonia con quanto previsto dalle indicazioni regionali;

Inoltre occorre integrare i Regolamenti Edilizi e i Regolamenti di Polizia Locale con specifiche disposizioni relative al decoro e all'arredo urbano degli addensamenti commerciali urbani, nonché alla regolamentazione delle aree di sosta su suolo pubblico;

2. Area di programmazione commerciale.

Il Comune di NOLE in relazione a:

- caratteristiche della rete distributiva;
- dotazione di servizi;
- condizioni socio economiche dei residenti;
- consistenza demografica.

è stato classificato – per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale - come Comune Intermedio appartenente cioè alla cosiddetta rete commerciale secondaria così definito dall’art.11 della delib. C.R. 29/10/99:

“Comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito alla rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamento residenziali.”

L’area di programmazione commerciale, cioè l’ambito territoriale determinato dal Comune attrattore e dai Comuni confinanti e/o attratti cui il Comune di Nole fa capo è la seguente:

Comune	Esercizi totali n.	Medie strutture n.	Grandi strutture n.	Tipo di Comune
Ciriè – (Comune attrattore)	426	17	2	Polo
Nole	66	2	-	Intermedio
Robassomero	19	2	1	Minore
San Carlo C.se	22	3	-	Intermedio
San Francesco al Campo	28	1	-	Intermedio
San Maurizio C.se	106	8	-	Intermedio
TOTALI	667	33	3	

3. Analisi del territorio

La struttura insediativa di Nole presenta le caratteristiche tipiche dei centri abitati marginali all’area metropolitana torinese, segnati dall’intenso sviluppo degli anni sessanta e settanta che ha trasformato gli originari borghi agricoli (spesso coincidenti con gli attuali centri storici) in estesi ambiti residenziali non sempre ben organizzati e validamente infrastrutturati.

Il territorio comunale, di forma stretta e allungata in direzione nord-sud è occupato, nella sua porzione mediana dal concentrico, articolato in un nucleo storico (il ricetto) discretamente esteso, in una prima corona di abitazioni comprese tra la circonvallazione e la ferrovia, nonché da un’estesa zona residenziale più recente posta a sud della ferrovia stessa con prevalenza di edi

fici unifamiliari.

Due frazioni localizzate una sulle pendici della Vauda in prossimità del concentrico e l’altra a sud oltre il corso del torrente Stura (fraz. Grange), a cui si accede dal ponte di Villanova o di Robassomero, completano la struttura insediativa di Nole.

Il centro abitato è caratterizzato anche dalla presenza di alcuni impianti produttivi di notevoli dimensioni, per lo più frammisti agli insediamenti residenziali.

Il territorio comunale è, inoltre, interessato dalla presenza di due aree protette regionali: la Riserva Naturale Orientata della Vauda a nord, e la Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo a sud.

4. Indagini demografiche

La sottostante tabella riporta la dinamica della popolazione dal Censimento del 1991 al 31/12/2005.

Dinamica della popolazione											
ANNO	POPOLAZIONE AL	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO			SALDO TOTALE	POPOLAZIONE AL	FAMIGLIE	
	1 Gennaio	Nati	Morti	Saldo	Immigr.	Emigr.	Saldo		31 Dicembre	Numero	Incrementi
cens. 91	POPOLAZIONE LEGALE N. 6496										
1992	6.478	57	64	-7	149	153	-4	-11	6.467	2.474	-31
1993	6.467	46	70	-24	199	176	23	-1	6.466	2.452	-22
1994	6.466	61	75	-14	189	227	-38	-52	6.414	2.420	-32
1995	6.414	53	88	-35	170	232	-62	-97	6.317	2.389	-31
1996	6.317	53	56	-3	189	192	-3	-6	6.311	2.393	4
1997	6.311	42	72	-30	198	184	14	-16	6.295	2.392	-1
1998	6.295	51	70	-19	242	214	28	9	6.304	2.388	-4
1999	6.304	45	67	-22	191	207	-16	-38	6.266	2.360	-28
2000	6.266	45	63	-18	226	234	-8	-26	6.240	2.357	-3
2001											
cens.2001	POPOLAZIONE LEGALE N. 6230										
2002	6.239	45	61	-16	287	154	133	117	6.356		
2003	6.356	43	78	-35	310	199	111	76	6.432	2.646	-11
2004	6.432	53	61	-8	266	243	23	15	6.447	2.635	-9
2005	6.447	50	61	-11	332	217	115	104	6.551	2.674	39

Nella successiva tabella si ha inoltre il confronto tra la popolazione del 1991 e del 2001 con i dati riguardanti la densità di popolazione per Km² riferiti al Comune di Nole e ai Comuni limitrofi.

Popolazione residente censita al 2001 (popolazione legale) e al 1991, differenze e densità abitativa, per comune - Censimento 2001					
Comune	Popolazione residente censita al 21 ottobre 2001	Popolazione residente censita al 20 ottobre 1991	Variazione di popolazione tra il 1991 ed il 2001 (valori assoluti)	Variazione % tra il 1991 ed il 2001	Densità per Km ²
Nole	6.242	6.496	-254	-3,9	552,4
Villanova C.se	1.010	992	18	1,8	255,7
Mathi	3.970	4.090	-120	-2,9	557,6
Grosso	988	845	143	16,9	228,2
Cafasse	3.516	3.545	-29	-0,8	352,3
Ciriè	18.188	18.151	37	0,2	1.022,4

Nole presenta un valore di densità di popolazione per Km² molto simile al Comune di Mathi e notevolmente maggiore rispetto ai valori degli altri comuni confinanti quali Villanova e Grosso. Tuttavia, tra il 1991 e il 2001, la popolazione ha subito il decremento maggiore (3,9 %) rispetto sempre ai suddetti comuni limitrofi.

Nella tabella sottostante si sintetizzano le principali caratteristiche strutturali della popolazione con il confronto tra i dati nazionali, regionali e del Comune di Nole.

Indicatori di struttura della popolazione al 1° gennaio 2005						
	Composizione percentuale			Indici		
	1	2	3	$4 = 100 \times (3 / 1)$	$5 = 100 \times ((3 + 1) / 2)$	$6 = 100 \times (3 / 2)$
	0-14 anni	15-64 anni	65 anni e oltre	Vecchiaia	Dipendenza strutturale	Dipendenza strutturale degli anziani
ITALIA	14,2	66,4	19,5	137,7	50,7	29,4
NORD	13,1	66,2	20,7	157,9	51,0	31,2
PIEMONTE	12,4	65,5	22,1	178,0	52,8	33,8
NOLE	12,3	66,6	21,1	172,1	50,0	31,7

Dalla composizione percentuale per Classi di Età aggiornata al 2001 del Comune di Nole si evidenzia quanto segue:

- dal confronto con il dato nazionale si ha una netta maggiore percentuale di popolazione anziana e minore percentuale di popolazione fino a 14 anni;
- tuttavia dal confronto con i dati a livello regionale la situazione appare con valori percentuali di giovani ed anziani che rispecchiano l'andamento regionale, mentre la percentuale di popolazione attiva (15-64 anni) è di circa punto percentuale maggiore.

Per ciò che concerne la struttura dei nuclei familiari nell'ultimo trentennio c'è stato un notevole decremento del numero medio di componenti per famiglia.

Il Comune di Nole rispecchia l'andamento regionale e provinciale; inoltre dall'analisi dei dati degli ultimi anni dal 2003 al 2006, sotto riportati, si evince che:

- c'è stato un incremento del numero di famiglie pari al 7,1 %;
- la tipologia del nucleo non è sostanzialmente variata, con un numero medio di componenti per famiglia che si è attestato su un valore pari a 2.4 al 31 dicembre 2006.

Struttura dei nuclei famigliari

COMUNE	Dati Bilancio demografico Censimento generale della popolazione 2001 (DEMO ISTAT)							
	Famiglie per numero di componenti							
	1	2	3	4	5	6	n. tot. famiglie	n° medio componenti
NOLE	595	742	639	440	66	14	2496	2,5
	Dati Bilancio demografico anno 2003 (DEMO ISTAT)							
							2646	2,4
	Dati Bilancio demografico anno 2004 (DEMO ISTAT)							
							2635	2,4
	Dati Bilancio demografico anno 2005 (DEMO ISTAT)							
							2674	2,4
	Dati Bilancio demografico anno 2006 (DEMO ISTAT)							
							2673	2,4

5. Attività economica e tasso di occupazione della popolazione attiva

Si sintetizza ora la distribuzione della popolazione attiva nei tre settori principali di attività economica e poi per sezioni di attività economica. Si conferma la completa inversione di tendenza avviata dagli Anni 80, che ha portato ad un netto calo degli occupati in agricoltura a favore degli occupati nel settore terziario.

Censimento 2001

<i>attività economica</i>	N° abitanti	% sul totale
agricoltura	52	0,83
industria	1208	19,39
terziario / altre attività	1343	21,56
totale popolazione attiva	2603	
totale popolazione al 2001	6230	
tasso di occupazione (%)		41,78

La tabella successiva rappresenta infine le sezioni specifiche per attività economica in cui si vede come in assoluto la principali attività sono quelle legate all'industria manifatturiera, al commercio e alle costruzioni.

Occupati per sezioni di attività economica - Censimento 2001 -								
Sezioni di attività economica								
Agricoltura, caccia e silvicoltura	Pesca, piscicoltura e servizi connessi	Estrazione di minerali	Attività manifatturiere	Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	Costruzioni	Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa	Alberghi e ristoranti	Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni
49	3	5	951	20	232	389	79	109
Sezioni di attività economica								
Intermediazione monetaria e finanziaria	Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali	Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	Istruzione	Sanità e altri servizi sociali	Altri servizi pubblici, sociali e personali	Servizi domestici presso famiglie e convivenze	Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	Totale occupati
65	129	103	150	208	84	27	0	2603

6. Indagine sulla rete distributiva di Nole

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Nole, è costituita da complessivi n. 66 esercizi di vendita così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98.

In base alla tipologia di vendita: 22 (1/3) sono alimentaristi, 44 (2/3) sono negozi del settore non alimentare.

Secondo le dimensioni tipologiche 64 sono esercizi di vicinato e 2 sono medie strutture di vendita a identificare una rete commerciale prevalentemente rivolta ai residenti.

Non si rileva la presenza di alcuna grande struttura di vendita.

Di Seguito si riporta l'elenco delle strutture di vendita con il riferimento alla cartografia allegata.

La seguente tabella riporta la suddivisione delle strutture di vendita in relazione alla dimensione e alla tipologia.

N.id.	PRINCIPALI GENERI DI VENDITA	INDIRIZZO	CATEG.	SUPERFICIE DI VENDITA
1	CARTOLERIA	Via Villanova, 9	N	45
2	ALIMENTARI	Vai Martiri della Libertà 15/a	A	258
3	ARREDAMENTI	Via Circonvallazione 3/a	N	90
4	AUTOACCESSORI	Via Ponte Masino, 14	N	24
5	ELETTRODOMESTICI	Via Circonvallazione, 15/B	N	95,5
6	ELETTRONICA	Via Circonvallazione, 15/A	N	95,5
7	CASALINGHI	Via Bertetto, 9	N	66,5
8	MONOPOLIO	Via XXIV Maggio, 11	N	75
9	INFORMATICA	Via S. Vito, 57	N	20
10	ELETTRODOMESTICI	Via Roma, 18	N	51
11	AGRARIA	Via Rocca, 3	N	70
12	ARTICOLI SPORTIVI	Via Torino 85/b	N	31
13	AGRARIA	Via XXIV Maggio, 35/A	N	70
14	MERCERIA	Via Garibaldi, 30	N	26
15	EMPORIO	Via Garibaldi 34	N	58
16	GASTRONOMIA	Via Villanova, 17	A	57
17	COLORIFICIO	Via Circonvallazione, 47	N	80
18	COLORI	Piazza Piovano Rusca, 1	N	25
19	MATERIALI EDILI	via Torino, 32	N	135
20	PROD. COMM. EQUOSOLIDALE	Via san sebastiano 9	M	10
21	FERRAMENTA	Via Mazzini, 22	N	224
22	OREFICERIA	Via Villanova, 1	N	22
23	PROFUMERIA	Via Torino, 50	N	25
24	FIORI	Via XXIV Maggio, 28	N	29
25	ALIMENTARI	Strada Favero, 14	A	21
26	ABBIGLIAMENTO	Via Mazzini, 4	N	27
27	ALIMENTARI	Vi Mazzini 38	A	40
28	ARTICOLI ELETTRICI	Via Cavour	N	93
29	FIORI	Piazza Piovano Rusca, 1	N	24
30	EDICOLA	Via Torino, 69	N	30
31	PANETTERIA	Via S. Vito, 1	A	22
32	ARTICOLI FUNEBRI	Via Torino, 8	N	40
33	PANETTERIA	Via Genova, 5	A	28
34	PANETTERIA	Via Torino, 80	A	39
35	BICICLETTE	Via Madonna della Neve, 14/C	N	59
36	ARREDAMENTI	Via Villanova, 25	N	66
37	ABBIGLIAMENTO	via Torino, 38	N	47
38	EDICOLA	Via Ponte Masino, 6	A	23
39	FRUTTA - VERDURA	Via Garibaldi, 23	A	30
40	MACELLERIA	Strada Favero, 14	A	34
41	PANETTERIA	Via S. Vito, 13	A	37
42	ARTICOLI FUMATORI	Via Torino 37	N	28
43	CASALINGHI	Piazza Emanuele, 31	N	90,5
44	CARTOLERIA	Via XXIV Maggio, 43	N	58
45	MONOPOLIO	Via Villanova, 29	N	37
46	INFORMATICA /elettronica	Via Villanova 11	N	15
47	OTTICA FOTO	Vi Villanova 35	N	30
48	ABBIGLIAMENTO	Via Torino, 81	N	79,5
49	ALIMENTARI	Via G. Grazioli, 94	A	45
50	MACELLERIA	Via XXIV Maggio, 37	A	32
51	PANETTERIA	Via Villanova, 7	A	58
52	ABBIGLIAMENTO	Via XXIV Maggio, 31	N	38
53	ALIMENTARI	Vicolo Chiesa, 5	A	20
54	ERBORISTERIA	Piazza Piovano Rusca	A	30
55	ABBIGLIAMENTO	Via XXIV Maggio, 1	N	57
56	VENDITA AUTO USATE	Via Monea 38	N	10
57	ALIMENTARI	Via Torino, 62	A	34
58	CALZATURE	Via Torino, 87	N	29
59	ALIMENTARI	Piazza Vittorio Emanuele, 22	A	60
60	MACELLERIA	Piazza Vittorio Emanuele, 15	A	30
61	FARMACIA	Via Garibaldi, 4	N	107
62	ALIMENTARI	Piazza Vittorio Emanuele, 19	A	57
63	PANETTERIA	Via Bertetto, 18	A	30
64	ABBIGLIAMENTO	Via Bertetto, 19	N	43
65	PROFUMERIA	Via Villanova, 14	N	56
66	FOTO	Via XXIV Maggio, 30	N	70

tab.2 - suddivisione delle strutture commerciali di Nole per localizzazione e tipologia

INDIRIZZO	Alimentari e misti	Non alimentari	totale esercizi	superficie di vendita mq.
Piazza Piovano Rusca	0	2	2	49
Piazza Vittorio Emanuele	4	1	5	267,5
Strada Favero	2	0	2	55
Via Bertetto	1	2	3	139,5
Via Cavour		1	1	93
Via Circonvallazione		4	4	361
Via Garibaldi	1	3	4	221
Via Genova	1	0	1	28
Via Grazioli	1	0	1	45
Via Madonna della Neve	0	1	1	59
Via Martiri della Libertà	1		1	258
Via Mazzini	1	2	3	291
Via Monea		1	1	10
Via Ponte Masino	1	1	2	47
Via Rocca		1	1	70
Via Roma		1	1	51
Via San Sebastiano	1		1	10
Via San Vito	2	1	3	79
Via Torino	2	9	11	517,5
Via Villanova	2	7	9	386
Via XXIV Maggio	1	7	8	429
Vicolo Chiesa	1	0	1	20
totale	22	44	66	3486,5

tab.3 - Elenco medie strutture di vendita

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	TIPO *	SUPERFICIE DI VENDITA MQ.
ALIMENTARI	Via Martiri della Libertà 15	A	258
FERRAMENTA	Via Mazzini n. 22/24	N	224

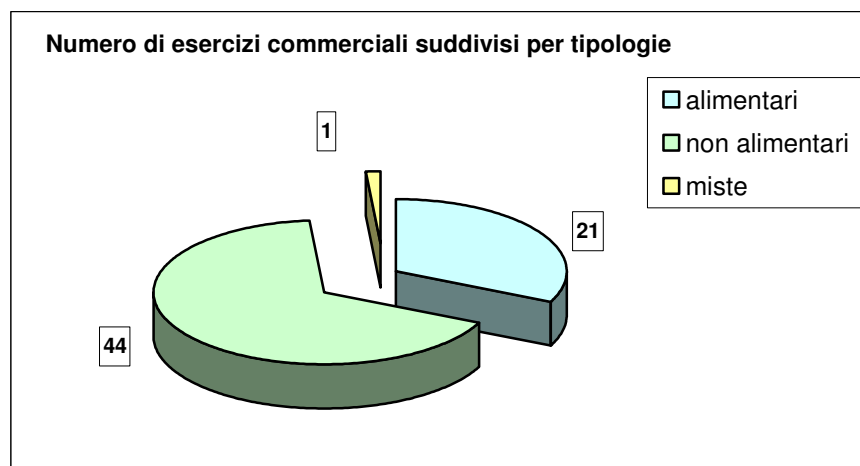
(*) A = alimentare; N = non alimentare; M = mista.

tab.4 - Esercizi commerciali presenti sul territorio comunale di Nole suddivisi per dimensione e categoria

Tipo di struttura	alimentari	non alimentari	miste	totali
VICINATO	20	43	1	64
MEDIE STRUTTURE	1	1	0	2
totali	21	44	1	66

tab.4 - Esercizi commerciali - suddivisione in percentuale

Tipo di struttura	alimentari	non alimentari	miste	totali
VICINATO	30,30	65,15	1,52	96,97
MEDIE STRUTTURE	1,52	1,52	0,00	3,03
totali	31,82	66,67	1,52	100,00

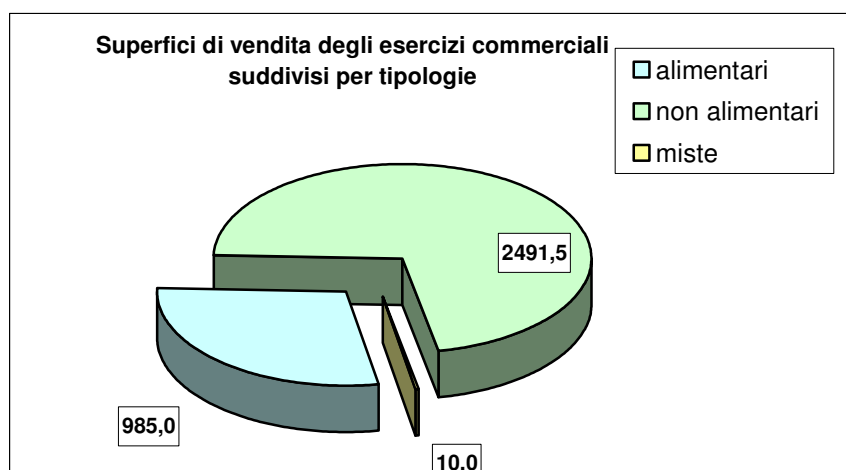


tab.5 - Superfici di vendita degli esercizi commerciali presenti sul territorio comunale di Nole suddivisi per dimensione e categoria

Tipo di struttura	alimentari	non alimentari	miste	totali
VICINATO	727	2267,5	10	3004,5
MEDIE STRUTTURE	258	224	0	482,0
totali	985,0	2491,5	10,0	3486,5

tab.5 - Superfici di vendita - suddivisione in percentuale

Tipo di struttura	alimentari	non alimentari	miste	totali
VICINATO	20,85	65,04	0,29	86,18
MEDIE STRUTTURE	7,40	6,42	0	13,82
totali	28,25	71,46	0,29	100,00



AMBITO DI RIFERIMENTO	SETTORE MERCEOLOGICO O CENTRI COMMERCIALI	ESERCIZI DI VICINATO		MEDIE STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE	
		N.	% sul totale	N.	Superficie (mq.)	N.	Superficie (mq.)
PROVINCIA DI TORINO	Alimentare	4.829	15,8	20	6.462		
	Non alim.	23.689	77,6	1.195	578.870	30	119.547
	Misto	2.005	6,6	528	303.828	23	94.340
	Centri Comm.		0,0	27	33.529	30	226.635
	Totale	30.523	100,0	1.770	922.689	83	440.522
	% sul totale	94,3		5,5		0,3	
REGIONE PIEMONTE	Alimentare	10.615	17,3	82	26.995		
	Non alim.	45.469	74,2	2.953	1.470.512	80	264.063
	Misto	5.160	8,4	1.155	660.174	45	176.497
	Centri Comm.		0,0	53	66.914	69	487.821
	Totale	61.244	100,0	4.243	2.224.595	194	928.381
	% sul totale	93		6,5		0,3	
REGIONE PIEMONTE COMUNI INTERMEDI	Alimentare	1.702	20,1	20	5.134		
	Non alim.	6.001	70,8	685	286.097	25	75.843
	Misto	768	9,1	237	106.735	10	32.202
	Centri Comm.		0,0	13	16.215	15	110.386
	Totale	8.471	100,0	955	414.181	50	218.431
	% sul totale	89,4		10,1		0,5	
COMUNE DI NOLE	Alimentare	20	31,3	1	258		
	Non alim.	43	67,2	1	224		
	Misto	1	1,6				
	Centri Comm.	0					
	Totale	64	100,0	2	482		
	% sul totale	97,0		3,0			

7 Individuazione delle zone di insediamento commerciale.

7.1 Il quadro normativo regionale

La nuova normativa prevede che le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali debbano essere individuate nell'ambito dei Comuni al fine di favorire l'equilibrato sviluppo della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Le zone di insediamento commerciale sono ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori. Tali politiche si concretizzano anche con adeguati incentivi attraverso iniziative di sviluppo, di consolidamento e di tutela delle reti commerciali esistenti e dell'ambiente.

Le zone di insediamento commerciale si distinguono in:

- a) addensamenti commerciali;
- b) localizzazioni commerciali;

Gli addensamenti sono definiti quali *"porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate 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"*.

Al fine di focalizzare le caratteristiche che l'addensamento deve possedere al fine di poterlo individuare si riportano le definizioni proposte dalla Regione:

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 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.

A.2. ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI.

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1.. Essi sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno del tessuto residenziale, caratterizzati da un'elevata densità commerciale e di servizi. Essi sono riconoscibili nel centro metropolitano e nei comuni polo della rete primaria la cui popolazione sia, orientativamente, non inferiore a 70.000-80.000 abitanti.

A.3. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI.

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. e A.2.. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subdoli, dei comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno.

A.4. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI).

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2. e A.3.. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli 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 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.

A.5. ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI).

Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2., A.3., A.4.. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimite.

Le localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

Le definizioni riportate dalla deliberazione Regionale sono le seguenti:

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.

L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE.

Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei 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.

7.2 Individuazione degli addensamenti commerciali

Sulla base dei criteri di programmazione urbanistica fissati dalla Regione Piemonte a Nole si riconosce l'addensamento storico-rilevante A1 che fa capo all'ambito urbano di antica formazione caratterizzato dal Centro Storico.

L'addensamento è caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi ed è riconoscibile nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico così come individuato dal vigente P.R.G.C. e indicato sulla tavola grafica allegata.

Rispetto alla perimetrazione urbanistica l'addensamento viene esteso ricomprendendo le ramificazioni di via Villanova (verso ovest), di via XXIV Maggio, Via Genova e

porzione di Via Martiri della libertà (verso la stazione ferroviaria posta a sud) e di via Torino-Piazza Piovano Rusca verso est.

La motivazione di tale estensione è da ricercarsi nella marcata vocazione commerciale delle direttive succitate caratterizzate presenza di un sensibile numero di attività: ben 28 che corrisponde a circa il 42% di tutte le attività presenti sul territorio.

In particolare l'estensione oltre ferrovia è giustificato dalla presenza di una media struttura di vendita alimentare e dalla previsione di realizzazione di un sottopasso pedonale in corrispondenza della stazione ferroviaria che determinerà una continuità di percorso con la via XXIV Maggio mentre l'estensione verso Piazza Piovano Rusca e la Circonvallazione è anche motivato dalla presenza di un insediamento produttivo / commerciale dismesso che, si prevede, dovrà riconvertire l'attività verso il commercio al dettaglio.

L'addensamento raccoglie complessivamente n°50 esercizi commerciali che sviluppano una superficie di vendita pari a mq. 2.570,5 (73,7% degli esercizi commerciali presenti sull'intero territorio), come risulta dai dati riportati sulle tabelle e grafici allegati e costituisce da sempre il pilastro portante della struttura commerciale di Nole.

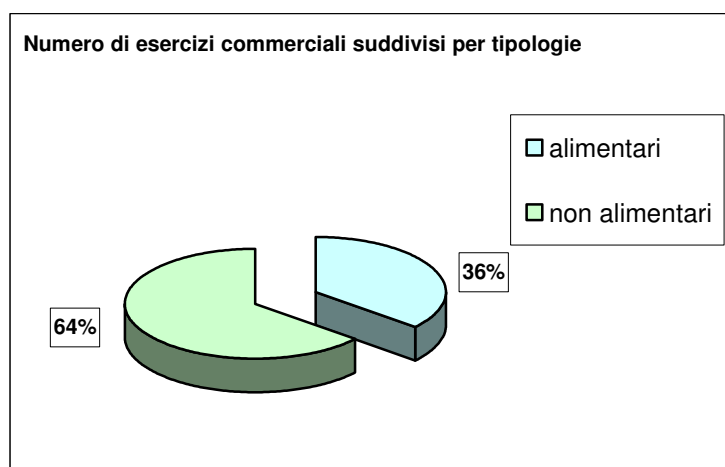
tab.6 - Addensamento A1 - suddivisione delle strutture commerciali per localizzazione e tipologia				
INDIRIZZO	Alimentari e misti	Non alimentari	totale esercizi	superficie di vendita mq.
Piazza Piovano Rusca	0	2	2	49
Piazza Vittorio Emanuele	4	1	5	267,5
Via Bertetto	1	2	3	139,5
Via Cavour		1	1	93
Via Garibaldi	1	3	4	221
Via Genova	1	0	1	28
Via Martiri Libertà	1		1	258
Via Mazzini	1	2	3	291
Via Monea		1	1	10
Via Roma		1	1	51
Via San Sebastiano	1		1	10
Via San Vito	2		2	59
Via Torino	2	6	8	314,5
Via Villanova	2	6	8	330
Via XXIV Maggio	1	7	8	429
Vicolo Chiesa	1	0	1	20
totale	18	32	50	2570,5

tab.7 - Esercizi commerciali presenti nell'addensamento commerciale A1

Tipo di struttura	alimentari e miste	non alimentari	totali
NUMERO ESERCIZI	18	32	50
SUPERFICI DI VENDITA	872	1698,5	2570,5

tab.7 - Esercizi commerciali - suddivisione in percentuale

Tipo di struttura	alimentari e miste	non alimentari	totali
NUMERO ESERCIZI	36%	64%	100%
SUPERFICI DI VENDITA	34%	66%	100%



7.3 Localizzazioni commerciali

Si rileva che le 2 medie strutture di vendita presenti sul territorio sono inglobate nell'addensamento A1.

Non si ritiene di individuare alcuna localizzazione commerciale, bensì di fissare i criteri da applicare per il loro eventuale futuro riconoscimento.

Ai sensi dell'art.22, comma 2, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999, le localizzazioni commerciali "L1", sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso i seguenti parametri:

- 1) essere ubicate in prossimità (par.J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (par. X.1)
- 2) la numerosità del nucleo residenziale (par. X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (par.Y.1)
- 3) La dimensione massima della localizzazione (par.M.1)

Il prospetto seguente indica i parametri di riferimento per l'individuazione delle localizzazioni commerciali addensate "L1" precisando:

1. che il parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%.
2. che i parametri Y.1 e J.1 si possono modificare del 40% dandone giustificazione con relazione motivata.
3. che il parametro M.1 non è modificabile.

Si ritiene di non modificare i parametri Y1 e J1 succitati

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	CODICE PARAMETRO	LIMITE PARAMETRO
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	1.000 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 20.000

La variante al PRGC in fase di stesura individuerà delle zone destinate ad insediamenti commerciali che rispettino i parametri succitati.

7.4 Compatibilità territoriali dello sviluppo urbano

Nella successiva tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo urbano sono indicate le tipologie delle strutture distributive degli addensamenti e delle localizzazioni urbane.

TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TIPOLOGICO TERRITORIALI DELLO SVILUPPO URBANO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE		SUPERFICIE DI VENDITA	ADDENSAMENTO A1	LOCALIZZAZIONI L1
VICINATO		fino a 150	SI	SI
ALIMENTARE E/O MISTA	M-SAM1	151-250	SI	SI
	M-SAM2	251-900	SI	SI
	M-SAM3	901-1500	NO	SI
EXTRA ALIMENTARE	M-SE1	151-400	SI	SI
	M-SE2	401-900	SI	SI
	M-SE3	901-1500	NO	SI
C.C.	M-CC	151-1500	SI	SI
MISTA	G-SM1	1501-4500	NO	NO
	G-SM2	4501-7500	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO
EXTRA ALIMENTARE	G-SE1	1501-3500	NO	SI
	G-SE2	3501-4500	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO
CENTRI COMMERCIALI	G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (1)
	G-CC2	6001-12000	NO	NO
	G-CC3	12001-18000	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO

(1) SOLO FINO A MQ. 3.000

INDICE

1. Introduzione	2
3. Analisi del territorio.....	4
4. Indagini demografiche.....	5
5. Attività economica e tasso di occupazione della popolazione attiva	7
6. Indagine sulla rete distributiva di Nole	8
7.1 Il quadro normativo regionale	14
7.2 Individuazione degli addensamenti commerciali.....	15
7.3 Localizzazioni commerciali	18
7.4 Compatibilità territoriali dello sviluppo urbano	19