

**Città di
Giaveno**



REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE
LOCALIZZAZIONI SUL TERRITORIO COMUNALE
SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI REGIONALI**

CRITERI COMUNALI

di cui all'art. 8 comma 3 D.Lgs 114/1998 e ad all'art. 4 comma 1 LR 28/1999
per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
ed il riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni
Aggiornamento a seguito di Parere Regione Piemonte del 6/5/2016

INCARICATI:

Arch. Flavia BIANCHI Arch. Claudio MALACRINO

Studio Tecnico Associato
SEDE LEGALE: Via Principi d'Acaja, 6
10143 TORINO

SEDI OPERATIVE:
Via Principi d'Acaja, 6 - 10143 TORINO
Tel./fax 011.482826 - 482314
Via Peyron, 12 - 10143 TORINO
Tel./fax 011.0200078 - 0200079
bianchi.malacrino @ tin.it
bianchi.malacrino @ fastwebnet.it

COLLABORATORI:

Arch. Valeria DI TOMMASO

Il Sindaco di Giaveno

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

**Novembre 2015
Aggiornamento luglio 2016**

CRITERI COMUNALI

di cui all'art. 8 comma 3 D.Lgs 114/1998 e ad all'art. 4 comma 1 LR 28/1999

RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI SUL TERRITORIO COMUNALE SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI REGIONALI

- 1. LA STRUMENTAZIONE di URBANISTICA COMMERCIALE DEL COMUNE di GIAVENO**
 - 1.0 PREMESSA**
 - 1.1 Adeguamenti alle norme regionali sul commercio precedenti al 2011 e PRG vigente**
 - 1.2 Provvedimenti statali e regionali sulle liberalizzazioni e nuovi criteri commerciali 2012: effetti sulla normativa di Giaveno**
 - 1.3 Adeguamento della normativa di Giaveno alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI**
- 3. CONSULTAZIONE PUBBLICA e PARERE REGIONALE**
- 4. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI: EVOLUZIONE e CARATTERI**
 - 4.1 Classificazione del Comune di Giaveno nella rete regionale**
 - 4.2 OFFERTA COMMERCIALE generale**
 - 4.3 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO STORICO CENTRALE San Lorenzo” riconducibile all'“Addensamento storico rilevante A1“**
 - 4.4 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO A3 Regina Elena/Torino”, riconducibile all'“Addensamento commerciale urbano forte A3”**
 - 4.5 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO A4 Coazze/IV Novembre”, riconducibile all'“Addensamento commerciale urbano minore (o debole) A4”**
 - 4.6 Individuazione e perimetrazione della Localizzazione L1**
 - 4.7 Sintesi unità commerciali e superfici sull'intero comune**
- 5. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI: VERIFICA DEI REQUISITI DELLA DCR 191-43016/2012**
- 6. TABELLA DI COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO E IN SEDE FISSA DCR 191-43016/2012**
- 7. NORMATIVA PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO E IN SEDE FISSA DCR 191-43016/2012**
- 8. PREVISIONI CONSEGUENTI ALLA DCR 191-43016/2012 e PIANO REGOLATORE**
- 9. ALLEGATI CARTOGRAFICI**
 - Tavola n.1 Perimetrazione degli Addensamenti A1, A3, A4 e della localizzazione L1**
 - Tavola n.2 Perimetrazione degli Addensamenti A1, A3, A4 e della localizzazione L1 e perimetrazione dell'area entro la quale calcolare i residenti per il riconoscimento della Localizzazione L1**

1. LA STRUMENTAZIONE DI URBANISTICA COMMERCIALE DEL COMUNE DI GIAVENO

1.0 PREMESSA

Con la delibera di **Consiglio Comunale n. 3 del 25/01/2016** il comune di Giaveno ha approvato i criteri per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali sul territorio comunale sulla base degli indirizzi regionali di cui alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

Il 23/02/2016 la Regione Piemonte Settore Commercio e Territorio ha ricevuto la DCC n. 3/2016 ed in data **6 maggio 2016** ha inoltrato al Comune di Giaveno il proprio parere motivato (prot. Regione 8183/A1903A ; prot. Comune 615/2016).

Di tale parere regionale si dà compiutamente conto al successivo paragrafo 3; si procede, inoltre, di conseguenza, all'aggiornamento del presente elaborato onde poter procedere alla redazione della relativa variante urbanistica parziale di adeguamento del PRG vigente.

1.1 Adeguamenti alle norme regionali sul commercio precedenti al 2011 e PRG vigente

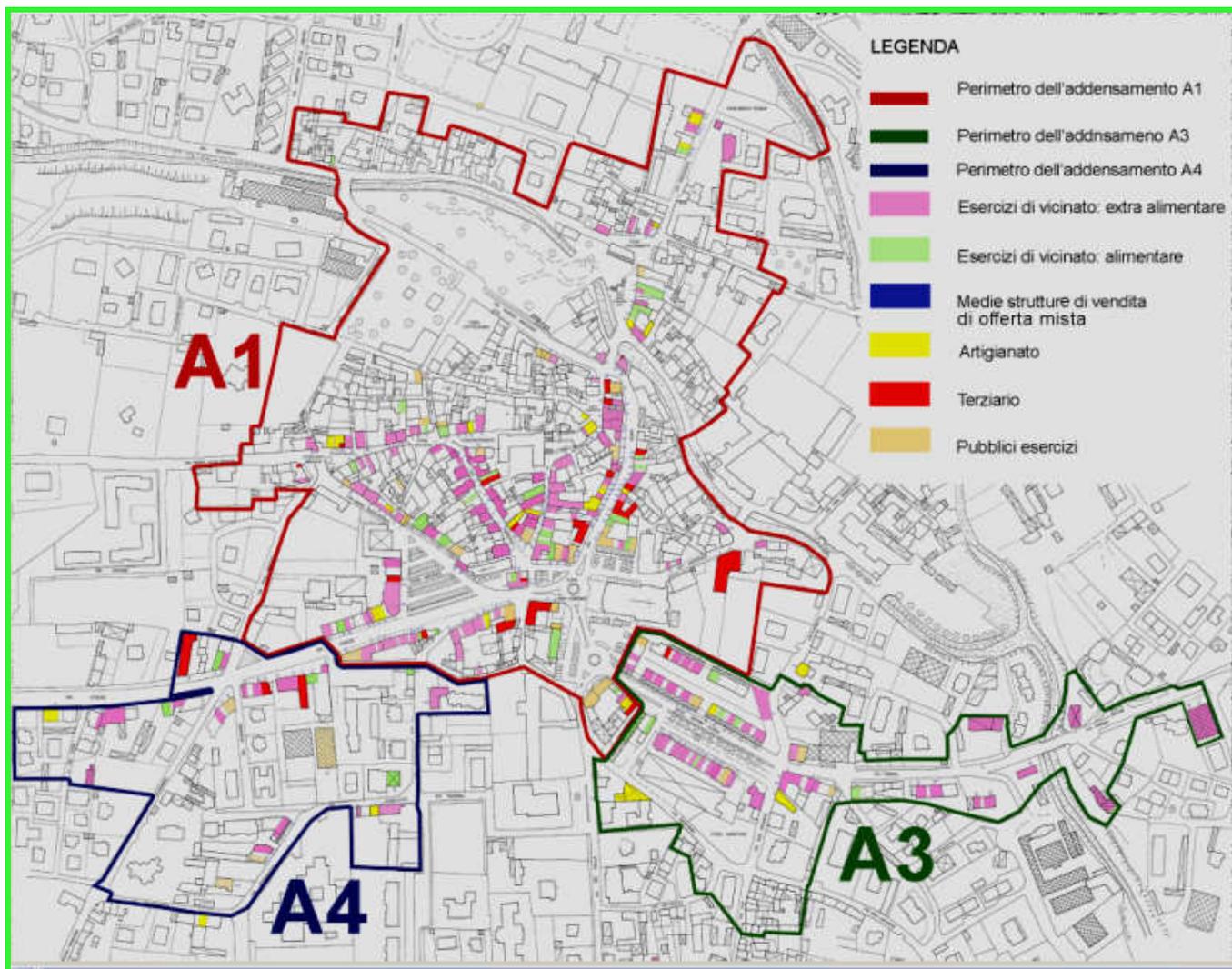
1.1.1

Nel **febbraio 2006** venne approvata la Variante Parziale n. 1 nonies avente ad oggetto l'adeguamento del PRGC allora vigente alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "*Modifiche ed integrazioni all'allegato a alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999*".

1.1.2

Nel **giugno 2007** a seguito dell'entrata in vigore della DCR 24/03/2006 n. 59-10831 fu approvata un'ulteriore variante di adeguamento del PRGC di Giaveno allora vigente, la Variante n. 1 undecies.

Successivamente in sede di approvazione definitiva della Variante di Revisione generale del PRG i contenuti di tale variante parziale furono confermati.



Gli addensamenti A1, A3, A4 perimetrati nel 2007

1.1.3

Nel **novembre 2011** fu definitivamente approvata dalla Regione Piemonte la *Variante di Revisione Generale del PRG* di Giaveno con DGR n. 28-2935 del 28/11/2011.

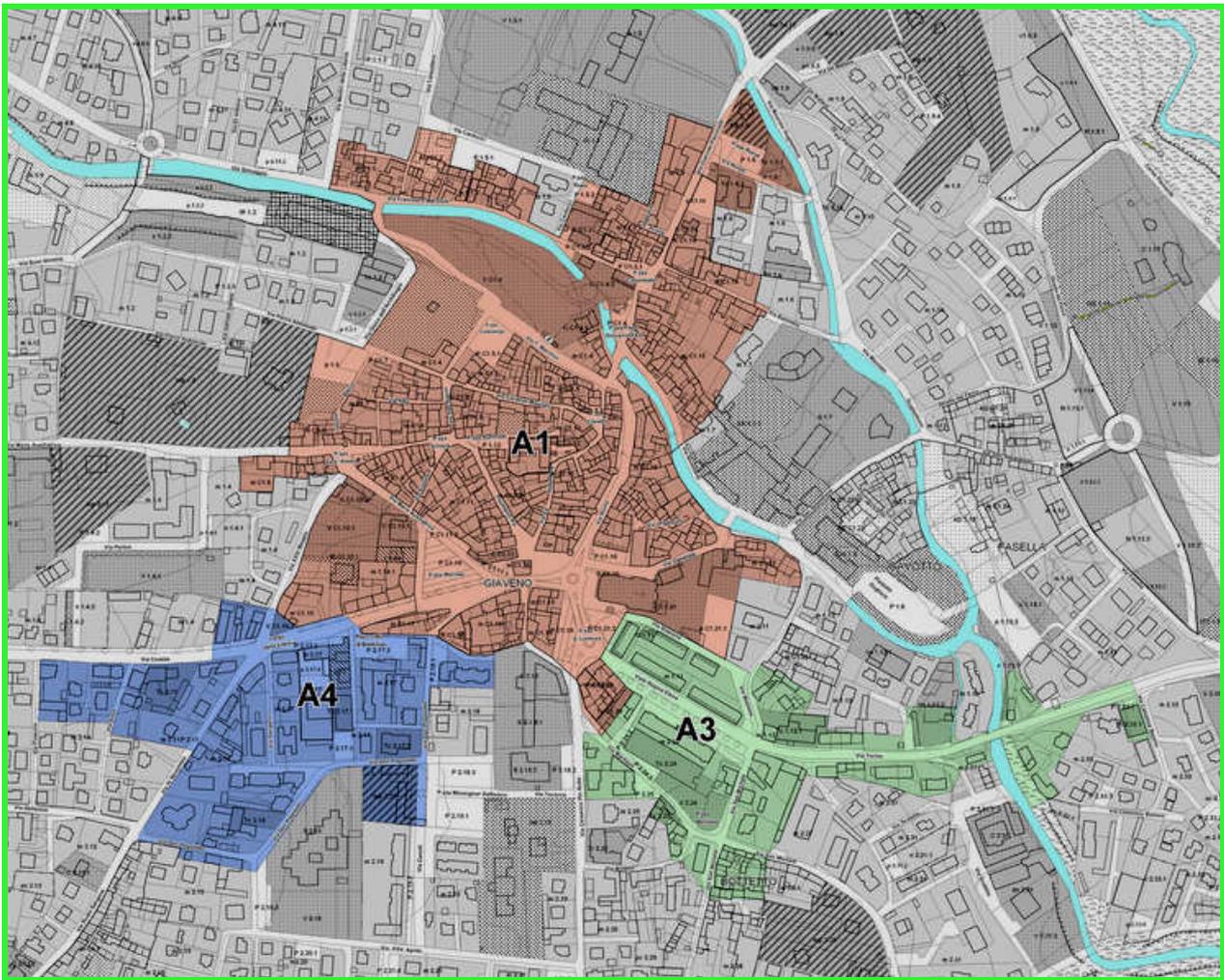
Nella **Tavola P4** del PRG vigente vennero cartografati, coerentemente con le perimetrazioni del 2007, gli Addensamenti:

Addensamento storico rilevante **A1 Centro Storico**

Addensamento Urbano forte **A3 Viale Regina Elena / Via Torino**

Addensamento Urbano debole **A4 Via Coazze/Via IV Novembre**.

Non vennero riconosciute localizzazioni.



**Estratto dalla Tavola P4 del PRG vigente:
“Disciplina del commercio Individuazione addensamenti e localizzazioni”**

1.1.4

Dal punto di vista normativo, di particolare, ma non esclusivo, interesse per il tema di *“urbanistica commerciale”* risultano:

- a) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Parte Prima (elaborato **P6.1** del PRG vigente):
l’art. 29 *“Destinazioni d’uso”*, **l’art. 77** *“Autorizzazione all’insediamento industriale e commerciale”* e **l’art. 79** *“Contenuti delle norme di area. Norme sugli insediamenti commerciali al dettaglio”*
- b) le **schede** contenute nella Parte Seconda delle NTA (elaborati **P6.2a** e **P6.3**) con le precisazioni normative riferite al Centro Storico ed alle aree urbanistiche individuate dalla cartografia di piano, nonché alle aree a servizi.

1.2 Provvedimenti statali e regionali sulle liberalizzazioni e nuovi criteri commerciali 2012: effetti sulla normativa di Giaveno

1.2.1

Nel **marzo 2012**, con l'entrata in vigore della **Legge n. 27 del 24/3/2012** (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*) è stato stabilito all'**Art. 1** "**Liberalizzazione delle attività economiche e riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese**" che:

"... I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni si adeguano ai principi e alle regole di cui ai commi 1, 2 e 3 entro il 31 dicembre 2012, fermi restando i poteri sostitutivi dello Stato ai sensi dell'articolo 120 della Costituzione. A decorrere dall'anno 2013, il predetto adeguamento costituisce elemento di valutazione della virtuosità degli stessi enti ai sensi dell'articolo 20, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. A tal fine la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nell'ambito dei compiti di cui all'articolo 4, comunica, entro il termine perentorio del 31 gennaio di ciascun anno, al Ministero dell'economia e delle finanze gli enti che hanno provveduto all'applicazione delle procedure previste dal presente articolo. In caso di mancata comunicazione entro il termine di cui al periodo precedente, si prescinde dal predetto elemento di valutazione della virtuosità. Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano procedono all'adeguamento secondo le previsioni dei rispettivi statuti..."

1.2.2

Nel **novembre 2012**, nella precedente legislatura rispetto all'attuale, il Consiglio Regionale del Piemonte, ha, alla luce degli indirizzi e prescrizioni della succitata Legge 27/2012, approvato la nuova programmazione commerciale con **DCR n. 191-43016 del 20/11/2012** (che hanno assunto efficacia con la loro successiva pubblicazione sul BUR n. 49 del 06/12/2012), che ha stabilito, tra l'altro:

- a) la disapplicazione ope legis dell'eventuale divieto di autoriconoscimento di nuove localizzazioni L1
- b) un richiamo alle Amministrazioni Comunali al dovere di "*modificare eventuali profili di contrasto con i principi liberalizzanti di cui all'art. 1 della Legge 27/2012*".

Il **27 novembre 2012** l'ANCI Piemonte inoltrò ai Comuni una comunicazione (ANCI lett. prot. 492 del 27/11/2012) in cui si sottolineava come:

- a) il divieto di autoriconoscimento sia da considerarsi “... **palesamente illegittimo** ...”
- b) “ ... **certo profilo di violazione dei principi liberalizzanti** (...) è rappresentato dalla eventuale modifica IN RIDUZIONE IN QUANTO ALLE TIPOLOGIA DI VENDITA, della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 con riguardo alle medie superfici di vendita, rispetto a quanto previsto nelle tabelle allegate all'art. 17 della normativa regionale ...”.

Sempre l'ANCI Piemonte ricorda, inoltre, come, il primo comma dell'art. 1 lettera b) della già citata Legge n. 27/2012 **censuri**:

“ b) **le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti. ...**”

1.2.3

Nel **dicembre 2012** hanno assunto efficacia, a seguito, come già detto, della pubblicazione sul BUR n. 49 del 06/12/2012, le norme di urbanistica commerciale, nella loro più recente versione, cioè quelle approvate dal Consiglio Regionale con **DCR n. 191-43016 del 20/11/2012**; esse costituiscono revisione degli **indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa** in modifica alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. proprio alla luce dei principi ispiratori della citata **Legge n. 27 del 24/3/2012** (**Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività**).

1.2.3

Nel **marzo 2015**, con Legge regionale 11/03/2015 n. 3 “*Disposizioni regionali in materia di semplificazione*” sono state introdotte norme che, con riferimento al comparto del commercio e sempre in coerenza con i principi ispiratori della **Legge n. 27/2012**, hanno inciso “... *principalmente sulle procedure e formalità relative all’avvio ed allo svolgimento dell’attività di impresa, al fine di eliminare restrizioni normative e procedure amministrative onerose che limitano l’iniziativa economica e la competitività delle imprese compromettendo l’esplicitarsi di un regime di piena concorrenza del mercato*”.

Si vedano al proposito le “**Indicazioni interpretative ed applicative**” della *Regione Piemonte Direzione Competitività del sistema regionale Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale* (lett. prot. 10812 del **10/07/2015**) in cui si evidenziano, ad esempio, le principali novità relative all’apertura, al trasferimento di sede, all’ampliamento di superficie, all’aggiunta di settore merceologico ed al trasferimento della titolarità o della gestione, relative agli **esercizi di vicinato** ed alle forme speciali di vendita, queste ultime, peraltro, in costante crescita sul territorio piemontese ed anche, come si vedrà più oltre, a Giaveno (spacci interni, vendita per mezzo di apparecchi automatici, e-commerce, vendita per corrispondenza ed a mezzo televisivo, a domicilio del consumatore).

1.3 Adeguamento della normativa di Giaveno alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012

1.3.1

Per poter adeguare il PRG di Giaveno alle norme ed ai criteri entrati in vigore nel 2012, si segue la procedura di cui all'**art. 29 dell'Allegato A** alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414, allegato integrato e modificato dalla **DCR n. 191-43016 del 20/11/2012**.

Dapprima va approvata la presente delibera dei criteri commerciali, procedendo al riconoscimento sul territorio comunale degli insediamenti commerciali, cioè alla perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali (ovviamente, nel caso di Giaveno, verificando, innanzitutto, la perimetrazione vigente degli addensamenti A1, A3 ed A4 in relazione all'evolversi, nel periodo 2007/2015, degli insediamenti commerciali, della localizzazione delle attività commerciali e di quelle altre attività che sono loro affini e che possono avere determinato, nel tempo, una evoluzione degli addensamenti individuati).

L'Amministrazione Comunale, dovrà successivamente procedere, sulla base delle risultanze della Delibera dei criteri commerciali, approvata dal Consiglio Comunale e sottoposta al parere dei competenti uffici regionali, alla redazione della Variante urbanistica specifica di adeguamento del PRG vigente, secondo le procedure previste dalla Legge Urbanistica Regionale 56/1977 e s.m.i. all'art. 17 (così come, in particolare, modificata dalla L.R. 3/2013, dalla L.R. 17/2013 e, per ultimo, dalla recente L. R. 3/2015).

1.3.2

Nel **dicembre 2012** l'Amministrazione Comunale di Giaveno, con la delibera ricognitiva di Giunta Comunale (DGC n. 194 del 31/12/2012), ratificata successivamente, nel **gennaio 2013** dal Consiglio Comunale (DCC n. 4 del 29/01/2013), ha preso atto, secondo le indicazioni dell'ANCI Piemonte, contenute nella citata lettera del 27 novembre 2012, del fatto che

“... la programmazione comunale vigente della Città di Giaveno contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale all'articolo n° 79 prevede limitazioni alla compatibilità territoriale dello sviluppo commerciale che necessitano di una adeguata motivazione circa le scelte operate in relazione all'adeguatezza al nuovo quadro normativo, come previsto dal suddetto comma 3 dell'art. 17 dell'allegato A ed ha stabilito che le suddette limitazioni, data l'impossibilità di provvedere agli studi di supporto necessari in tempo utile, siano temporaneamente rimosse e sostituite dai dati

contenuti nella tabella n° 3 approvata dalla Regione Piemonte con la D.C.R. suddetta, in attesa di provvedere alla approvazione dei necessari studi commerciali a supporto dell'orientamento dell'amministrazione volta al mantenimento delle limitazioni suddette mediante specifico procedimento amministrativo ed alla successiva variante urbanistica di adeguamento...".

1.3.3

Nel **settembre 2013**, alla luce di questo nuovo quadro normativo, fu avviata dal Comune la revisione delle norme che regolano l'urbanistica commerciale a Giaveno.

Ulteriori approfondimenti presso il competente Assessorato Regionale in ordine alle problematiche connesse al recepimento delle normative citate, con particolare, ma non esclusivo, riferimento al tema delle medie strutture ed alle localizzazioni, hanno confermato quanto evidenziato dall'ANCI Piemonte.

Con la perimetrazione di addensamenti e localizzazioni, senza limitarsi a prevederne il solo autoriconoscimento, e con l'adeguamento delle norme di attuazione del PRG vigente si può governare tale tematica, perseguendo anche la finalità di valorizzare e salvaguardare l'economia locale.

Il Comune, inoltre, onde dare compiutamente corso alle prescrizioni del *Piano Territoriale di Coordinamento* (PTC2) della Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana, approvato definitivamente dalla Regione Piemonte **con DCR 21 luglio 2011 n. 121 – 29759** (BUR n. 32 dell'11/08/2011) quale "*Variante al piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Torino ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*" deve ottemperare – come sarà con la predisposizione dell'idonea variante urbanistica susseguente all'approvazione della delibera dei criteri commerciali – alle prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti delle NdA del PTC2 che sanciscono (vedi comma 2 dell'art. 33 delle Norme di Attuazione del PTC2) come i Comuni siano "... *tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni **statali e regionali** in materia di commercio e di urbanistica commerciale...*".

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI

2.1

L'individuazione degli insediamenti commerciali, cioè degli Addensamenti e delle Localizzazioni, è stata effettuata elaborando i dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, sia quelli aggiornati al dicembre 2013 sia quelli aggiornati al giugno 2015.

Nel febbraio 2014 venne completata una prima elaborazione dei dati al dicembre 2013 ed una prima ripermetrazione degli addensamenti, con un ampliamento degli addensamenti A3 ed A4; la documentazione, sottoposta alla Giunta Comunale, era costituita da Relazione tecnica (illustrante la proposta di delibera dei criteri commerciali) e due tavole con l'individuazione degli insediamenti commerciali nel territorio comunale.

In relazione alle vicine elezioni amministrative (primavera 2014) per il rinnovo del Consiglio Comunale, venne rinviata, pertanto, successivamente al maggio/giugno 2014 sia la consultazione delle Associazioni commercianti e Consumatori, prevista dalla procedura, sia la presentazione della proposta per il Consiglio Comunale.

2.2

Dopo l'insediamento della nuova Amministrazione comunale, si sono effettuati, nel periodo settembre/dicembre 2014, ulteriori approfondimenti presso i funzionari del competente Assessorato Regionale, in ordine alle problematiche connesse al recepimento delle normative comunitarie, nazionali, regionali, con particolare, ma non esclusivo, riferimento al tema delle medie strutture e delle localizzazioni.

La Regione (nell'incontro del 2 ottobre 2014) ha confermato, con argomentazioni articolate, quanto già evidenziato il 27 novembre 2012 dall'ANCI Piemonte nella citata comunicazione a tutti i Comuni del Piemonte (vedi precedente paragrafo 1.2.2), con particolare riferimento alla indicazione secondo cui fosse “... *palesamente illegittimo* ...” il divieto di autoriconoscimento ed, inoltre, come “... *certo profilo di violazione dei principi liberalizzanti* (...) è rappresentato dalla eventuale modifica in riduzione in quanto alle tipologia di vendita, della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 con riguardo alle medie superfici di vendita, rispetto a quanto previsto nelle tabelle allegate all'art. 17 della normativa regionale...”.

2.3

A seguito degli approfondimenti effettuati e dei sopralluoghi in situ, è emersa, infine, la necessità di adire direttamente, e cioè in sede di adozione della specifica variante urbanistica, all'attivazione della procedura di VAS (specificazione e, poi, rapporto ambientale), cioè, senza effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità, ma attivando direttamente la fase di specificazione, come prevede l'art. 17 comma 10 della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e s.m.i.

Infatti, proprio l'approfondimento delle tematiche ambientali e degli impatti che avrebbero le previsioni di PRGC (così come risulterà modificato con l'inserimento della nuova tabella regionale di compatibilità e di localizzazioni commerciali), costituirà strumento essenziale, insieme con le altre analisi riferite agli impatti sul paesaggio, sulle infrastrutture, sul traffico veicolare, per supportare adeguatamente i contenuti normativi della variante urbanistica susseguente alla presente delibera dei criteri.

3. CONSULTAZIONE PUBBLICA e PARERE REGIONALE

3.1

A partire dalle considerazioni sviluppate nei precedenti paragrafi, si è proceduto a predisporre la documentazione relativa alla ipotesi da sottoporre alla consultazione delle Associazioni dei Commercianti e dei Consumatori per la definizione della presente delibera dei criteri.

Le proposte, illustrate in sede di consultazione pubblica, di insediamenti commerciali prevedevano:

- un addensamento A1 sostanzialmente coincidente con il perimetro del Centro Storico,
- un addensamento A3 lungo Viale Regina Elena e Via Torino,
- un addensamento A4 lungo Via Coazze e Via IV Novembre
- un'ipotesi relativa all'individuazione di due possibili localizzazioni L1: una in adiacenza al centro storico ed all'Addensamento A1, l'altra in corso Torino in prossimità dell'addensamento A3, nei pressi del Palazzetto dello Sport.

3.2

La **consultazione**, previa convocazione delle Associazioni di consumatori e commercianti da parte del Responsabile del Procedimento del Comune di Giaveno, **si è tenuta il 2/7/2015** presso gli Uffici comunali di Giaveno.

Dopo l'incontro, sono pervenuti due pareri scritti di cui si dà conto d'appresso.

3.3

Il **9/7/2015** è pervenuto il parere dell'*ASCOM* che, in sintesi, non concordava su due aspetti della proposta:

- a) sul riconoscimento di una localizzazione L1 in corso Torino in prossimità dell'Addensamento A3
- b) sulla proposta di introdurre la norma che prevede "*... l'opportunità che nelle aree a destinazione produttiva industriale ed artigianale e negli edifici produttivi individuati dal PRG è consentita l'apertura di esercizi di vicinato fino a 250 mq, per le attività commerciali che trattano esclusivamente materiali ingombranti dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili)*".

In ordine al primo tema individuato da *ASCOM* si è approfondito, con l'utilizzo dei dati aggiornati al 2015, quanto in essere sulla Via Torino, nel tratto previsto in estensione dell'addensamento A3 verso est, e si è rilevata la presenza di varie attività sia commerciali sia affini a quelle commerciali (vedi quanto dettagliatamente riportato al successivo paragrafo 4.4).

Nel periodo 2013/2015, inoltre, l'Addensamento A3 nel suo complesso ha visto rafforzare la sua consistenza sia in termini di numero di attività sia in termini di superficie di vendita, anche senza considerare un ampliamento della superficie di vendita proprio su Via Torino ed ulteriori 3 unità commerciali connesse a distributori di carburante; dall'esame di tali dati e tenuto conto proprio delle osservazioni dell' *ASCOM* si è, pertanto, eliminata la previsione di L1 su Via Torino e si è proceduto ad una riperimetrazione dell'Addensamento A3.

In ordine al secondo tema sottolineato nel parere *ASCOM*, si è ritenuto di conservare tale opportunità nei limiti descritti, rinviando alla normativa più squisitamente urbanistica eventuali ulteriori precisazioni, precisazioni che, comunque, non possono ledere il principio di liberalizzazione delle attività economiche che, come visto nei precedenti paragrafi, ispira i provvedimenti sopra richiamati sia Comunitari, sia Statali, sia Regionali e deve ispirare anche i provvedimenti in sede locale.

3.4

Il **18/9/2015** è pervenuto parere dell'*UNARCO Unione Artigiani e Commercianti Giaveno*, presente alla consultazione del 2/7/2015.

L'*UNARCO* in sintesi, valuta negativamente il fatto che “... *l'insediamento di un polo commerciale di media distribuzione non possa agevolare la sopravvivenza di piccole attività che costituiscono il cuore pulsante dell'economia locale e che ogni giorno devono lottare per sopravvivere, ma che tale insediamento contribuirebbe a far chiudere molte delle stesse e di conseguenza si toglierebbero ulteriori servizi alla popolazione, in particolare a quella più anziana, concretizzando così in breve tempo, la fine del commercio Giavenese ...*”.

In merito a questa valutazione, si evidenzia che, come già più volte relazionato in precedenza, obiettivo della normativa vigente sia Comunitaria, sia Statale, sia Regionale, è quello di garantire per i consumatori un'offerta diversificata e di non adottare in sede locale misure che, come dispone l'art. 1 della già citata Legge n.27/2012 alla lettera b) “... **impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e**

condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti...".

D'altra parte non adottare, in questa sede, alcun provvedimento programmatico in ordine alle medie strutture ed alle localizzazioni L1 comporterebbe, per l'Amministrazione comunale, anche una continua rincorsa al caso per caso.

Nella medesima osservazione, poi, l'*UNARCO*, fa riferimento ad un intervento in altra area comunale (ex *Cartiera Reguzzoni* di Via Cumiana) il cui procedimento autorizzativo, però, non è attinente alla presente delibera, ma è oggetto di una richiesta, in corso di esame da parte del Comune, di permesso di costruire in deroga ex art. 5 della Legge 106/2011 (Decreto Sviluppo).

3.5

Il **25/01/2016** il Consiglio Comunale ha approvato i criteri per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali sul territorio comunale sulla base degli indirizzi regionali di cui alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

3.6

Il **6/05/2016** la Regione Piemonte Settore Commercio e Territorio ha inoltrato al Comune di Giaveno il proprio parere consultivo motivato (prot. Regione 8183/A1903A ; prot. Comune 615/2016).

Nel parere si richiedono tre integrazioni:

- a) una planimetria in cui siano indicati gli esercizi commerciali
- b) la riduzione del perimetro dell'Addensamento A3 alla precedente delimitazione del 2007
- c) l'eliminazione del limite del 30% per le previsioni in L1 (limitazione fissata dal PRG vigente).

Si procede, di conseguenza, all'aggiornamento dell'elaborato:

- per quel che concerne il punto a): integrando con adeguate cartografie il successivo paragrafo 4.2 lettera A
- per quel che concerne il punto b): ripermendo l'Addensamento A3 fino agli ultimi esercizi commerciali, nel rispetto dei parametri regionali
- per quel che concerne il punto c): precisando che tale variazione sarà effettuata in sede di variante urbanistica.

4. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI: EVOLUZIONE e CARATTERI

4.1 Classificazione del Comune di Giaveno nella rete regionale

Il Comune di Giaveno è stato classificato dalla Regione Piemonte (DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 BUR n. 49 del 06/12/2012) quale “**COMUNE SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA**”.

I comuni subpolo della rete primaria “ ... sono quelli che, pur rientrando nelle aree di gravitazione naturale dei poli della rete primaria, sono in grado di erogare servizi commerciali competitivi con quelli del polo della rete primaria, anche se per un numero limitato di funzioni.”.

4.2 OFFERTA COMMERCIALE generale

L’offerta commerciale, a seguito dell’elaborazione dei dati del Comune di Giaveno del 2013 e del 2015, è così sintetizzabile:

A) Intero territorio comunale:

Superficie commerciale totale: mq 16.916 con 300 esercizi commerciali

(in costante crescita: era mq. 15.160 nel 2007 con 250 esercizi commerciali e mq. 15.850 nel 2013 con 282 esercizi commerciali).

Esercizi commerciali (in parentesi sono riportati sia i dati al 30 settembre 2013 sia i dati al giugno 2007):

300 (282/250) esercizi commerciali

con un totale di mq 16.906 (15.850/15.160) di superficie di vendita,

di cui **4** (4/4) medie strutture (miste)

e **296** (278/246) esercizi di vicinato (di cui **206** (195/178) non alimentari, **60** (55/50) alimentari e **30** (28/18) misti).

Altre forme di commercio:

quale dato di assoluta novità, rispetto al 2007, emergono l’**e-commerce** e la **vendita per corrispondenza** con la presenza di una trentina di attività al 2013 e con un incremento tra il 2013 ed il 2015 di 8 attività e-commerce; esistono altresì 4 attività di vendita a domicilio e 2 attività di vendita per mezzo di apparecchi automatici.

LEGENDA

A1 addensamento commerciale A1 "Centro storico"

- A** via pacchiotti
- B** piazza colombatti
- C** piazza papa giovanni XXIII
- D** via teresa marchini
- E** via seminario
- F** via roma
- G** via XX settembre
- H** piazza claretta
- I** via cardinal maurizio
- J** piazza ruffinatti

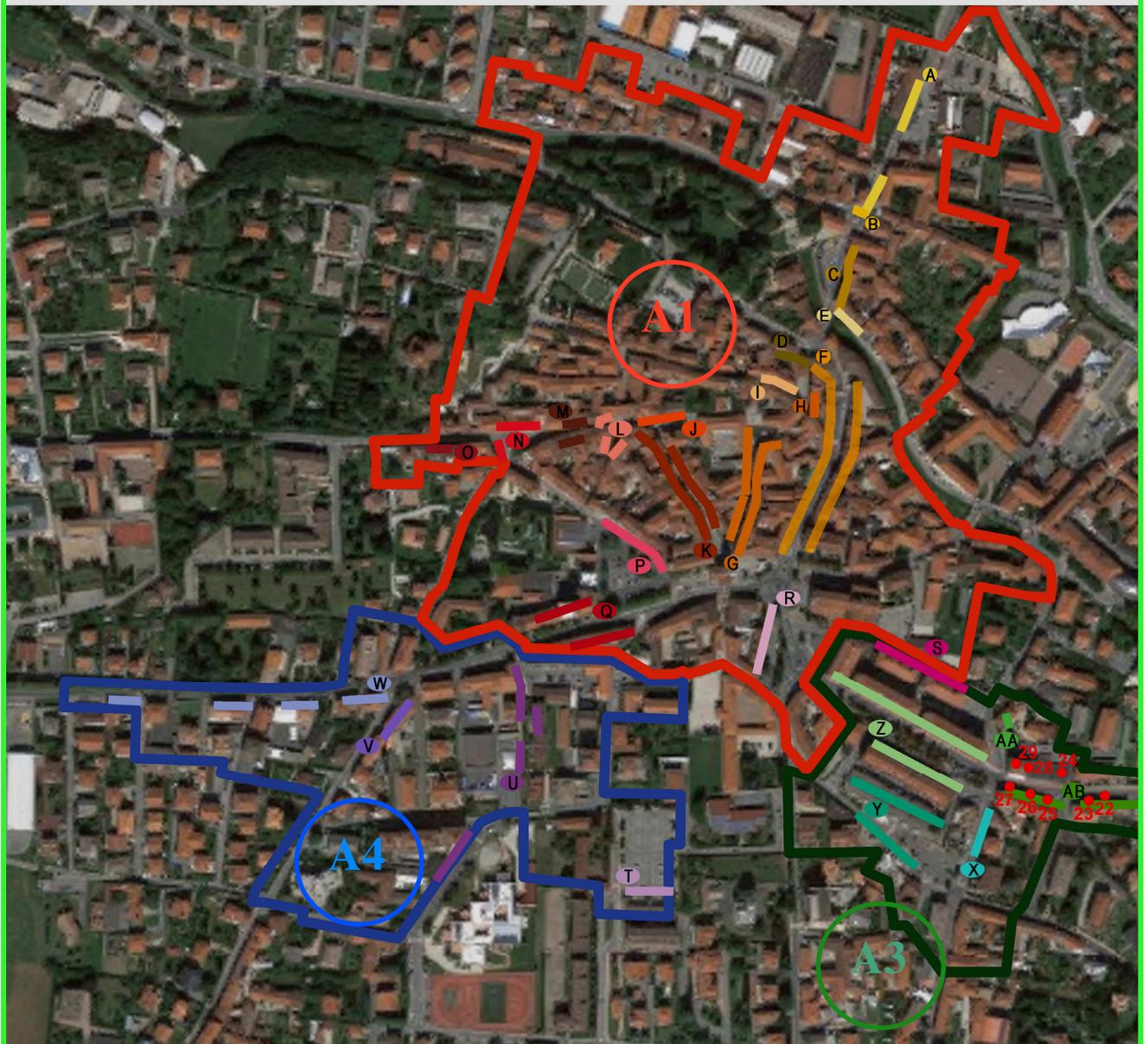
- K** via umberto I
- L** piazza sclopis
- M** via delle alpi
- N** piazza sant'antero
- O** via maria ausiliatrice
- P** piazza molines
- Q** via coazze
- R** piazza san lorenzo
- S** via stazione

A3 addensamento commerciale A3 "Coazze"

- X** via san michele
- Y** piazza maritano
- Z** via regina elena
- AA** via rametti
- AB** via torino

A4 addensamento commerciale A4 "Regina Elena"

- T** piazza monsignor del bosco
- U** via don pogolotto
- V** via IV novembre
- W** via coazze



Rilievo degli esercizi/fronti commerciali



Distribuzione degli esercizi/fronti commerciali di A3 perimetrato in verde: l'ellisse individua l'area in cui sono presenti altri tre esercizi commerciali ed altre funzioni di livello gerarchico urbano quali il parcheggio intermodale, il punto acqua e la fermata bus

B) Centro Storico

(in parentesi sono riportati sia i dati al 30 settembre 2013 ed i dati al giugno 2007, nonché i dati al dicembre 2004, corrispondenti al perimetro urbanistico dell'Addensamento A1):

i **132** (122/124/119) esercizi commerciali presenti (esercizi di vicinato) sono così suddivisi: **87** (80/87/84) non alimentari, **36** (33/28/27) alimentari e **9** (9/9/8) misti;

in realtà l'offerta commerciale dell'addensamento A1 è completata dagli altri due addensamenti A3 ed A4, a confine con l'addensamento A1, soprattutto in relazione alla presenza in essi delle medie strutture di vendita (3 sulle 4 totali).

L'offerta commerciale dell'Addensamento A1 è, inoltre, rafforzata dalla rilevata presenza di attrattori (sia pubblici sia privati) che ne determinano il carattere di “**luogo centrale**”, oltre che di numerosi pubblici esercizi ed attività terziarie private.

C) Territorio esterno al Centro Storico

(in parentesi sono riportati sia i dati al 30 settembre 2013 sia i dati al giugno 2007):

168 (160/126) esercizi commerciali per totali mq. 10.954 (10.361/9.043) di superficie di vendita, di cui **4** (4/4) medie strutture miste e **164** (156/122) esercizi di vicinato (di cui **119** (115/91) non alimentari, **24** (22/22) alimentari e **21** (19/9) misti).

I dati relativi all'intero territorio comunale testimoniano una discreta vitalità del Comune, pur in una situazione generale del Paese di forte crisi.

I dati relativi al Centro Storico ed al territorio esterno al Centro Storico confermano anch'essi una discreta vitalità ed indicano, altresì, che le attività e la loro tenuta si sono distribuite in maniera equilibrata tra la località centrale ed il resto del territorio.

D) Mercati su aree pubbliche:

Ampia è l'offerta di **mercati su aree pubbliche**:

a) il **mercato settimanale del sabato** con 152 posteggi così distribuiti:

Posteggi non alimentari n. 98:

- 40 in Piazza Molines
- 6 in Via Maria Ausiliatrice
- 9 in Piazza San Lorenzo - Sacro Cuore
- 7 in Piazza San Lorenzo – Commercio
- 18 Via Umberto
- 5 Piazza Ruffinatti
- 4 Piazza Sclopis
- 4 Piazza S.Antero
- 2 in Viale Regina Elena (n. 1/5)
- 3 battitori in Via Maria Ausiliatrice

Posteggi alimentari n. 54:

- 8 in Viale Regina Elena;
- 14 in Piazza Maritano

6 in Piazza Mautino

26 Imprenditori agricoli

- b) il **mercato agricolo giornaliero** (da lunedì a venerdì) con 21 posteggi potenziali per imprenditori agricoli locali e della provincia
- c) il **mercato dei funghi** che si svolge da maggio a novembre (in Via Coazze) con 56 posteggi disponibili
- d) il **mercato dell'antiquariato** ogni quarta domenica del mese (da gennaio a novembre) con un numero di banchi variabile da 50 a 65; si svolge in piazza San Lorenzo, via XX Settembre, Via Umberto I°, Piazza Ruffinatti, piazza Sclopis, Via San Rocco, piazza S. Antero, piazza St. Jean de Maurienne, via Maria Ausiliatrice, piazza Claretta
- e) **manifestazioni in tutte le vie del Centro Storico**, in occasione di feste/o sagre alle quali sono ammessi anche degli ambulanti e delle associazioni che promuovono le loro attività (non sono previsti dal regolamento comunale sul commercio su area pubblica); con una partecipazione media da n. 15 a n. 20 banchi di vendita e da n. 10 a n. 15 associazioni:
- Maggionatura*: si svolge una domenica del mese di maggio;
 - Notte bianca*: si svolge un sabato del mese di giugno;
 - Notte rosa*: si svolge un sabato del mese di luglio;
 - Festa del pane*: si svolge una domenica di settembre;
 - Festa del fungo*: si svolge una domenica di ottobre;
 - Mercatino di Natale*: si svolge una domenica di dicembre.

In Giaveno, infine si svolgono **due fiere mercato annuali**, rispettivamente, il 1° Maggio e la prima domenica di ottobre: si tratta di **210 posteggi** alimentari e non, nelle medesime vie del mercato del sabato con l'aggiunta di via Roma, Piazza Papa Giovanni XIII, via Don Pogolotto, via XXIV Maggio, parte di Via Maria Ausiliatrice; contemporaneamente in Via Maria Teresa Marchini viene allestita un'area espositiva (in cui è esclusa la vendita) di circa 30 posteggi.

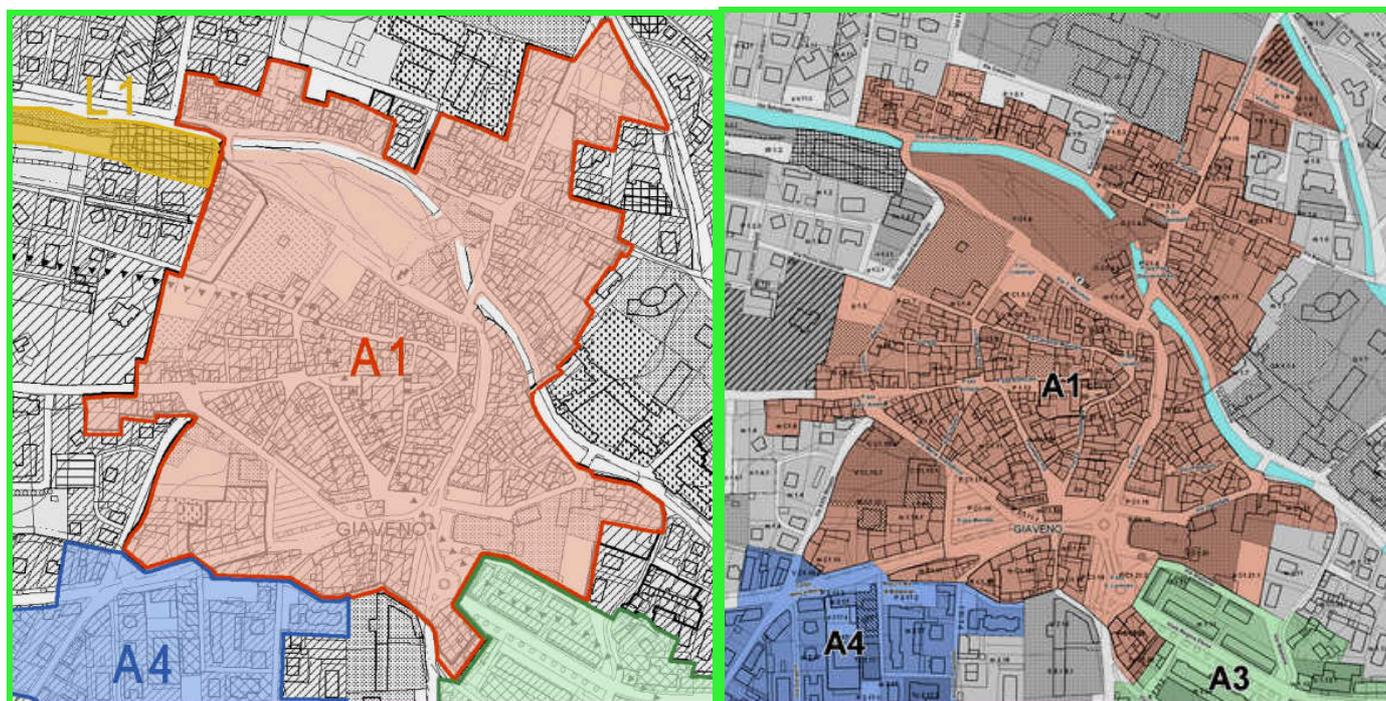
Occorre anche considerare le potenzialità offerte dalla **caratterizzazione in direzione turistica** della Città di Giaveno, da sempre luogo di seconde abitazioni e di soggiorno estivo per il resto dell'area torinese.

4.3 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO STORICO CENTRALE San Lorenzo” riconducibile all'“Addensamento storico rilevante A1”:

L'Addensamento A1 è caratterizzato dalla presenza di **132** attività commerciali, di attività artigianali soprattutto di servizio, di uffici e di pubblici esercizi (bar e ristoranti) allocate nell'ambito urbanistico corrispondente quasi interamente al centro storico principale di Giaveno (Via Coazze, P.za San Lorenzo, Via Roma, Via XX settembre, Via Don Pogolotto, Piazza Papa Giovanni XXIII, Piazza Molines, Via Umberto I°, Piazza Sant'Antero, ecc.)

La nuova perimetrazione dell'Addensamento A1 è riportata nella **Tavola 1 in allegato al presente elaborato al seguente paragrafo 9.**

Si riportano in estratto di seguito la perimetrazione attuale e quella delimitata nella **Tavola P4** del PRG vigente approvato definitivamente nel 2011.



Perimetrazione dell'Addensamento A1 (figura a sinistra) confrontata con quella del PRG 2011

In tale addensamento sono anche localizzati il Municipio, servizi pubblici e religiosi, parte del mercato su area pubblica che, come visto, si svolge nel giorno di sabato (Piazza San Lorenzo, Piazza Molines, Centro Storico, ecc.) e che è caratterizzato complessivamente da **152 posteggi** di cui 54 alimentari (di cui 26 imprenditori agricoli) e 98 non alimentari; dalle verifiche statistiche effettuate si è ricavato che:

- a) in tale ambito sono collocate **132** attività commerciali
(il dato appare in forte recupero rispetto ai dati rilevati nel 2013/2007: attività commerciali 122/124) per una superficie di vendita dichiarata pari a mq. **5.952** (il dato del 2007 era di mq. 6.117 e nel 2013 risultava essersi ridotto a mq. 5.489);
- b) le attività commerciali presenti rientrano tutte nella categoria di esercizio di vicinato;
- c) la dimensione media delle attività è pari a mq. 45,10
(il dato del 2007 era mq. 49,33 ed era sceso nel 2013 a mq. 44,99).

Nel 2007, rispetto al 2004 venne rilevato un **incremento** sia in termini di unità (+ 5) sia in termini di superfici di vendita (+ 388) sia in termini di dimensione media delle attività insediate (+1,7 mq per esercizio commerciale).

Nel 2013, rispetto al 2007 si rilevava, viceversa, un **decremento** sia in termini di unità (- 2) sia in termini di superfici di vendita (- 628 mq. di superficie totale di vendita) sia in termini di dimensione media delle attività insediate (- 4,34 mq. per esercizio commerciale).

Dal 2014 e fino al giugno 2015 (data ultimo rilevamento 15/06/2015) si rileva, rispetto al 2013, una ripresa che porta ad un **incremento** sia in termini di unità (+10) sia in termini di superfici di vendita (+ 463 mq. di superficie totale di vendita) sia in termini di dimensione media delle attività insediate (+0,11 mq. per esercizio commerciale).

4.4 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO A3 Regina Elena/Torino”, riconducibile all'“Addensamento commerciale urbano forte A3”:

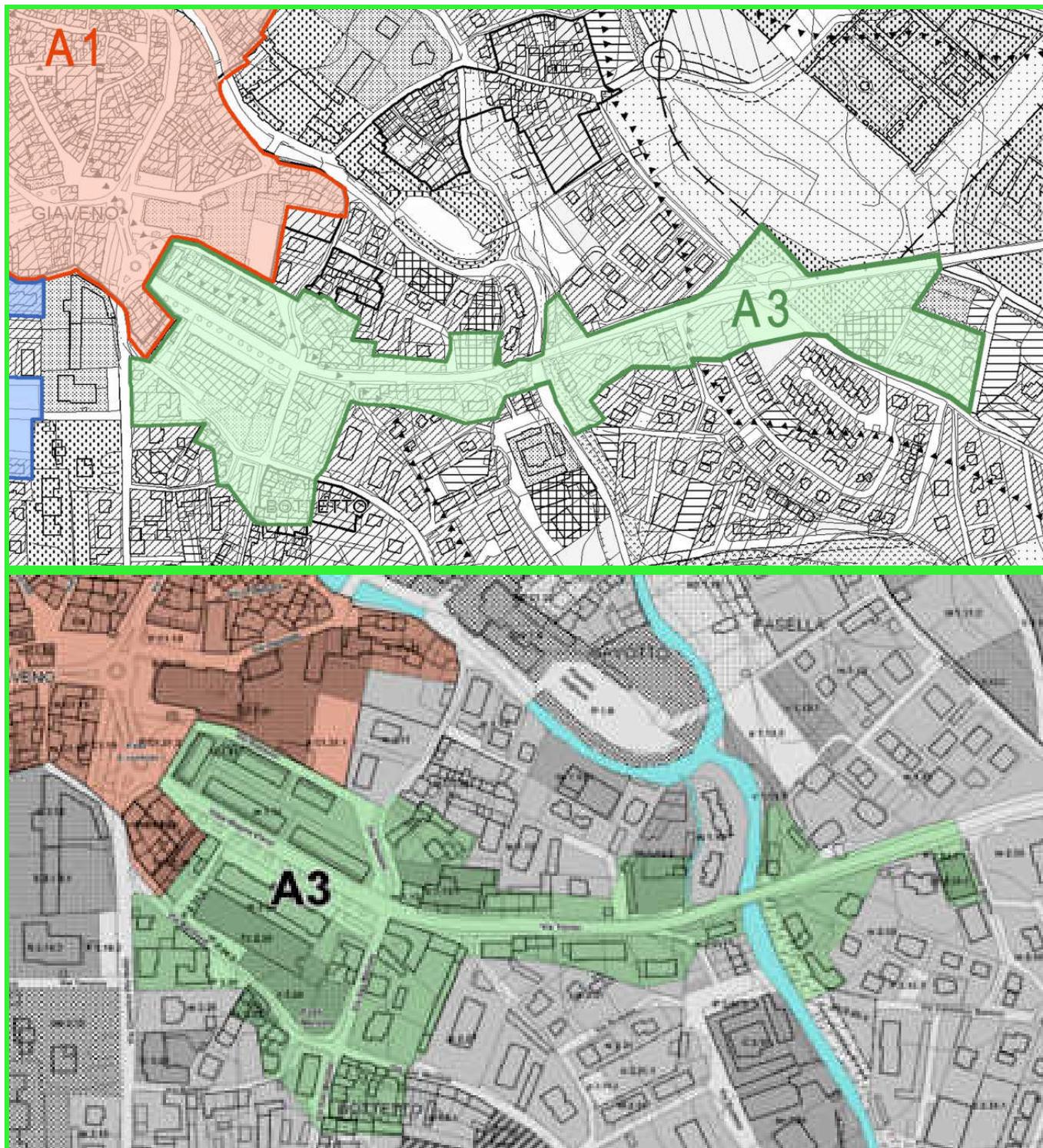
La perimetrazione dell'Addensamento A3 risulta leggermente ampliata rispetto a quella attuale su Via Torino verso Est.

In effetti **tra il 2007 ed oggi, con continuità anche nel periodo 2013/2015**, si è rafforzata la sua consistenza in termini di numero di attività (+ 4) e di superficie di vendita (anche senza considerare un ampliamento della superficie di vendita proprio su Via Torino ed ulteriori 3 unità commerciali connesse a distributori di carburante), da considerare inoltre che la nuova parte di Addensamento A3 è inserito in un contesto residenziale sia esistente sia pianificato con **presenza a livello urbanistico di consolidate destinazioni commerciali.**

Nella Figura che segue è riportato sinteticamente l'attuale consistenza dell'ambito urbano di Via Torino nel tratto orientale dell'Addensamento A3.

La nuova perimetrazione dell'Addensamento A3 è riportata nella **Tavola 1 in allegato al presente elaborato al seguente paragrafo 9.**

Si riportano in estratto di seguito la perimetrazione attuale e quella delimitata nella **Tavola P4** del PRG vigente, approvato definitivamente nel 2011.



Perimetrazione dell'Addensamento A3 (figura in alto) confrontata con quella del PRG 2011

Nell'ambito della sua nuova perimetrazione, l'Addensamento A3 è oggi caratterizzato dalla presenza di **68** attività commerciali (il dato del 2007 era 47, ma in un'area meno ampia) per complessivi dichiarati mq. **4.705** (il dato del 2007 era mq. 4.120 e quello del 2013, considerando, nel computo delle superfici, già le attività presenti entro il nuovo perimetro, era di mq. 4.515) di superficie di vendita e da una cospicua parte del mercato su area pubblica, lo stesso dell'Addensamento A1, nel giorno di sabato (Piazza Maritano, Viale Regina Elena, ecc.), sono inoltre presenti molteplici attività di servizio privato.

Sono presenti **2 medie** strutture per totali mq. 646 di superficie di vendita (una terza media struttura di vendita non è lontana dal perimetro dell'addensamento).

La dimensione media degli esercizi di vicinato è di circa mq. 61,50 (il dato del 2007 era pari a mq. 80,00).

Nel 2013 rispetto al 2007 si rileva, nell'addensamento A3 così come perimetrato nel 2007 un **incremento in termini di unità** (+ 10), mentre vi è stato un decremento sia in termini di superfici di vendita totale (- 181 mq. di superficie totale di vendita) sia in termini di dimensione media delle attività insediate (- 10 mq. per esercizio commerciale).

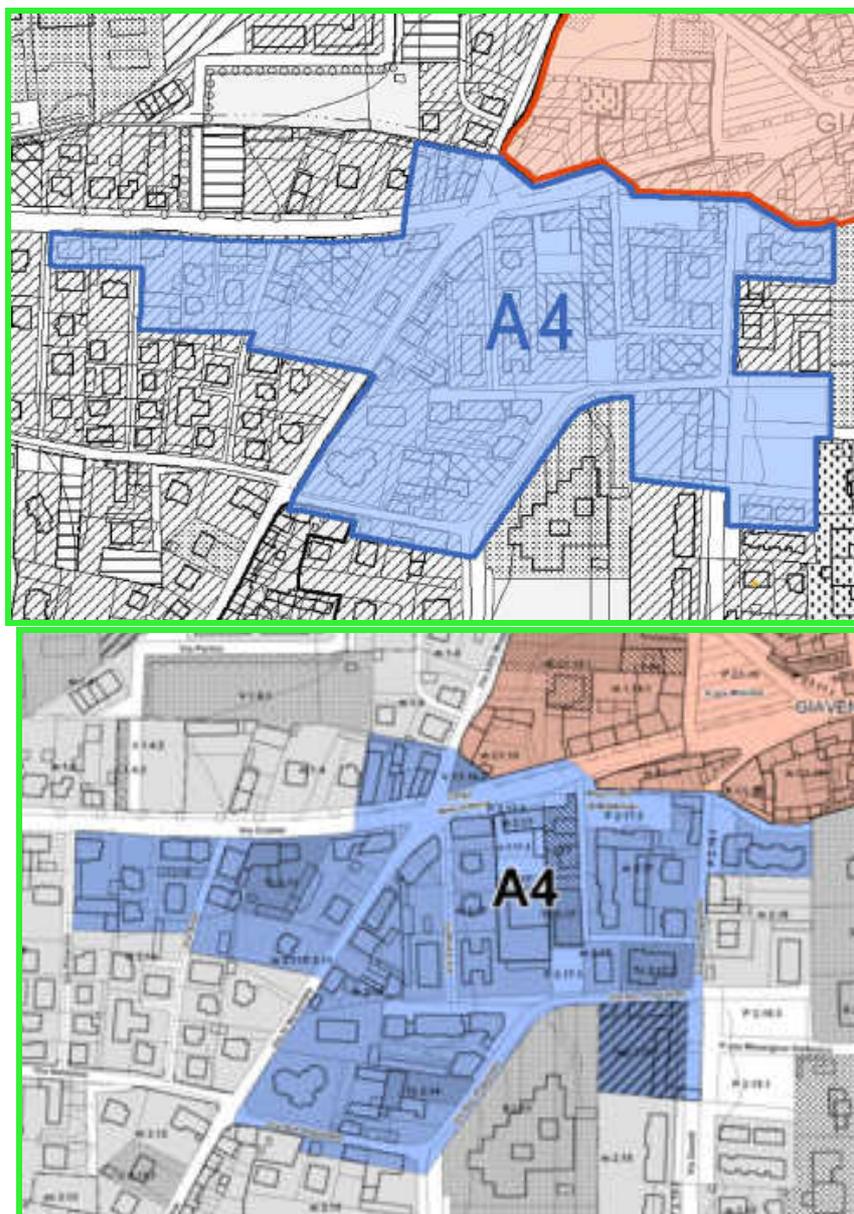
Dal 2014 e fino al giugno 2015 (data ultimo rilevamento 15/06/2015) si rileva, rispetto al 2013, una ripresa che porta ad un **incremento** in termini di unità (+ 4) ed in termini di superfici di vendita (+ 190 mq. di superficie totale di vendita); si rileva, viceversa, una **diminuzione**, nell'ordine di 10/12 mq, in termini di dimensione media delle attività insediate.

4.5 Individuazione e perimetrazione dell'“ADDENSAMENTO A4 Coazze/IV Novembre”, riconducibile all'“Addensamento commerciale urbano minore (o debole) A4”:

La perimetrazione dell'Addensamento A4 risulta modestamente ampliata, rispetto a quella del 2007, su Via Coazze, Via Taverna, Via Zanolli .

La perimetrazione dell'Addensamento A4 è riportata nella **Tavola 1 in allegato al presente elaborato al seguente paragrafo 9.**

Si riportano in estratto di seguito la perimetrazione attuale e quella delimitata nella **Tavola P4** del PRG vigente, approvato definitivamente nel 2011.



Perimetrazione dell'Addensamento A4 (figura in alto) confrontata con quella del PRG 2011

L'Addensamento A4 è caratterizzato dalla presenza di **37** attività commerciali (il dato del 2007 era 16 e del 2013 era 35) per complessivi dichiarati mq **2.834** (il dato del 2007 era 1401,5 e quello del 2013 risultava di mq. 2.693) di superficie di vendita; 1 media struttura di mq. 500 (il dato del 2007 era 2 e del 2013 era 1) e 36 esercizi di vicinato.

La dimensione media degli esercizi commerciali è pari a mq. 76,59 (il dato del 2007 era mq. 87,59 e quello del 2013 era mq. 77,00).

La dimensione media degli esercizi di vicinato è pari a mq. 64,83 (il dato del 2007 era mq. 64,39 e quello del 2013 era mq. 64,50).

Nel 2013, rispetto ai dati rilevati nel 2007, si rileva un **incremento** sia in termini di unità (+ 19) sia in termini totali di superfici di vendita (+1.291,50 mq. di superficie totale di vendita) ed un **decremento** in termini di dimensione media delle attività insediate (- 10 mq. per esercizio commerciale).

Dal 2014 e fino al giugno 2015 (data ultimo rilevamento 15/06/2015) si rileva, rispetto al 2013, una ripresa che porta ad un **incremento** in termini di unità (+2) ed in termini di superfici di vendita (+141 mq. di superficie totale di vendita), e si rileva una sostanziale conferma delle superfici di vendita medie delle attività insediate

4.6 Individuazione e perimetrazione della Localizzazione L1

E' stata individuata una **localizzazione L1** a ridosso dell'Addensamento A1 lungo il Torrente Ollasio.

La perimetrazione della Localizzazione L1 è riportata nella **Tavola 1 in allegato al presente elaborato al seguente paragrafo 9.**



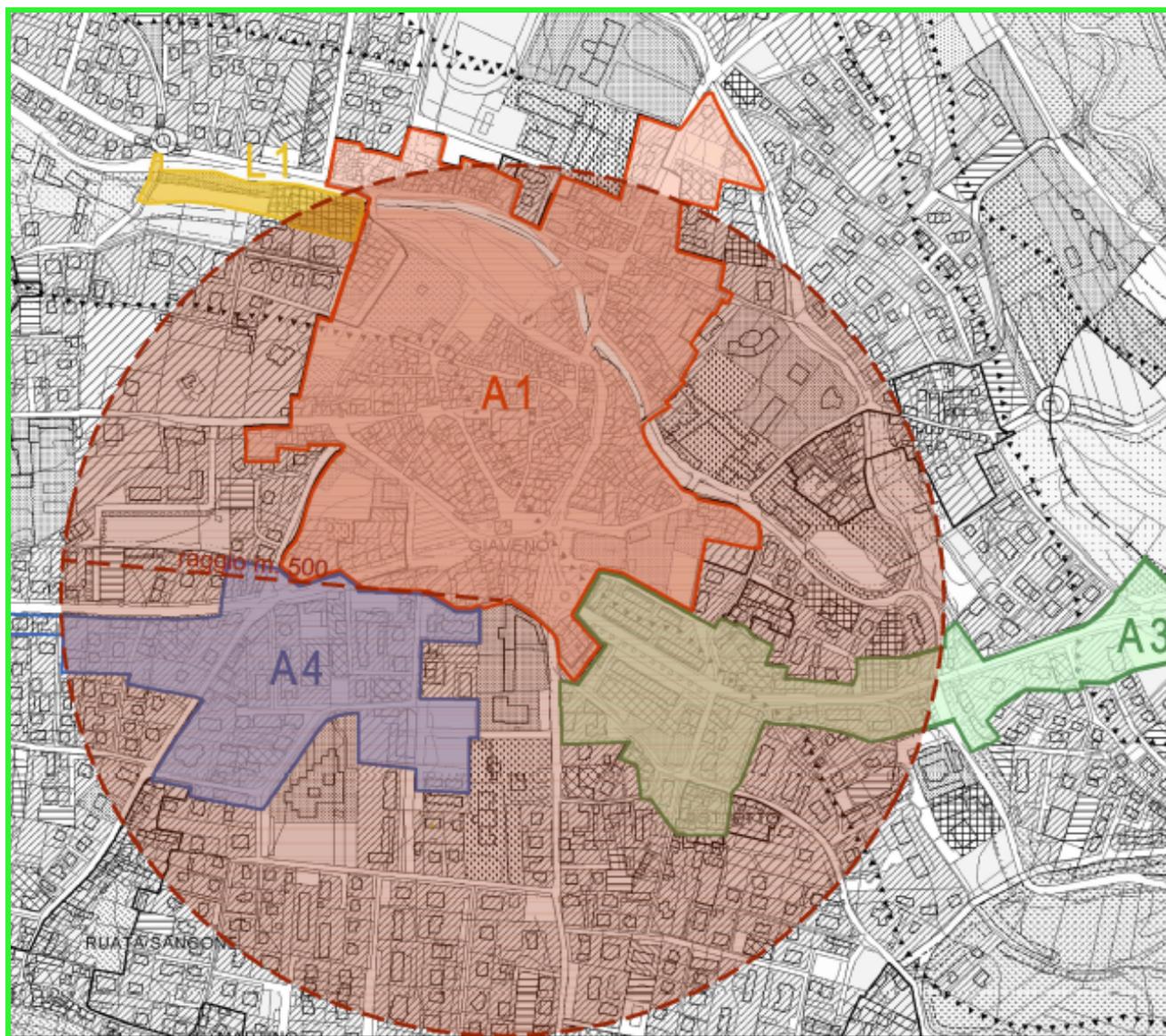
Estratto dalla Tavola 1 – Perimetrazione della Localizzazione L1

Si tratta, secondo quanto attualmente previsto dal PRG vigente, di un'area produttiva di riordino o trasformazione denominata **IR1.2**, di due aree per servizi (**p1.2.2** destinata a parcheggi e

v1.2.2 destinata a verde), è, inoltre, parte di L1 anche la viabilità di progetto (in ampliamento di quella esistente).

Attualmente l'area è occupata da edifici "... con elementi di obsolescenza e/o degrado urbano". L'area ha un'estensione complessiva di circa mq. 10.000 ed è collocata a ridosso del Centro Storico di Giaveno (Addensamento A1).

Nella **Tavola 2**, riportata in allegato al presente elaborato al seguente paragrafo 9, è evidenziato il cerchio di m. 500 di raggio entro cui è stata effettuata – su dati forniti dall'Ufficio Anagrafe di Giaveno – la verifica relativa alla presenza di oltre 2.500 abitanti residenti; al marzo 2015, infatti, risultavano residenti 3.779 abitanti.



Cerchio di m. 500 di raggio entro cui è stata effettuata la verifica della presenza di oltre 2.500 abitanti residenti

Di seguito è riportata la tabella con il conteggio degli abitanti residenti nell'area evidenziata dal cerchio di raggio m. 500 con le vie ed i numeri civici corrispondenti,.

INTERVALLI NUMERI CIVICI	
Via Guglielmino 10-39 (pari e dispari)	N. 65
Strada del Ferro 1-11 (pari e dispari)	N. 10
Via San Sebastiano 1-7 (pari e dispari)	N. 25
Vicolo del Forno	N. 40
Via Seminario	N. 104
Via Rametti	N. 88
Via Torino 1-50 (pari e dispari)	N. 173
Via Regina Elena	N. 254
Via Stazione	N. 70
Via Ospedale	N. 35
Via Roma	N. 102
Via Baronera	N. 46
Via Pacchiotti 1-37 (pari e dispari)	N. 34
Via delle Scuole 1-37 (pari e dispari)	N. 24
Via Marchini 1-14 (pari e dispari)	N. 20
Via Giuoco d'Archibugio	N. 0
Vicolo Bacco	N. 11
Via San Rocco	N. 19
Via delle Alpi	N. 60
Vicolo Breccia	N. 9
Via Parco Abbaziale	N. 84
Via Cardinal Maurizio	N. 58
Via Suor Versino/Garnier Valletti 1-13 (pari e dispari)	N. 23
Via Maria Ausiliatrice 1-60 (pari e dispari)	N. 124
Via IV Marzo	N. 4
Via XXIV Maggio	N. 44
Via Sclopis	N. 56
Piazza Molines	N. 103
Via XX Settembre	N. 94
Via Umberto I	N. 82
Via Coazze 1-68 (pari e dispari)	N. 225
Via Pinerolo 1-13 (pari e dispari)	N. 33
Via Susa	N. 97
Via Ruata Sangone 1-37 (pari e dispari)	N. 62
Via IV Novembre	N. 37
Via Genolino 1-13 (pari e dispari)	N. 15
Via Don Pogolotto	N. 238
Via Sangano	N. 52
Via Taverna	N. 20
Via XXV Aprile	N. 165
Via San Martino 1-25 (pari e dispari)	N. 67
Via Tauneri	N. 10
Via Romarolo 1-30, 25-48 (pari e dispari)	N. 173
Via Fratelli Cervi 1-12 (pari e dispari)	N. 40
Via Rolla Canonico Pio 1-55 (pari e dispari)	N. 160
Via Cordero di Pamparato 1-40 (pari e dispari)	N. 123
Via Barabino	N. 25
Via Divisione Campana	n. 33
Via CLN	N. 78
Via Botetto	N. 30
Via San Michele 1-84 (pari e dispari)	N. 210
Via Scaletta	N. 25

4.7 Sintesi unità commerciali e superfici sull'intero comune

Si riportano, d'appresso, quattro **tabelle che sintetizzano i dati complessivi rilevati** (su elenchi forniti dal Comune) quantitativi e qualitativi delle unità commerciali in sede fissa presenti in Giaveno con riferimento alle due fasi di verifica effettuate per il 2013 e per il 2015:

TABELLA 1A					
Attività commerciali per tipologia presenti al 2013					
Addensamenti	Vicinato Non AL	Vicinato AL	Vicinato Misto	Medie Misto	Totali
A1 Centro Storico	80	33	9	0	122
A3 Regina Elena/Torino	37	8	10	2	57
A4 Coazze/ IV Novembre	25	5	4	1	35
Territorio Esterno	53	9	5	1	68
TOTALI	195	55	28	4	282

TABELLA 1B					
Attività commerciali per tipologia presenti al 2015					
Addensamenti	Vicinato Non AL	Vicinato AL	Vicinato Misto	Medie Misto	Totali
A1 Centro Storico	87	36	9	0	132
A3 Regina Elena/Torino	46	10	12	2	70
A4 Coazze/ IV Novembre	26	6	4	1	37
Territorio Esterno	47	10	3	1	61
TOTALI	206	62	28	4	300

TABELLA 2A**Superfici di vendita in mq. delle attività commerciali presenti al 2013**

Addensamenti	Vicinato Non AL	Vicinato AL	Vicinato Misto	Medie Misto	Totali
A1 Centro Storico	3.599	1.060	830	0	5.489
A3 Regina Elena/Torino	2.990	296	823	646	4.755
A4 Coazze/IV Novembre	1.678	181	334	500	2.693
Territorio Esterno	1.735	208	205	765	2.913
TOTALI	10.002	1.745	2.192	1.911	15.850

TABELLA 2B**Superfici di vendita in mq. delle attività commerciali presenti al 2015**

Addensamenti	Vicinato Non AL	Vicinato AL	Vicinato Misto	Medie Misto	Totali
A1 Centro Storico	3.956	1.166	830	0	5.952
A3 Regina Elena/Torino	3.133	343	823	646	4.945
A4 Coazze/IV Novembre	1.792	208	334	500	2.834
Territorio Esterno	1.982	233	205	765	3.185
TOTALI	10.863	1.950	2.192	1.911	16.916

5. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI: VERIFICA REQUISITI DELLA DCR 191-43016/2012

Sulla base di quanto riportato al precedente paragrafo, si ricava che:

**1) Verifica requisiti dell'“ADDENSAMENTO STORICO CENTRALE San Lorenzo”
riconducibile all'”Addensamento storico rilevante A1“:**

Secondo quanto previsto **all'articolo 13 comma 3 lettera a) della DCR 191-43016/2012** tale addensamento è sostanzialmente riconoscibile nell'ambito del Centro Storico così come delimitato dalla Tavola P3.1 del PRGC vigente e nelle aree immediatamente limitrofe.

**2) Verifica requisiti dell'“ADDENSAMENTO A3 Regina Elena/Torino”, riconducibile
all'”Addensamento commerciale urbano forte A3“:**

Si confrontano i dati previsti dal **prospetto 1 contenuto all'art. 13 comma 3 lettera c della DCR 191-43016/2012** con quelli reali:

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI (A3)	PARAMETRO	COMUNI SUBPOLO	DATI COMUNE GIAVENO	NOTE
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. NUMERO MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 60	N. 152	Parte in comune con addensamento A.1
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 500	> mt. 500	
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	N. 30	N. 68	
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.3	mt. 200	SI	
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 800	mq. 4705	

3) Verifica requisiti dell'“ADDENSAMENTO A4 Coazze/IV Novembre”, riconducibile all'”Addensamento commerciale urbano minore (o debole) A4”:

Si confrontano i dati previsti dal **prospetto 2 contenuto all'art. 13 comma 3 lettera d) della DCR 191-43016/2012** con quelli reali:

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI O DEBOLI (A4)	PARAMETRO	COMUNI SUBPOLO	DATI COMUNE GIAVENO	NOTE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 200	> mt. 200	
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 15	N. 37	
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt. 100	SI	
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq. 400	mq. 2.834	

4) Verifica requisiti localizzazione L1:

per quel che concerne la localizzazione L1, si verifica quanto previsto all'articolo 14 della DCR 191-43016/2012.

Per la localizzazione L1 sono verificati tutti parametri della tabella riportata d'appresso.

PROSPETTO 4 : LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1.) -PARAMETRI						
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	P A R A M E T R O	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 350	mt. 500	mt. 500	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	5.000 residenti	2.500 residenti	2.500 residenti	1.000 residenti	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 700	mt. 700	mt. 700	mt. 500	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	Mq. 70.000	mq. 40.000	mq. 40.000	mq. 30.000	mq. 15.000

La localizzazione L1 è prossima all'Addensamento A1 ed è, ovviamente, a distanza inferiore a m 700 (**parametro J.1**) rispetto ad un insediamento residenziale di 3779 abitanti (cioè superiore al **parametro X.1** che indica in un minimo di 2500 abitanti residenti) in un raggio di m. 500 (**parametro Y.1**): nella **Tavola n. 2**, riportata in allegato al presente elaborato al paragrafo 8, è individuata l'area del cerchio in cui è stato verificato il parametro.

La dimensione massima della Localizzazione L1 è contenuta in circa mq. 10.000, cioè risulta inferiore a m 40.000 (**parametro M.1**).

La localizzazione L1 ricade in un ambito urbanistico (Art. 98.1 delle NTA codice area **IR1.2**) in cui è già consentita la destinazione commerciale, in quanto compatibile rispetto a quella residenziale, che è la destinazione propria dell'area.

La destinazione commerciale è oggi, con il PRG vigente, fattibile con realizzazione di unità immobiliari fino a mq 250 e che non occupino una superficie lorda superiore al 30% di mq. 3.900 che è la superficie utile lorda massima realizzabile; **questa ultima condizione**, secondo quanto indicato dal parere della Regione Piemonte del 6 maggio 2016, **dovrà essere espunta dalle norme in sede di variante urbanistica.**

L'ambito è già interessato da urbanizzazioni esistenti, pertanto, **non si produce consumo di aree definite "libere"** secondo il Piano Territoriale regionale e secondo il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC2) e costituisce **intervento di riqualificazione di area urbana** su cui preesiste un insediamento edilizio.

6. TABELLA DI COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO E IN SEDE FISSA DCR 191-43016/2012

Il Comune di Giaveno, per quanto concerne le tipologie comprese tra l'esercizio di vicinato e la media distribuzione, non modifica i "SI" od i "NO" della tabella.

Giaveno è Comune subpolo della rete primaria con più di 10.000 abitanti, pertanto la tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della DCR 191-43016/2012 che si intende adottare, per gli insediamenti commerciali riconosciuti, è la seguente:

TABELLA 3 COMUNE di GIAVENO							
TIPO DI COMUNE: SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA con più di 10.000 abitanti							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI (2)	NO	SI	SI	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)	NO	SI (3)	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) Solo fino a mq. 3.000
(3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)

7. NORMATIVA PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO E IN SEDE FISSA DCR 191-43016/2012

7.1

Sono richiamate e sono da rispettare tutte le norme contenute nella DCR 191-43016/2012 e nell'Allegato B alla DCR 191-43016/2012 denominato "ALLEGATO B *Testo coordinato dell'allegato A alla DCR 29/10/1999 n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. Lgs. 31/3/1998 n. 114), dell'Allegato A alla DCR 23/12/2003 n. 347-42514, dell'Allegato A alla DCR 24/3/2006 n. 59-10831 e dell'Allegato A alla DCR n. 191-43016/2012*".

7.2

In relazione a quanto previsto all'art. 18, l'Amministrazione Comunale di Giaveno si è già fatta promotrice di PQU per la valorizzazione dell'addensamento commerciale A1; resta sua facoltà attivare altri Programmi di Qualificazione Urbana per l'Addensamento A1 ed anche relativi agli altri addensamenti.

7.3

In relazione a quanto previsto all'art. 19, l'Amministrazione Comunale di Giaveno, per le parti di territorio frazionarie, potrà sempre avvalersi della facoltà di promuovere PIR (Programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori); in ogni caso viene ammesso su tutto il territorio comunale la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato, compatibilmente con le norme urbanistiche vigenti.

7.4

In relazione a quanto previsto all'art. 20, l'Amministrazione Comunale di Giaveno, potrà sempre avvalersi della facoltà, per i casi previsti all'articolo medesimo, di sottoporre a valutazione di impatto commerciale "... *limitatamente agli addensamenti commerciali A.1. e A.2. e limitatamente agli ambiti individuati come futuri programmi di qualificazione urbana, di cui all'articolo 18, e fino alla loro approvazione, (.....), le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato...*".

7.5

In relazione a quanto previsto all'art. 21, l'Amministrazione Comunale di Giaveno lo potrà utilizzare per gli specifici casi ivi previsti di "priorità nel rilascio delle autorizzazioni".

Come si evince dalla Tabella 3, riportata al capitolo 6, è **garantita complessivamente la differenziazione dell'offerta distributiva, con la presenza sull'intero territorio comunale di tutte le tipologie distributive.**

7.6

In relazione a quanto previsto agli articoli 22, 23, 24, 25 si specifica quanto segue:

Addensamenti	Aree a destinazione commerciale	Destinazioni d'uso	Aree a parcheggi pubblici e privati	Beni culturali e ambientali
	Art. 22 DCR criteri	Art. 24 DCR criteri	Art. 22 e 25 DCR criteri	Art. 23 DCR criteri
A.1	Come da PRG vigente	Come da PRG vigente	Come da Tabella regionale	Si vedano le Tavole del PRG vigente che segnalano gli ambiti e gli edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale o documentario

7.7

Nelle aree a destinazione produttiva industriale ed artigianale e negli edifici produttivi individuati dal PRG, per favorire il recupero ed il riuso degli edifici vuoti o sottoutilizzati, si prevede la possibilità di attivare **esercizi di vicinato** fino a 250 mq di superficie di vendita, onde offrire, al contempo, spazi adeguati soprattutto per le attività commerciali che trattano materiali ingombranti dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili).

8. PREVISIONI CONSEGUENTI ALLA DCR 191-43016/2012 e PIANO REGOLATORE

Il Comune di Giaveno, in conseguenza delle presenti previsioni in materia di insediamenti commerciali, in ottemperanza ai criteri approvati dal Consiglio Regionale con *DCR n. 191-43016* del 20/11/2012, avvia l'aggiornamento del PRG vigente mediante variante urbanistica di tipo parziale.

L'evoluzione normativa di questi ultimi anni, con particolare peso a partire dal 2012, è andata nella direzione di garantire la massima concorrenza tra gli operatori e la massima articolazione dell'offerta per i Cittadini, come è stato chiarito in più occasioni sia dall'UE, sia dallo Stato, sia dalla Regione Piemonte, sia dall'ANCI Piemonte.

La possibilità, quindi, che si possano attivare, diversamente dal passato, esercizi di media distribuzione, di competenza locale, e grande distribuzione, di competenza regionale, richiede che l'individuazione di nuove localizzazioni, da un lato, e la precisazione delle condizioni con cui si possono attivare, dall'altro, siano effettuate con particolare attenzione non solo con riferimento agli aspetti commerciali (già considerati con la delibera dei criteri di cui alla prima fase), ma anche a quelli ambientali e paesaggistici.

Per tale ragione la variante urbanistica, susseguente alla delibera dei criteri commerciali, che si redigerà nella seconda fase, sarà effettuata con una valutazione delle relazioni delle scelte in essa contenute con il contesto ambientale, attivando, quindi, la procedura di VAS e la redazione del Rapporto Ambientale.

L'approfondimento delle tematiche ambientali e degli impatti che avrebbero le previsioni di PRGC (così come risulterà modificato con l'inserimento della nuova tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo e di nuovi siti di localizzazioni commerciali), costituirà strumento essenziale, insieme con le altre analisi riferite agli impatti sul paesaggio, sulle infrastrutture, sul traffico veicolare, per sostenere, motivare e redigere adeguatamente la variante urbanistica.

9. ALLEGATI CARTOGRAFICI

Gli allegati cartografici, riportati d'appresso, che individuano gli Addensamenti A1, A3 ed A4 e la Localizzazione L1 sono i seguenti:

Tavola n. 1

Perimetrazione degli Addensamenti A1, A3, A4 e della localizzazione L1

Tavola n. 2

Perimetrazione degli Addensamenti A1, A3, A4 e della localizzazione L1 e perimetrazione dell'area entro la quale calcolare i residenti per il riconoscimento della Localizzazione L1