

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CHERASCO



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

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

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/1999

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

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

Aggiornamento della Relazione Illustrativa

ai sensi del testo coordinato della D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/1999,
come da ultimo modificata dalla 191 – 43016 del 20 novembre 2012

Ottobre 2015

COMUNE DI CHERASCO



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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOTRECO

INDICE

INDICE	0
PREMESSA	1
ASSETTO TERRITORIALE	3
Caratteristiche locali.....	3
INDICATORI DEMOGRAFICI	8
La distribuzione per classi d'età	8
Il livello di istruzione	10
La situazione lavorativa	11
LA RETE DISTRIBUTIVA	16
La situazione complessiva	16
La rete distributiva per zone.....	23
La rete distributiva per tipologie	25
La rete distributiva per tipologie e per zona.....	26
Raffronto con i dati regionali	28
LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE	32
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	34
Obiettivi della programmazione	34
Gli addensamenti commerciali	36
Addensamento storico A.1	38
Addensamento urbano forte A.3	40
Le localizzazioni commerciali	43
Localizzazioni urbane non addensate L.1.....	45
Localizzazione urbano periferica L.2	47
TABELLA DI COMPATIBILITÀ	54
CONCLUSIONI	55

PREMESSA

In applicazione del D. Lgs. n. 114 del 31/03/1998 e della L.R. 28/1999, il Comune di Cherasco ha provveduto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 22 dicembre 2011 ad aggiornare i criteri comunali e le norme relative al procedimento amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private negli esercizi di vicinato e nelle medie strutture di vendita, precedentemente approvati con DCC n. 18 del 26 giugno 2007 che è andata ad integrare la DCC n. 41 del 14 giugno 2010 con quanto richiesto dalle osservazioni espresse dal settore Programmazione commerciale della Regione Piemonte.

Tale strumento di pianificazione riconosce nel territorio comunale un Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1, un addensamento urbano forte di tipo A.3 in frazione Roreto e una Localizzazione urbano-periferica di tipo L.2 "C.so Einaudi", lasciando agli operatori la possibilità di riconoscere le localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla programmazione in essere.

In data 20 novembre 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la deliberazione n. 191-43016 recante la "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)".

La suddetta deliberazione è entrata in vigore alla data della pubblicazione sul BUR del 6 dicembre 2012 e da quella data sono decorsi i centotanta giorni entro il quale i comuni erano tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi alle disposizioni delle suddette norme pena, in caso di inerzia da parte degli stessi o di adeguamenti difformi dalla normativa, nel rispetto dell'articolo 6, comma 6 del decreto legislativo n. 114/1998 e dell'articolo 4, comma 4 della legge regionale sul commercio, l'applicazione delle norme di cui all'articolo 30 della citata DCR.

La Regione Piemonte ha ritenuto necessario procedere alla modifica dei suoi Indirizzi di programmazione del settore commercio a seguito dei profondi cambiamenti intervenuti nella normativa europea, prima, e nazionale dopo.

A seguito della emanazione da parte della commissione europea della direttiva nota come Bolkenstein, prima il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), poi il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.

214 e da ultimo il decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, hanno delineato un nuovo quadro entro il quale sono state determinate le linee relative alle liberalizzazioni che coinvolgono il settore distributivo.

L'evoluzione normativa intervenuta in questi ultimi anni in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi a seguito degli interventi europei e statali, hanno di fatto confermato che, relativamente al settore del commercio, la programmazione è ancora uno degli elementi fondamentali a disposizione delle Amministrazioni comunali per definire le linee di sviluppo di una parte importante dell'economia locale e per indirizzare il controllo delle esternalità che potrebbero interessare negativamente la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale.

La Regione Piemonte ha adottato per il settore commerciale un impianto programmatico che, nonostante sia iniziato nel 1999, dimostra una estrema modernità fin dal momento in cui il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114 ha rappresentato di fatto la prima riforma tendente alla liberalizzazione del settore.

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., insieme all'ultima Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e alle deliberazioni della Giunta Regionale, hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

I criteri di programmazione comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita, oltre che rispettare gli obiettivi e le prescrizioni stabilite dagli Indirizzi regionali, devono garantire non solo il conseguimento di tali finalità ma anche la sostenibilità e la funzionalità del processo di adeguamento della rete di vendita rispetto alle dinamiche urbane e alla mitigazione delle esternalità negative.

I comuni devono dare attuazione agli indirizzi programmatici della Regione, la quale esercita semplicemente una funzione consultiva in sede di esame e valutazione delle programmazioni comunali, portando a rivedere le impostazioni programmatiche espresse dal comune senza però porre prescrizioni vincolanti.

La necessità attuale di riconfigurare la perimetrazione della L.2 "C.so Einaudi" al fine di procedere correttamente nel fornire risposte adeguate alle richieste delle imprese economiche del settore commerciale, comporta la necessità di adeguare gli strumenti comunali di programmazione.

ASSETTO TERRITORIALE

Caratteristiche locali

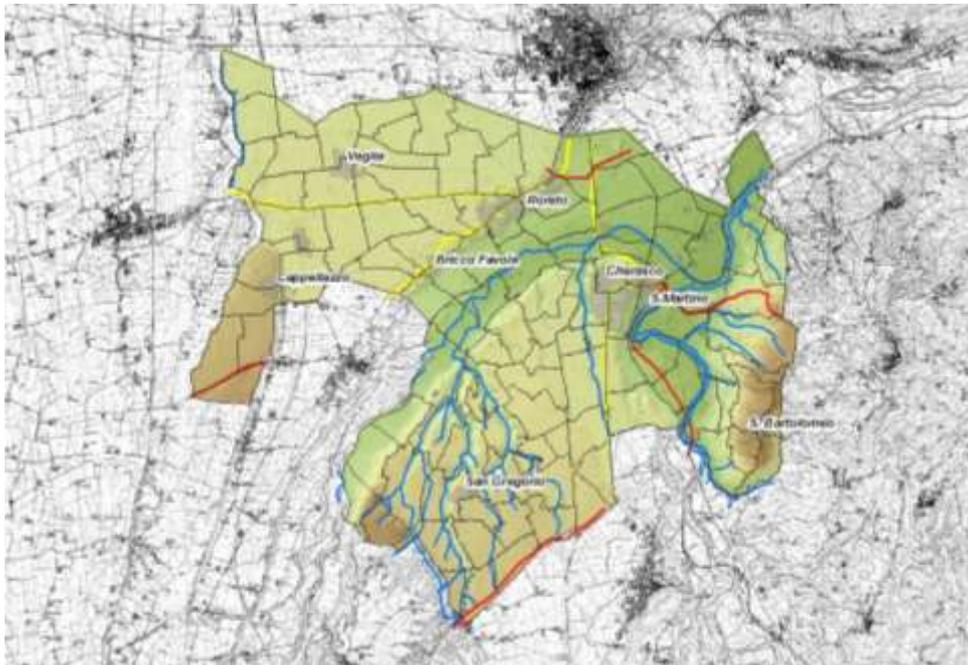
Il comune di Cherasco si posiziona su uno sperone prospiciente la Langa e le Alpi, al confine dell'altopiano delimitato dalla confluenza dei fiumi Tanaro e Stura.

La sua fondazione, avvenuta nel 1243 da parte del comune di Alba, è da mettere in relazione con la necessità di avere una importante centro demico, in funzione strategica lungo i confini, in opposizione al territorio sottoposto al controllo astigiano.

Cherasco si è segnalata nel corso dei secoli soprattutto per i trattati di pace che sono stati firmati entro le mura, fatto dal quale discende l'appellativo che campeggia nello stemma comunale "Urbs Firmissima Pacis".

Attualmente il territorio amministrativo, che ha un'altitudine media di 288 mt. s.l.m., si estende per 81,20 chilometri quadrati, e con gli attuali 8.974 residenti alla data di 1 gennaio 2014 (fonte "ISTAT - Bilancio demografico") presenta una densità abitativa pari a 110,5 abitanti per kmq., valore decisamente superiore a quello rilevabile nel 2001, pari a 88,8, a evidenziare una consistenza demografica in notevole crescita nel corso di quest'ultimo periodo.

IL TERRITORIO COMUNALE



Fonte: Comune di Cherasco

Il comune di Cherasco confina con quelli di Bra, Marene, Cervere, Salmour, Narzole e La Morra.

Il comune presenta una situazione urbanistica che segue la condizioni orografiche del territorio. Da un lato si assiste a una elevata concentrazione della parte residenziale essenzialmente nel capoluogo, rispettando gli storici confini che l'hanno caratterizzata nei secoli, con un ampliamento più recente che ha interessato la parte meridionale dell'altopiano posto tra i fiumi Tanaro e Stura. L'altro nucleo residenziale che nel corso degli anni ha assunto una rilevante importanza è rappresentato dall'importante frazione di Roreto posta al confine con il comune di Bra, anche lei sull'altopiano ubicato oltre il torrente Stura, mentre le altre frazioni e località esistenti non sono particolarmente importanti dal punto di vista demografico.

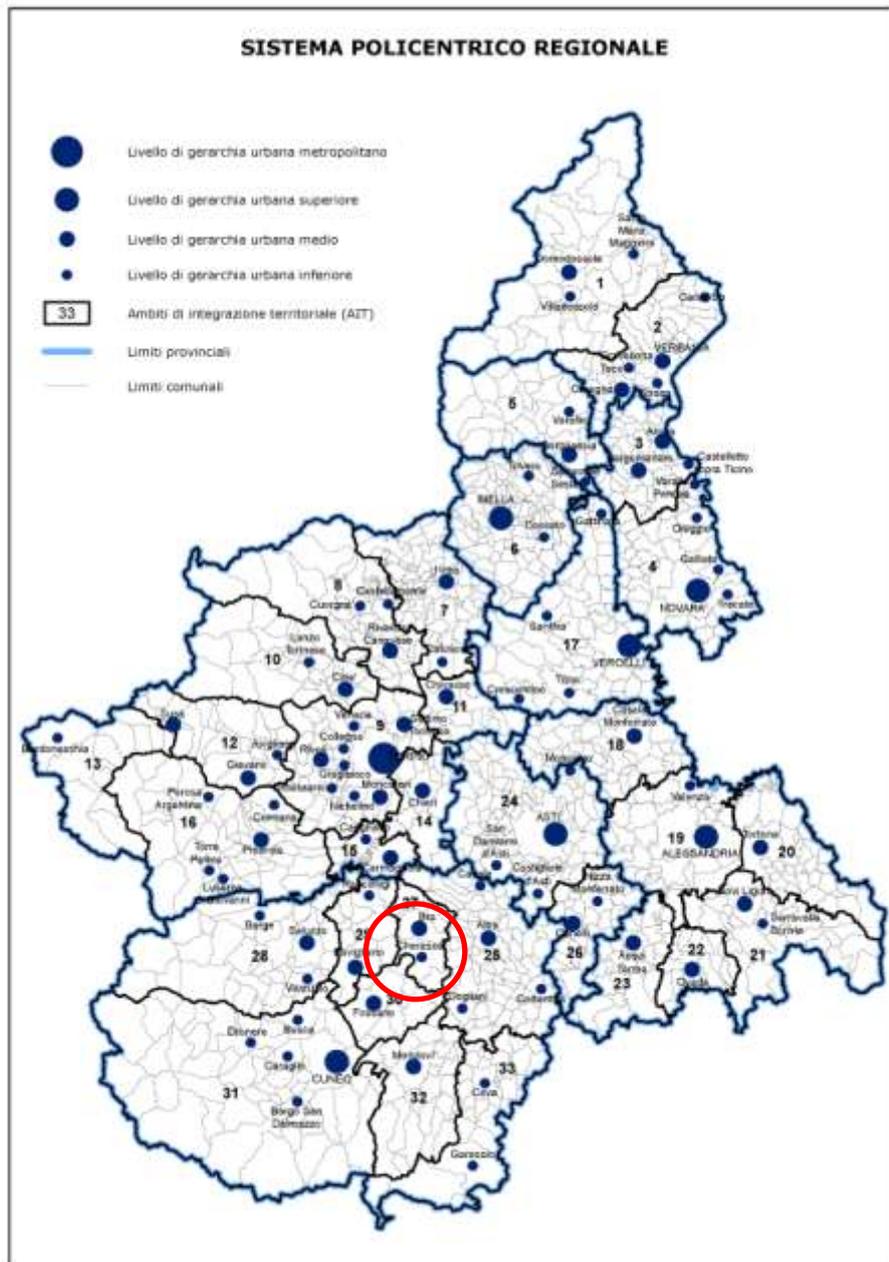
La stessa frazione di Roreto vede nella parte orientale, verso Marene, la presenza di un ampio comparto produttivo, che si è sviluppato negli ultimi trent'anni del secolo scorso, mentre un'altra importante area produttiva è posta nel fondo valle del Tanaro, ai piedi della conurbazione principale a ridosso della ex linea ferroviaria che consentiva comodi collegamenti con il resto del territorio, che oggi sono garantiti dal casello dell'autostrada Asti Cuneo.

La prevalente vocazione agricola che per lunghi secoli ha caratterizzato l'economia locale aveva già subito delle modifiche a partire dal Settecento, con l'insediamento di opifici e manifatture legate sia alla seta che alla lana e al cotone.

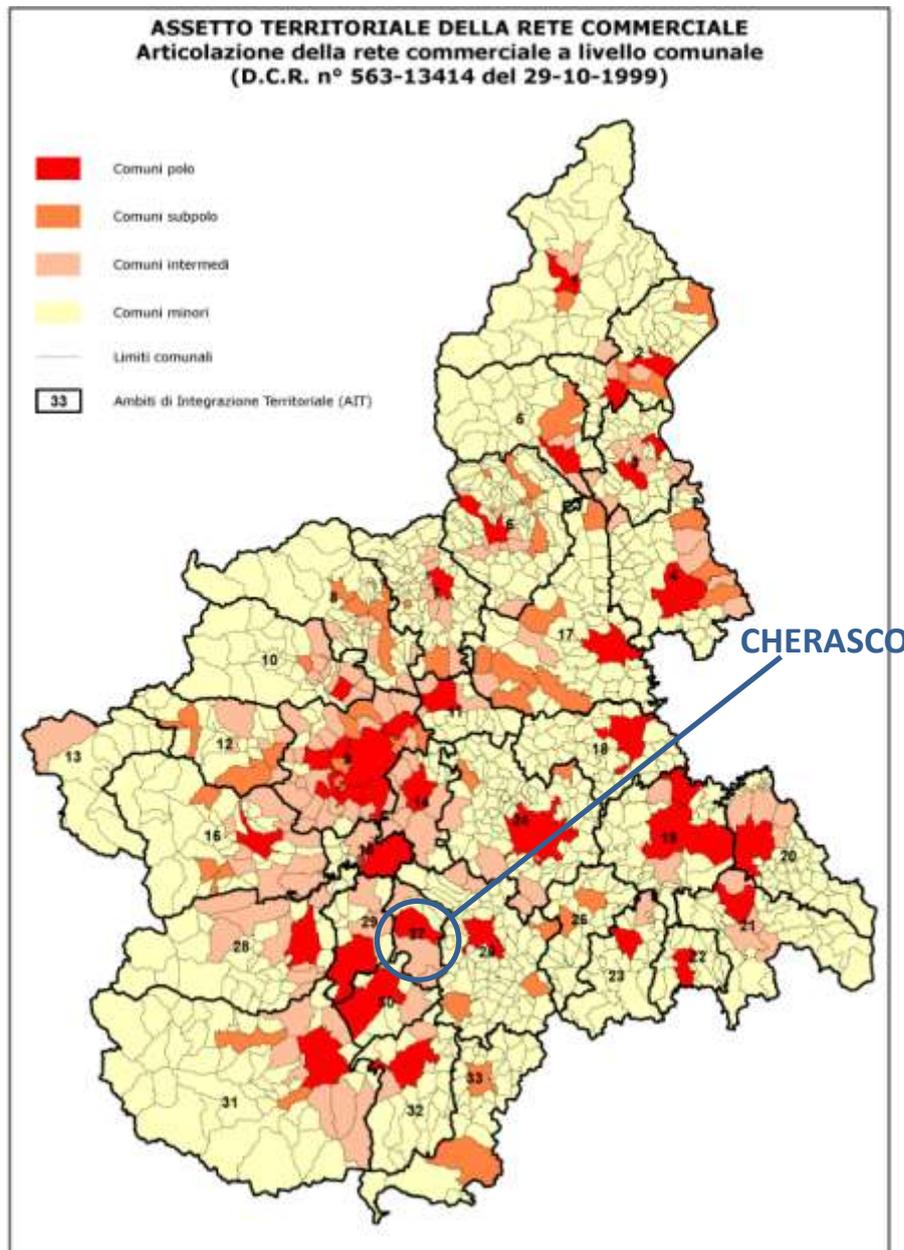
La popolazione ha sempre saputo modificare gradualmente le attività economiche prevalenti nel corso dei periodi storici, in modo tale che anche attualmente Cherasco è un centro notevolmente attivo. Infatti, la tradizionale attività agricola è oggi integrata da numerose attività artigianali, industriali, commerciali e turistiche di buon livello qualitativo e quantitativo, anche se, come avviene in quasi tutte le realtà attuali, i settori economici emergenti sono quelli legati al terziario.

La città ha saputo utilizzare le sue vestigia storiche e le sue valenze architettoniche per sviluppare un turismo legato anche alle eccellenze gastronomiche che caratterizzano la zona nel suo insieme, attirando elevati numeri di visitatori in occasione delle numerose manifestazioni che nel corso dell'anno vivacizzano il suo territorio.

Cherasco appartiene all'Ambito di Integrazione Territoriale n. 27, ed è definito dall'ultimo Piano Territoriale Regionale approvato come "comune di livello inferiore", mentre Bra è di "livello medio".



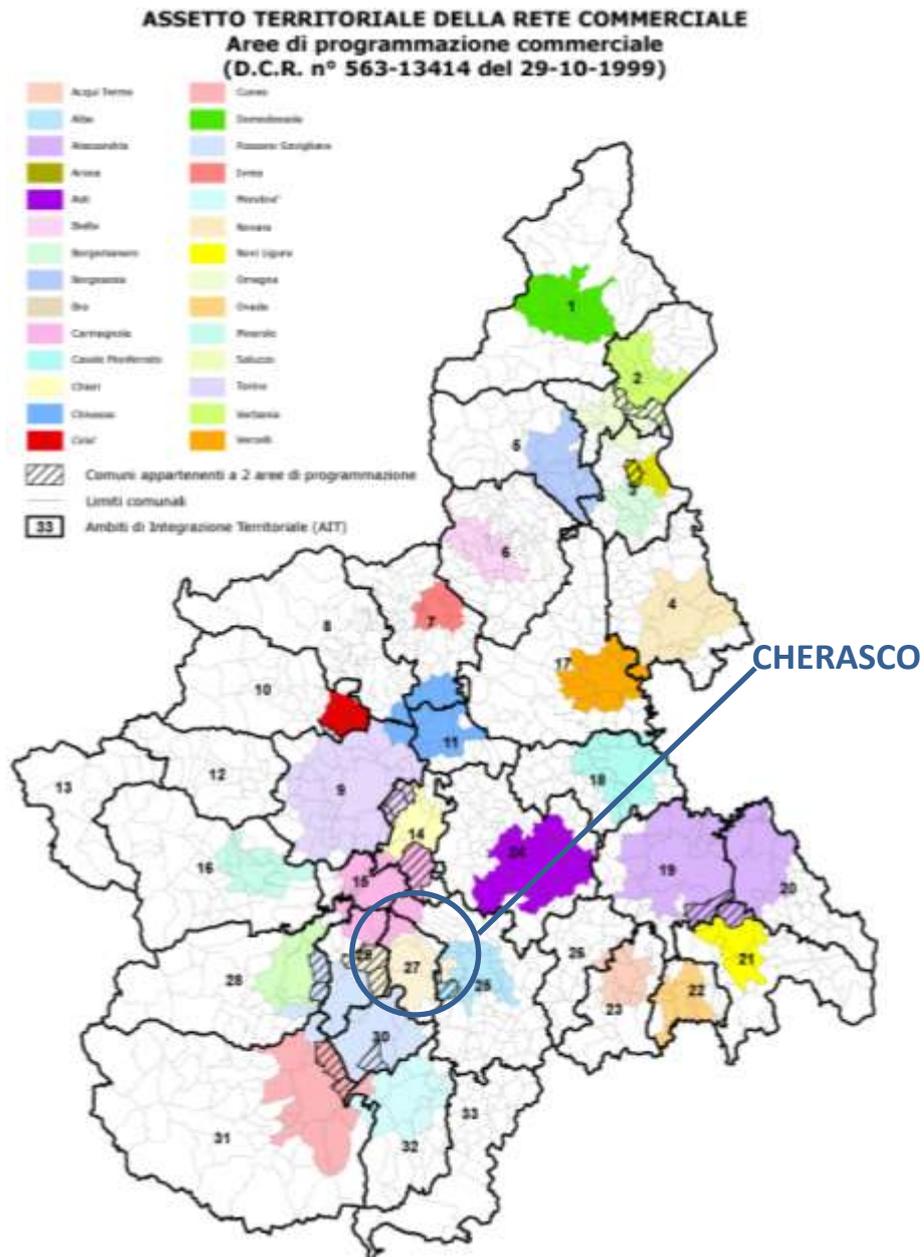
Il comune di Cherasco è classificato, in funzione della programmazione commerciale della Regione Piemonte come un comune intermedio, appartenente alla rete secondaria.



I comuni della rete secondaria come Cherasco sono i comuni che appartengono alla rete distributiva secondaria che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali. Appartengono a questa rete anche alcuni comuni, più lontani dai comuni polo o subpolo della rete primaria, che svolgono un'importante funzione di distribuzione dei servizi meno frequenti sul territorio circostante e di supporto alle altre attività terziarie.

Come gli altri comuni intermedi Cherasco ha una rete commerciale che offre servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto ai comuni con posizione gerarchica superiore.

Infine, Cherasco appartiene all'Area di Programmazione Commerciale di Bra che comprende un totale di nove comuni.



INDICATORI DEMOGRAFICI

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

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

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

Le analisi seguenti sono state realizzate utilizzando i dati forniti dall' ISTAT nel *XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, realizzato nel 2011 e di recente pubblicazione.

La distribuzione per classi d'età

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

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

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

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

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

L'analisi dei profili della struttura demografica fornisce il quadro di una popolazione in linea con l'andamento nazionale, con una buona percentuale di bambini e genitori, e di contro una minor incidenza di sessantenni e delle fasce più anziane della popolazione.

COMPOSIZIONE PER ETÀ'

Classi di età	Totale	% totale	% tot Italia
0-9 anni	937	11%	9%
10-19 anni	799	9%	10%
20-29 anni	928	11%	11%
30-39 anni	1.340	15%	14%
40-49 anni	1.382	16%	16%
50-59 anni	1.138	13%	13%
60-69 anni	884	10%	12%
70-79 anni	786	9%	9%
80-89 anni	405	5%	5%
90-99 anni	52	1%	1%
100 anni e più	1	0%	0%
Totale	8.652		

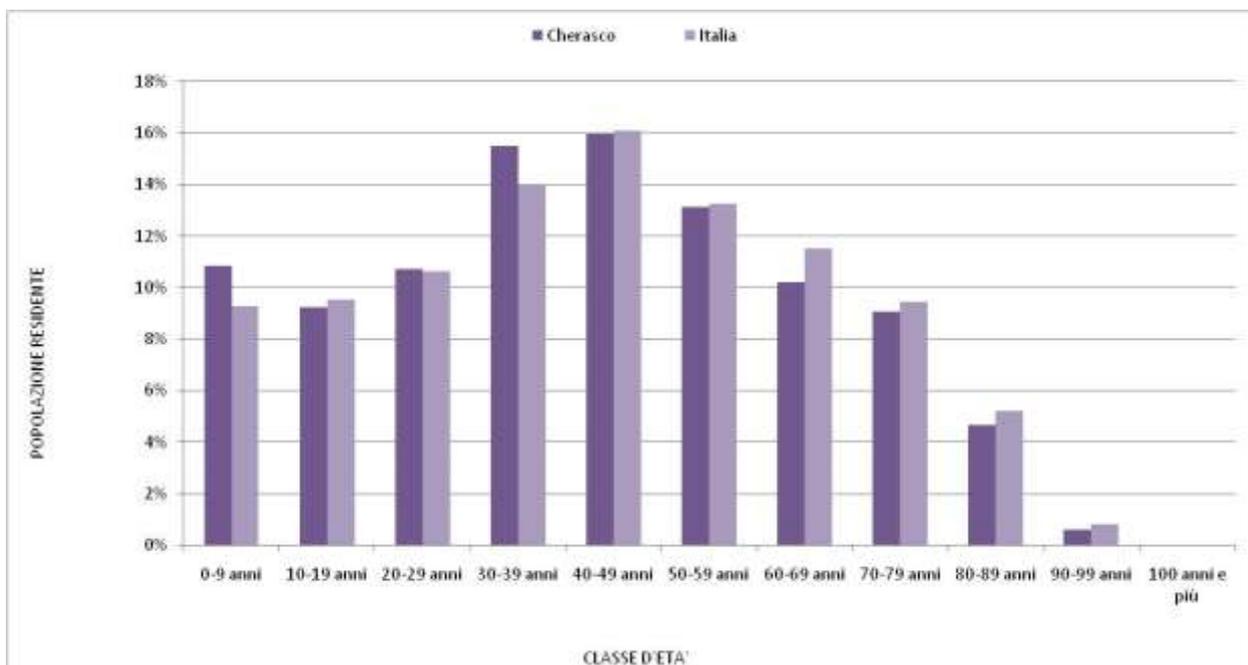
Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

Il dato è ancora più significativo se confrontato con quello del decennio precedente, quando era stata rilevata una flessione della natalità.

Il trend demografico evolutivo lascia dunque bel sperare sulle possibilità di sviluppo future, proprio per la ripresa consistente della natalità.

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

POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ



Il livello di istruzione

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

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

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

LIVELLO DI ISTRUZIONE

Titolo di studio		totale	%totale	%Italia
1	Laurea	597	7%	8%
2	Diploma di scuola secondaria superiore	2.422	30%	26%
3	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	2.660	33%	30%
4	Licenza di scuola elementare	1.797	22%	25%
5	Alfabeti privi di titoli di studio	563	7%	10%
6	Analfabeti	39	0%	1%
Totale		5.444		

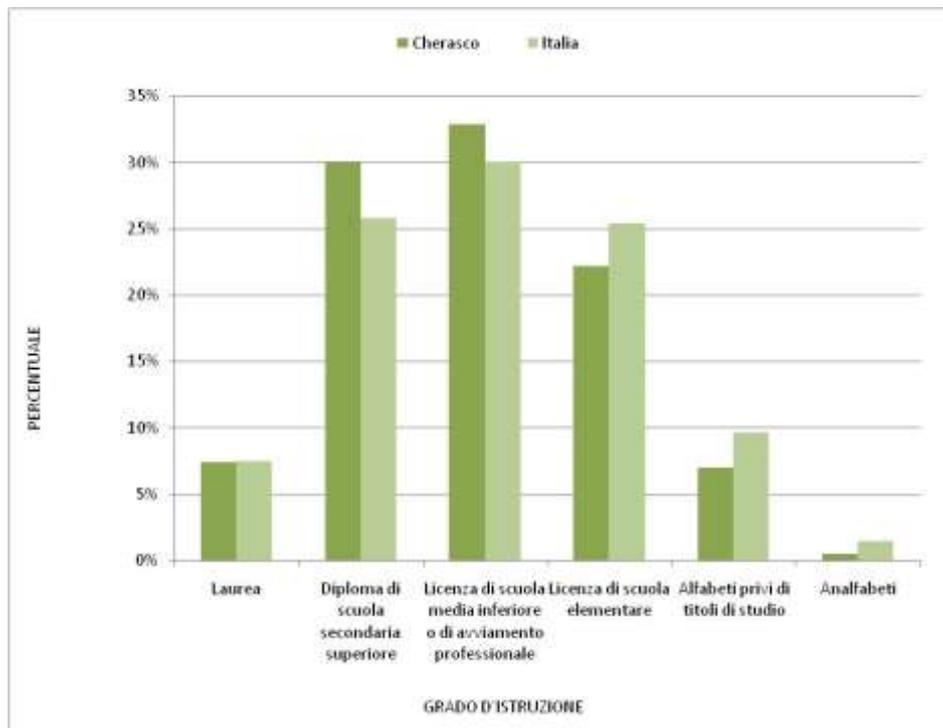
Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

Dallo schema riportato risulta come caratteristica saliente un grado di istruzione medio-alto con una prevalenza nei titoli di studio intermedi, mentre sia i laureati sia gli analfabeti sono sotto la media nazionale.

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

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

LIVELLO DI ISTRUZIONE



La situazione lavorativa

L'analisi delle figure professionali è un dato di natura più strettamente socio economica che dà una indicazione di massima sulle tipologie occupazionali presenti nell'ambito comunale.

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

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

CONDIZIONE PROFESSIONALE

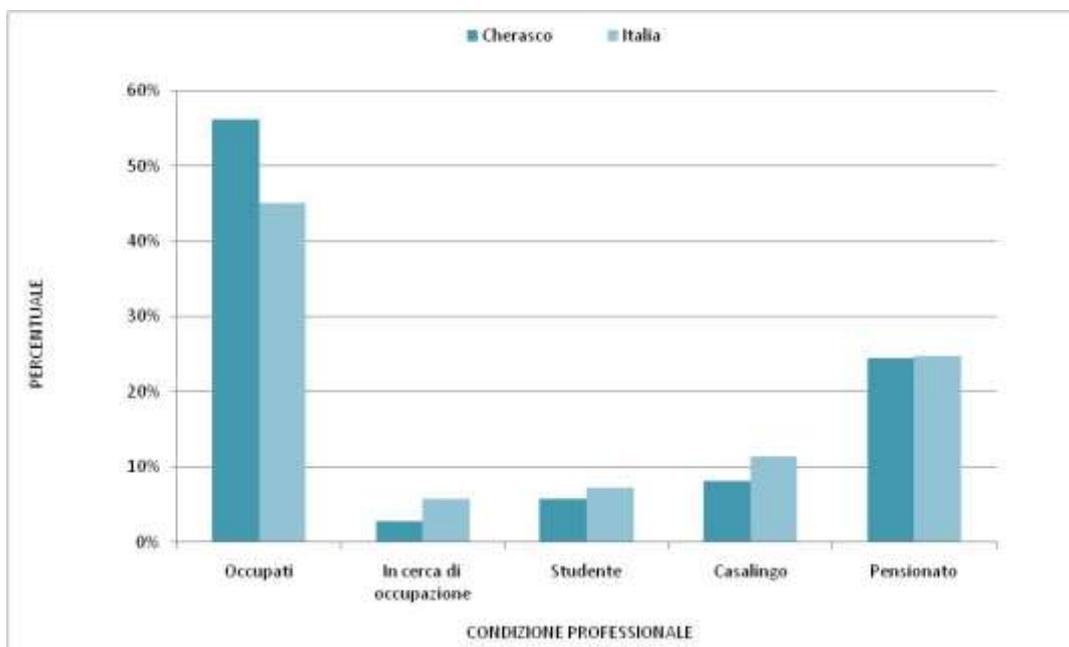
Condizione lavorativa		Totale	% totale	% Italia
1	<i>Occupati</i>	4.102	56%	45%
2	<i>In cerca di occupazione</i>	202	3%	6%
3	<i>Studente</i>	423	6%	7%
4	<i>Casalingo</i>	596	8%	11%
5	<i>Pensionato</i>	1.787	24%	25%
6	<i>In altra condizione</i>	188	3%	6%
Totale		7.298		

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2011

L'alta percentuale di occupati è sicuramente un indicatore della floridezza economica del paese, dove è molto bassa anche la percentuale di disoccupati.

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

CONDIZIONE PROFESSIONALE



Infine viene riportato il dato relativo agli spostamenti per studio o lavoro di residenti che si recano, giornalmente, fuori del comune di dimora abituale: degli 8.078 abitanti, ben 2.284 (542 studenti e 1.742 lavoratori) superano quotidianamente il confine comunale per recarsi nel luogo di studio o lavoro, con una quota residua di 5.794 abitanti che invece rimane nel territorio.

Dei 4.102 occupati, 1.742 hanno un posto di lavoro localizzato al di fuori di Cherasco: il fenomeno di pendolarismo verso l'esterno è dunque esistente, anche se la maggior parte degli occupati svolge il proprio lavoro nel territorio di residenza.

IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

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

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

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

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

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

Il centro storico del comune di Cherasco ha una conformazione viaria che ricalca pressoché integralmente il nucleo originario, ricalcando l'impostazione classica ortogonale della "villa nova" fondata da Alba sotto la protezione imperiale, dove le due vie principali che si intersecano perpendicolarmente fanno da separazione rispetto alle altre che mantengono lo stesso andamento.

La viabilità di accesso dalla zona settentrionale e orientale subisce lo sbalzo altimetrico rispetto al fondovalle, inerpicandosi da questo per collegare la zona artigianale e industriale e il casello autostradale.

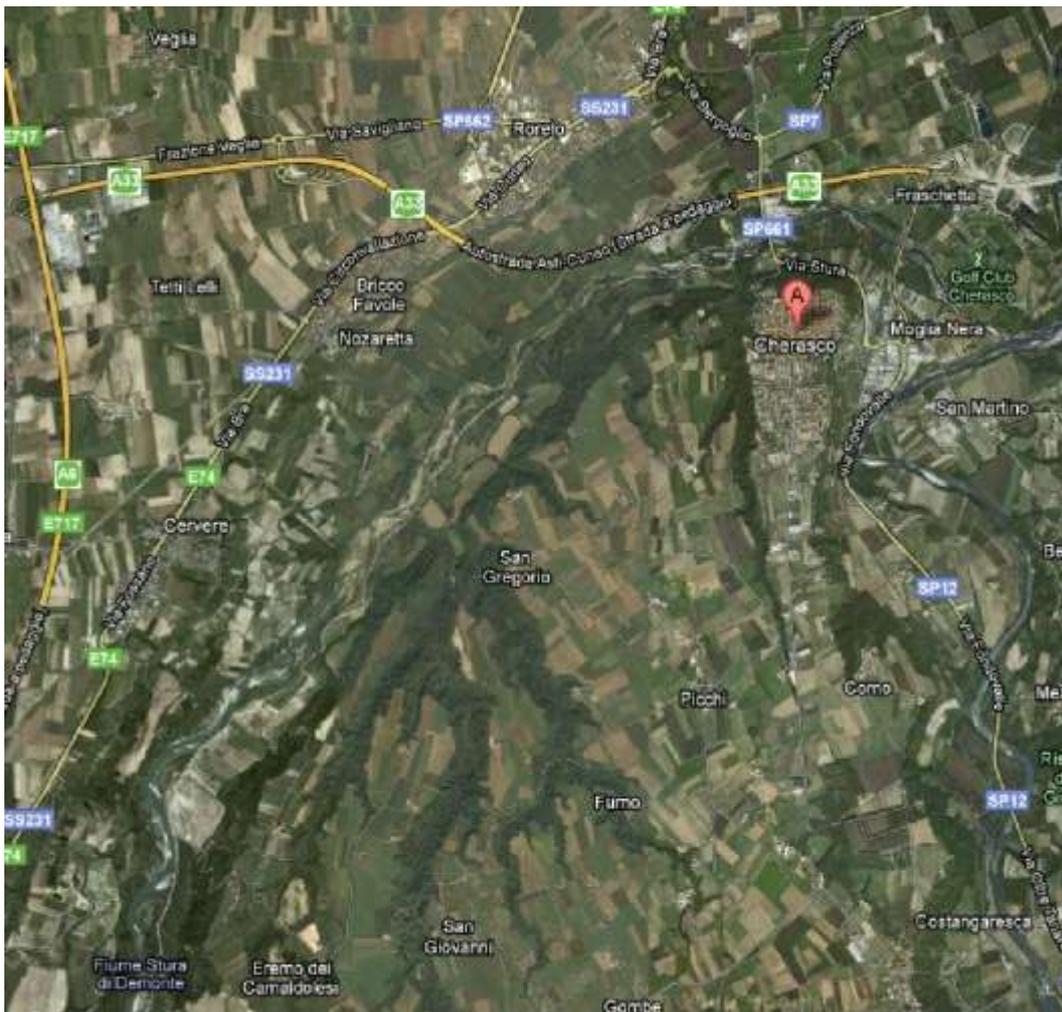
Se la strada "fondovalle" consente di evitare l'abitato per coloro che proseguono per i centri dell'alta Langa, chi invece procede per il fossanese è ancora costretto ad attraversare il centro storico, che risulta ancora interessato dal passaggio dei mezzi pesanti con tutte le conseguenze negative che questo comporta.

La sua struttura urbana consente di trovare però una viabilità che anche nella sua parte più storica non presenta delle situazioni in cui la sezione sia particolarmente limitata, almeno per il traffico automobilistico, presentando degli aspetti critici solo quando viene interessata dal traffico commerciale pesante, come già detto poc'anzi.

Le attività commerciali si sono prima sviluppate lungo gli assi direttori della viabilità del centro storico, mantenendo le caratteristiche idonee all'insediamento negli edifici presenti, mentre negli ultimi anni del secolo scorso si è assistito ad uno sviluppo consistente delle attività di medie e grandi dimensioni lungo le strade che attraversano la frazione di Roreto,

utilizzandone i flussi veicolari da e verso Bra che utilizzano gli importanti assi viari di collegamento tra Asti e Cuneo almeno fino al completamento dell'autostrada e/o della bretella di collegamento verso Bra.

Nella planimetria seguente vengono evidenziati tutti gli assi viari più importanti, tranne la costruenda bretella verso Bra che è in fase di ultimazione e costituirà di fatto la circonvallazione di Roreto, drenando gran parte del traffico della S.S. 231, decongestionando in parte il territorio urbanizzato di pregio e di elevato utilizzo antropico.



Il territorio comunale di Cherasco è interessato dalle autostrade A6, Torino Savona, e A33, Cuneo Asti, che proprio qui si interrompe prima di riprendere dopo la città di Alba, dalla strada statale n. 231 che collega Fossano con Bra, ricevendo nella frazione di Roreto la strada provinciale n. 662, che unisce Savigliano sempre con Bra, e dalle strade provinciali n. 661 che diventa la n. 12, che dalla frazione Moglia assume il toponimo di Fondovalle, collegando Bra con Ceva e le località della Alta Langa.

LA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Cherasco, comprendendo le farmacie, i distributori di carburante e le rivendite di generi di monopolio che comunque realizzano vendite nel settore extra alimentare anche se generalmente con piccole superfici di vendita, in base ai dati aggiornati al **2015**, forniti dagli uffici comunali, nel complesso risultano essere pari a **158, di cui 117 non alimentari, 18 alimentari e 23 misti**, negozi cioè che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

La situazione complessiva

In termini percentuali il 74,1% dei negozi appartiene al settore merceologico extra - alimentare, il 14,6% dei negozi vendono in prevalenza prodotti alimentari mentre l'11,4% si possono classificare come negozi misti.

La superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali è pari in totale a **23.207 mq**, di cui 18.758 mq sono occupati da esercizi non alimentari, 545 mq. da quelli alimentari e 3.904 mq. dagli esercizi misti.

La suddivisione percentuale della superficie commerciale rispecchia solo in parte il dato relativo al numero di negozi, in quanto se agli extra alimentari compete nuovamente la maggior parte della superficie con una percentuale del 80,8 %, agli altri due dati risultano essere del 2,3 % per gli alimentari e del 16,8 % per gli esercizi misti.

Questi dati trovano riscontro nel momento in cui si calcola la superficie media che risulta essere per gli esercizi alimentari pari a 30,3 mq., per quelli extra alimentari pari a 160,3 mq. e per gli esercizi misti pari a 169,7 mq..

La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una preponderanza del settore extra alimentare sia in termini numerici che dimensionali, indicatore che di per sé definisce una elevata capacità della rete distributiva se non ad attirare, sicuramente di sfruttare il flusso di transito e di turismo che interessa il territorio del comune di Cherasco.

Di seguito viene proposta una schematizzazione della rete commerciale di Cherasco nel suo complesso iniziandola a suddividere per tipologia di struttura distributiva, elemento che conforma la at-

tuale normativa che identifica gli esercizi commerciali per dimensione abbinata alla merceologia esitata.

Si ricorda ancora che i riferimenti dimensionali delle tipologie delle strutture distributive si riferiscono a quelle identificabili nei comuni con una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, classe demografica a cui appartiene Cherasco .

LA RETE COMMERCIALE - Numero Esercizi

SETTORE	TIPOLOGIA	NUMERO	SUPERF. TOTALE
ALIMENTARI	Vicinato	18	545
	Medie dimensioni	0	0
	Grandi dimensioni	0	0
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	99	6.392
	Medie dimensioni	16	8.730
	Grandi dimensioni	2	3.636
MISTI	Vicinato	19	793
	Medie dimensioni	4	3.111
	Grandi dimensioni	0	0
CENTRI COMMERC.	Medie dimensioni	0	0
	Grandi dimensioni	0	0
TOTALE		158	23.207

Fonte: Elaborazioni su dati del Comune di Cherasco

Proseguendo l'analisi della rete distributiva del comune a livello complessivo si possono mettere in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, notando che i più piccoli, nel numero di quattro, hanno una superficie di vendita inferiore a 10 metri quadrati ed il più grande presenta una dimensione di 1.920 mq..

Si può rilevare che il 24,0% dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq. mentre il 25,9% dei negozi ha una superficie inferiore a 50 mq..

Il 21,5% degli esercizi attivi presenta una dimensione compresa tra i 51 e i 100 mq. ed il 17,7% tra i 100 ed i 250 mq., mentre solamente il 10,7% tra i 250 ed i 2.500 mq.

La rete distributiva vede la metà della sua rete distributiva composta da negozi con una superficie di vendita inferiore ai 50 mq., evidenziando come sia impostata su negozi di piccola, quando non di piccolissima, dimensione, che sicuramente si rivolge però non solo alla clientela locale per gli acquisti di primaria necessità, ma anche agli utenti attratti dalle numerose manifestazioni culturali, folkloristiche e commerciali che si tengono a Cherasco.

DISTRIBUZIONE DELLA RETE PER CLASSI DIMENSIONALI

CLASSI	P.V.	SUPERF.	PERC. PV	PERC. SUP	SUP. MEDIE
< 25	38	551	24,05%	2,37%	14,5
26-50	41	1596	25,95%	6,88%	38,9268
51 - 100	34	2460	21,52%	10,60%	72,3529
101 - 250	28	4008	17,72%	17,27%	143,143
251 - 400	4	1359	2,53%	5,86%	339,75
401 - 1000	8	5575	5,06%	24,02%	696,875
1001 - 2500	5	7658	3,16%	33,00%	1531,6
> 2500	0	0	0,00%	0,00%	
TOTALE	158	23207	100,00%	100,00%	146,88

Fonte: Elaborazioni su dati Ufficio Commercio del Comune

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

ESERCIZI COMMERCIALI AL 2015

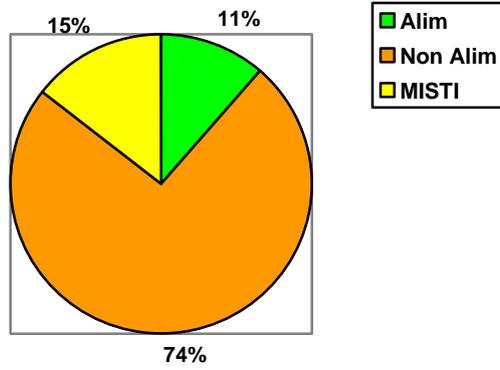
MERCEOLOGIA	N. TOT.	SUPERF. TOTALE	SUPERF. MEDIA
ALIMENTARI	18	545	30,3
NON ALIMENTARI	117	18.758	160,3
MISTI	23	3.904	169,7
TOTALE	158	23.207	146,9

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

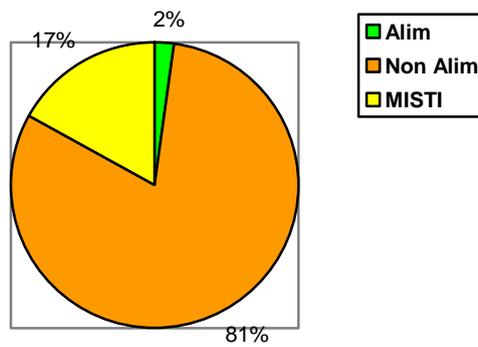
Sicuramente la rete commerciale locale è basata sulla piccola dimensione che trova nella forza della numerosità e della qualificazione dell'offerta l'elemento strategico per riuscire a competere con le forme più moderne presenti nei vicini comuni, anche se, come verrà evidenziato in seguito, negli ultimi anni, soprattutto nella frazione Roreto dove gli spazi a disposizione del commercio sono maggiori, si è avuta l'attivazione di alcune strutture medie e grandi di dimensioni ragguardevoli.

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

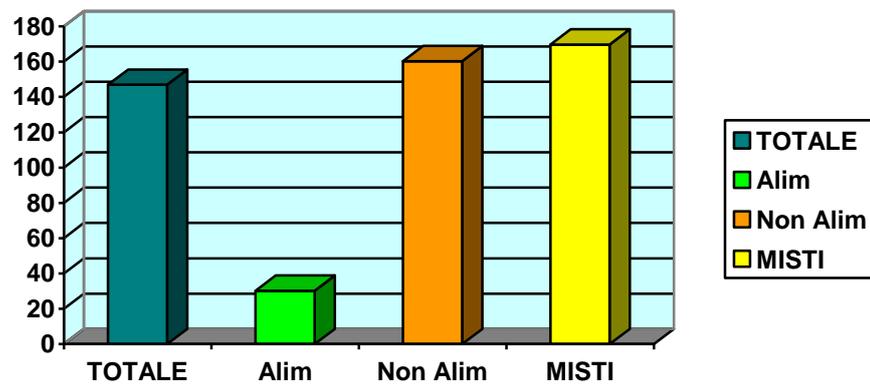
SUDDIVISIONE % Esercizi Commerciali



SUDDIVISIONE % SUPERFICIE VENDITA



SUPERFICIE MEDIA Esercizi Commerciali



Da quanto fin qui riportato si può sicuramente affermare che nel comune di Cherasco gli esercizi commerciali esistenti sono tendenzialmente di piccole dimensioni, con l'eccezione però di alcune medie strutture e di due grandi strutture appartenenti al settore merceologico extra alimentare.

Vi sono alcune particolarità che sottolineano gli aspetti connessi all'argomento dimensionale:

- gli esercizi di grandi dimensioni che si trovano nella frazione Roreto appartengono alla merceologia extra alimentari con una superficie di vendita di 1.716 e 1.920 mq.;
- 20 esercizi commerciali (16 non alimentari e 4 misti) possono essere classificati di medie dimensioni, mentre gli altri esercizi rimanenti (136 esercizi) presentano una superficie di vendita al di sotto dei 150 mq, limite minimo per essere considerati medie strutture; ne consegue che l' 86,1% dei negozi di Cherasco è di piccole dimensioni, o di vicinato, come vengono definiti questi negozi;
- la superficie media degli esercizi misti è comunque la maggiore del comune, conseguenza soprattutto della bassa dimensione complessiva degli altri esercizi.
- alcuni esercizi sono raggruppati all'interno di un unico edificio, per cui a Cherasco esistono di fatto, nella frazione Roreto, due centri commerciali, uno di 3 e l'altro di 6 esercizi.

Sotto l'aspetto della loro ubicazione sul territorio si evidenzia che la rete distributiva locale si concentra su due poli focalizzati uno nel centro storico e l'altro nella frazione di Roreto, come appare anche dalla tabella seguente che riporta la collocazione per via e il numero degli esercizi commerciali di Cherasco.

LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2015

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
Via Bra	29	7656
Via Vittorio Emanuele	25	1136
Via Cuneo	16	4719
Via Savigliano	16	2868
Via Cavour	11	535
Corso L. Einaudi	10	1614
Via S. Rocco	6	1611
Via Moglia	3	77
Via Verdi	2	250
Via Langhe	2	242
Viale Salmatoris	2	200
Fraz. s. Giovanni	2	128
Via S. Iffredo	2	112
Fraz. Cappellazzo	2	90
Via Vittorio Veneto	2	31
Via Bergoglio	2	3
Via San Pietro	1	404
Reg. Piana	1	215
Via D. Galimberti	1	147
Via Fusero	1	130
Via del Lavoro	1	110
Via C. Petitti	1	92
Via Gorizia	1	84
Via XXV Aprile	1	76
Via Rimembranze	1	75
Via Industria	1	68
Via Fondovalle	1	60
Via Piave	1	57
Reg. Oltre Tanaro	1	56
Via Fossano	1	54
F.Bricco-via Fossano	1	50
Via Ospedale	1	48
Via Trento e Trieste	1	38
Via della Pace	1	32
S.P. 12	1	30
Str. Corno	1	30
Via Beato Amedeo	1	20
Via Garibaldi	1	20
Via Marconi	1	16
Frazione Veglia	1	15
Via Repubblica	1	6
S.P. 662	1	2
TOTALE	158	23.207

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Può essere utile a questo punto fare un raffronto con la situazione commerciale rilevata nel 2011, che viene riassunta nella tabella seguente, sempre includendo le farmacie, i distributori di carburante e le rivendite di generi di monopolio.

Ciò premesso le tabelle seguenti riassumono la situazione.

RAFFRONTO ESERCIZI COMMERCIALI 2011-2015

TIPO ES. COMM.	SUP. TOT. 2011	SUP. TOT. 2015
ALIMENTARI e MISTI	5.546	4.449
NON ALIMENTARI	16.797	18.758
TOTALE	22.343	23.207

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

RAFFRONTO ESERCIZI COMMERCIALI 2011-2015

TIPO ES. COMM.	NUM. ES. 2011	NUM. ES. 2015	SUP. TOT. 2011	SUP. TOT. 2015
VICINATO	137	136	8.175	7.730
MEDIE	18	20	10.532	11.841
GRANDI	2	2	3.636	3.636
TOTALE	157	158	22.343	23.207

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Dalla comparazione dei dati emerge che nell'arco di quattro anni il comparto del vicinato è diminuito di una unità con un calo maggiore per quanto riguarda la superficie complessiva.

Al contrario si registra un incremento per quanto riguarda le medie strutture, che vanno a compensare quanto avvenuto nel comparto del vicinato per cui globalmente la rete commerciale è cresciuta di una unità e di 864 mq. di superficie.

Questi dati, anche se non sono estremamente significativi in quanto rappresentano valori del tutto fisiologici nella evoluzione del settore commerciale, esprimono tuttavia una tendenza positiva della rete commerciale di Cherasco nella sua globalità.

La rete distributiva per zone

L'analisi della rete distributiva di Cherasco ripartita sul territorio alla data attuale è stata condotta utilizzando la suddivisione già adottata per la redazione dei criteri di programmazione predisposti nel 2011, che suddividono il territorio macroscopicamente in tre ambiti: una rappresentata dal capoluogo, una seconda rappresentata dalla Frazione Roreto e l'altra dal Resto del Territorio comunale.

Nelle tabelle seguenti si riporta la situazione attuale e quella censita nel 2011, allo scopo di evidenziare le variazioni intervenute nel corso di questi anni nella distribuzione territoriale della rete commerciale del Comune in termini di superficie di vendita.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2015 – Sup. vendita (mq.)

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA				
ALIMENTARI e MISTI	1.542	1.855	1.052	4.449
NON ALIMENT.	1.777	15.627	1.354	18.758
TOTALE	3.319	17.482	2.406	23.207

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2011 – Sup. vendita (mq.)

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA				
ALIMENTARI e MISTI	1.520	2.543	1.483	5.546
NON ALIMENT.	1.879	13.731	1.187	16.797
TOTALE	3.399	16.274	2.670	22.343

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Dal raffronto dei valori risulta che, a fronte di un aumento del totale della superficie di vendita, si ha una diminuzione nel comparto misto compensata da un aumento del genere extra alimentare, e l'incremento maggiore si è avuto nella frazione Roreto e nel "Resto del Territorio" mentre nel centro si è registrato un calo.

Nelle tabelle seguenti si raffronta il numero di esercizi censiti.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2015 – NEGOZI

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
NEGOZI	57	75	26	158

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2011 – NEGOZI

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
NEGOZI	58	79	20	157

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Dal raffronto tra gli anni 2011 e 2015 si evince che il Centro Storico e Roreto hanno avuto una lieve diminuzione in termini numerici al contrario di quanto accaduto nel resto del territorio, nel quale si è registrato un aumento del numero degli esercizi.

Nelle tabelle seguenti si raffronta il dato relativo alle superfici medie.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2015 – Sup. medie (mq.)

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
	58,2	233,1	92,5	146,9

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2011 – Sup. medie (mq.)

ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
	58,6	206,0	133,5	142,3

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Come si può sempre osservare il centro storico è la parte del territorio che presenta la minor superficie media di vendita, com'è logico, dato che il tessuto edilizio del centro non consente di reperire spazi adeguati a permettere la attivazione di esercizi di più ampie dimensioni, mentre gli esercizi commerciali con maggior superficie

si distribuiscono nella restante parte del territorio, soprattutto nella Frazione Roreto attraversata da assi viari importanti che garantiscono una buona accessibilità.

La rete distributiva per tipologie

La normativa di riferimento che deriva dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, suddivide gli esercizi commerciali al dettaglio in tre grandi categorie dimensionali: il vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita, **che nel caso di Cherasco, al di sotto della soglia dei 10.000 abitanti, sono rappresentate rispettivamente dagli esercizi con una superficie di vendita inferiore ai 150 mq., compresa tra i 151 e i 1.500 q. e superiore ai 1.500 mq..**

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

La situazione esistente è riportata nella tabella seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA

TIPOLOGIA MERCEOLOGIA	VICINATO		MEDI		GRANDI		TOTALE	
	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP
ALIMENTARI	18	545					18	545
NON ALIMENT.	99	6.392	16	8.730	2	3.636	117	18.758
MISTI	19	793	4	3.111			23	3.904
TOTALE	136	7.730	20	11.841	2	3.636	158	23.207

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

I dati riportati nella tabella precedente permettono di evidenziare immediatamente come i negozi di vicinato, inferiori cioè ai 150 mq., rappresentano l'86,1% dell'intera rete comunale, con le medie strutture che sono 12,7% e le grandi strutture il restante 1,3%.

Tutti i negozi specializzati alimentari sono classificabili come di vicinato, le medie strutture sono 4 di carattere misto e 16 di tipologia extra alimentare, mentre le grandi strutture sono tutte e due di carattere extra alimentare.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA – SUPERFICI MEDIE

MERCEOLOGIA	VICINATO	MEDI	GRANDI	TOTALE
ALIMENTARI	30,3			30,3
NON ALIMENT.	64,6	545,6	1818,0	160,3
MISTI	41,7	777,8		169,7
TOTALE	56,8	592,1	1818,0	146,9

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Altro elemento interessante è rappresentato dal fatto che le **medie strutture miste**, che normalmente si possono identificare con i minimercati e con i supermercati, hanno una dimensione media di circa **778 mq.**, ad indicare che queste strutture offrono un assortimento mediamente esteso, in linea con il livello gerarchico del comune e con la sua consistenza demografica.

La rete distributiva per tipologie e per zona.

Scendendo ancora di più nel dettaglio dell'analisi si sono individuati i diversi negozi suddividendoli per tipologia e per zona, ottenendo la seguente situazione per gli **esercizi di vicinato**.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONE – ESERCIZI DI VICINATO

MERCEOL.\ZONA	NEGOZI			TOTALE
	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	
ALIMENTARI	13	5	0	18
NON ALIMENT.	32	48	20	100
MISTI	10	4	5	19
TOTALE	55	57	25	137

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

SUPERFICI				
MERCEOL.\ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	373	172	-	545
NON ALIMENT.	1.777	3.476	1.354	6.607
MISTI	380	231	182	793
TOTALE	2.530	3.879	1.536	7.945

onte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

SUPERFICI MEDIE				
MERCEOL.\ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	28,7	34,4	#DIV/0!	30,3
NON ALIMENT.	55,5	72,4	67,7	66,1
MISTI	38,0	57,8	36,4	41,7
TOTALE	46,0	68,1	61,4	58,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Anche nel comparto del vicinato dalle tabelle appare evidente la concentrazione di esercizi che si ha nella frazione Roreto, sia come numero di negozi sia come disponibilità di superficie, mentre nel nucleo centrale gli esercizi commerciali hanno dimensioni ridotte sia per le caratteristiche intrinseche agli aspetti gestionali sia per le limitazioni poste dai locali disponibili.

Per quanto riguarda invece le **medie strutture** la situazione è la seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONE – MEDIE STRUTTURE

NEGOZI				
MERCE-OL.\ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	0	0	0	0
NON ALIMENT.	0	15	0	15
MISTI	2	1	1	4
TOTALE	2	16	1	19

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

SUPERFICI				
MERCE- OL.\ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	-	-	-	-
NON ALIMENT.	-	8.515	-	8.515
MISTI	789	1.452	870	3.111
TOTALE	789	9.967	870	11.626

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

SUPERFICI MEDIE				
MERCE- OL.\ZONA	CENTRO STORICO	RORETO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI				
NON ALIMENT.		567,7		567,7
MISTI	394,5	1452,0	870,0	777,8
TOTALE	394,5	622,9	870,0	611,9

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

La frazione Roreto risulta anche in questo caso come la più servita, sia come numero di medie strutture sia come superficie disponibile e nuovamente in tale zona si collocano anche le due grandi strutture esistenti.

Infine come già evidenziato a Cherasco esistono due Centri Commerciali, sempre a Roreto, in quanto alcune strutture si collocano all'interno di un unico edificio.

Raffronto con i dati regionali

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

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

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

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

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI – PICCOLI-MEDI-GRANDI

	EC piccoli	EC medi	EC grandi
Comuni <10000 ab	90,1%	9,3%	0,5%
Comuni intermedi	89,9%	9,5%	0,6%
CHERASCO	86,1%	12,7%	1,3%

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Il Comune presenta una percentuale del 12,7% di negozi di medie dimensioni che è superiore a quanto normalmente presentano i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, e i comuni intermedi, gruppo gerarchico a cui appartiene Cherasco.

Analogamente per le grandi strutture Cherasco ha un valore superiore a tutti gli insiemi di riferimento.

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

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA

	Alimentari	Non Alim	Misti
Comuni <10000 ab	19,6%	64,9%	15,6%
Comuni intermedi	18,8%	70,2%	11,0%
Regione Piemonte	17,7%	72,6%	9,7%
Cherasco	11,4%	74,1%	14,6%

Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

In questo caso Cherasco presenta una suddivisione della offerta commerciale con una maggiore percentuale di esercizi di generi extra alimentari e misti e una minore percentuale di alimentari.

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

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

Questi dati sono quelli che maggiormente procurano l'indicazione del servizio quantitativo che l'offerta commerciale di un comune fornisce in rapporto e nei confronti della propria popolazione, che per Cherasco ha il valore di 9.052 unità a inizio 2015, come evidenziato dalle tabelle che seguono.

**ABITANTI PER ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO
(ab./n°E.C.)**

	ALIM	NON AL	MISTI	TOT.
Regione Piemonte	364	97	852	70
Comuni <10000 ab	439	147	660	94
Comuni intermedi	452	140	1086	97
Cherasco	503	91	476	67

Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella sopra riportata si rileva come il numero di abitanti per esercizio di vicinato di Cherasco, tranne che per l'offerta esclusivamente alimentare, sia inferiore alla media regionale e dei comuni con intermedi e con popolazione oltre i 10.000 abitanti,.

Per quanto riguarda invece la superficie di vendita delle medie strutture disponibile ogni 1.000 abitanti la tabella sottostante indica nuovamente, sia per il dato riferito alle tipologie di esercizi sia per il dato totale, una disponibilità di superficie molto maggiore rispetto ai valori medi di tutti gli insiemi di riferimento.

MQ. MEDIE STRUTTURE OGNI 1.000 ABITANTI

	ALIM	NON AL	MISTI	TOT.
Regione Piemonte	6,1	298,2	180,3	484,7
Comuni <10000 ab	6,8	360,4	153,1	520,3
Comuni intermedi	3,0	262,0	194,1	459,1
Cherasco	0	964,4	343,6	1308,1

Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella sopra riportata che riguarda le medie strutture si può osservare globalmente che tale tipologia ha probabilmente un bacino d'utenza che sicuramente va oltre i semplici confini del territorio comunale.

Si può quindi ricavare dai dati esposti come numericamente l'offerta di questo comune, sia comunque distribuita adeguatamente tra le tre categorie merceologiche, anche se si riscontra una scarsa offerta di esercizi specificatamente alimentari, che non trovano però in queste dimensioni le loro ideali condizioni operative.

Ovviamente rimarrebbe da verificare, e non è certo compito di questa breve presentazione della situazione commerciale del comune, se sotto l'aspetto qualitativo gli esercizi commerciali situati sul territorio presentano una offerta valida e sufficientemente differenziata.

LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE

La realtà di Cherasco, in base a quanto analizzato dagli uffici competenti della Regione Piemonte, è tale da averlo fatto individuare come un comune **intermedio** della rete secondaria, in quanto non riesce a presentare un rilievo strategico pari a quello attribuito ai comuni della rete primaria.

Pur con questa precisazione è però importante rilevare che la rete distributiva svolge una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, direttamente correlato all'insediamento residenziale.

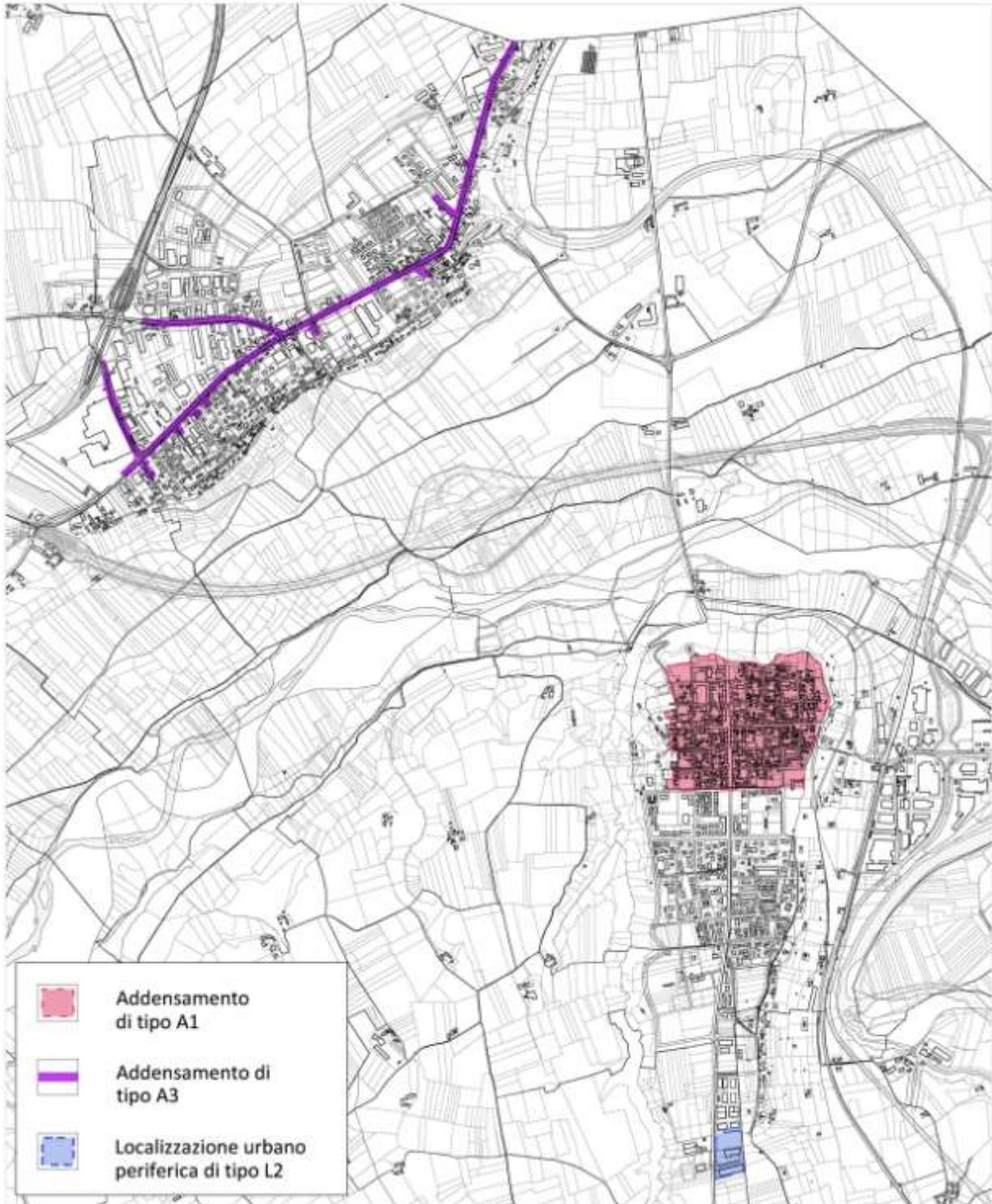
La Regione Piemonte, nei suoi Indirizzi generali di programmazione definisce come comuni intermedi quelli che, presentando una popolazione a partire dalle 3.000 unità, sono sede di un'offerta commerciale non solo quotidiana ma di minor portata rispetto a quella dei comuni di gerarchia superiore.

Tutto ciò premesso, il comune di Cherasco si è già dotato dei Criteri di programmazione così come richiesto dalla normativa Regionale, approvando l'ultimo aggiornamento dei "Criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" con la **DCC n. 76 del 22 dicembre 2011**, riconoscendo con quest'ultimo atto normativo le zone con vocazione commerciale indicate di seguito.

- a) **A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.** Tale addensamento è stato riconosciuto nel nucleo centrale del comune coincidente con il centro storico.
- b) **A. 3 ADDENSAMENTO URBANO FORTE.** Tale addensamento è stato riconosciuto nella frazione "**Roreto**", posto tra via Bra, via Cuneo e via Petitti.
- c) **L.2 LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA** di tipo L.2 "**C.so Einaudi**", riconosciuta sulla strada di Narzole.

La planimetria seguente, estratta dalle tavole allegate al PRGC, illustra la situazione del territorio comunale di Cherasco secondo la programmazione vigente.

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE SECONDO LA PROGRAMMAZIONE VIGENTE



CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Obiettivi della programmazione

La situazione che caratterizza Cherasco è simile a quella che si può riscontrare in molti centri urbani di medio piccole dimensioni che si trovano ubicati sul territorio regionale.

Il centro abitato si presenta in maniera concentrata, venutosi a realizzare intorno a un luogo centrale ben definito e identificabile che ha mantenuto in buona parte le sue caratteristiche originali, con solo alcune modeste interclusioni di attività produttive, che si trovano invece concentrate in spazi ben definiti nel fondovalle e soprattutto nella frazione di Roreto che, non bisogna dimenticare, confinando con il comune di Brane è diventata una propaggine senza soluzioni di continuità, da cui attira sicuramente diversi consumatori.

La cittadina è dotata di una offerta commerciale adeguata alle proprie esigenze, ma nel contempo la rete commerciale evidenzia la presenza di alcune tipologie di strutture distributive che rientrano nelle medie e grandi superfici, posizionate in frazione Roreto, in grado di attrarre una utenza dall'esterno.

Nel complesso si può affermare, in base a raffronti di tipo statistico, che la rete distributiva presente nel comune è attualmente ben organizzata ma sia l'incremento consistente della popolazione che da alcuni anni si sta manifestando, sia le mutate esigenze socio-economiche del territorio di appartenenza, comportano la necessità di dover definire quali ipotesi di sviluppo della rete distributiva debbano essere indicate nel prossimo futuro.

Viene confermata la vocazione commerciale della cittadina espressa dalla rete distributiva locale che si è venuta a organizzare per fornire un servizio non solo locale ma, utilizzando per la zona centrale opportune politiche di "marketing urbano", è riuscita a sviluppare una offerta dove le medie e grandi strutture sono riuscite a inserirsi nel contesto completando il sistema dell'offerta in generale.

Si confermano le considerazioni già espresse nelle programmazioni precedenti, che so ci si possono sintetizzare:

1. la rete distributiva nel suo complesso vede una importante presenza di strutture di media e grande dimensione;
2. il centro storico presenta un numero elevato di piccoli esercizi commerciali a elevata specializzazione;
3. negli ultimi anni gli operatori del centro storico hanno attivato delle politiche commerciali comuni tese a presentare una migliore immagine coordinata e a realizzare azioni promozio-

nali congiunte, partecipando attivamente al Progetto di Qualificazione Urbana che ha visto interessata la parte centrale del comune;

4. i comuni intorno a **Cherasco** di riferimento storico per gli acquisti dei residenti, rappresentati da **Bra e Alba**, non sono solamente di livello gerarchico superiore per tutta una serie di servizi presenti, ma sono anche dotati di una rete commerciale nel complesso di maggiore peso, oltre ad essere provvisti di numerose strutture in attività di grande dimensione, mentre ulteriori nuovi insediamenti di grandi strutture si realizzeranno nel prossimo futuro;
5. la frazione di **Roreto**, nella quale si localizzano quasi tutte le medie e grandi strutture di vendita, è servita da una circoscrizione che permette di superare agevolmente l'abitato senza doversi impegnare nel suo attraversamento, ma che può diventare occasione di "scavalco" del luogo, con la conseguente perdita di quel traffico di transito che, oltre ai consueti fenomeni di congestionamento, poteva però aggiungere quote economiche alle attività commerciali ubicate nella zona;
6. la presenza nella frazione di **Roreto** di un elevato numero di esercizi di media e grande dimensione rispetto a quelli presenti nel centro storico o nella parte meridionale del comune, comportano un disequilibrio negli assetti commerciali.

La direttrice stradale che collega Cherasco con Narzole sta però vedendo in questi anni un dichiarato interesse da parte degli operatori a potenziare l'offerta commerciale esistente, andando così a riequilibrare maggiormente i rapporti di forza che si sono definiti fino ad ora sul territorio comunale.

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

- **riconfermare gli addensamenti di tipo A.1 del centro storico e di tipo A.3 di Roreto;**
- **riconfermare la localizzazione extra urbana L.2 "C.so Einaudi" con ampliandone la perimetrazione;**
- **consentire gli autoriconoscimenti di localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.**

Nei paragrafi seguenti si analizza la situazione nel dettaglio.

Gli addensamenti commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Tutto ciò premesso, in base alle definizioni sopra riportate, di seguito verranno motivate le scelte relative al riconoscimento delle diverse zone commerciali individuate in Cherasco.

Addensamento storico A.1

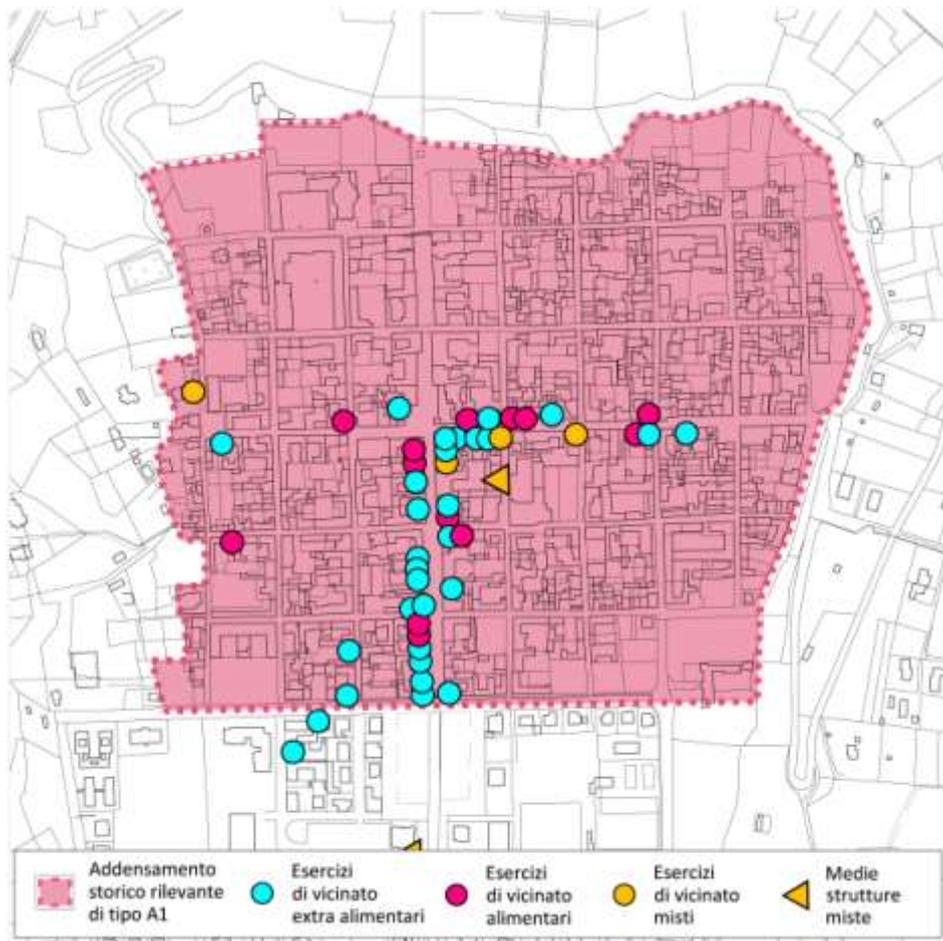
Dall'analisi della rete commerciale, si può affermare come l'ambito urbano individuato dal piano regolatore generale come **Centro Storico, sia dotato delle caratteristiche idonee per essere riconosciuto ancora come Addensamento Storico Rilevante di tipo A.1.**

La presenza di un numero elevato di attività commerciali nelle vie del Centro Storico, insieme ad altre attività di servizio para ed extra commerciale, alla significativa domanda turistica riscontrabile nel centro cittadino ed alla significativa densità residenziale, contribuiscono a rendere l'intero Centro Storico un unico addensamento commerciale.

Le vie e le piazze principali che percorrono ortogonalmente questa parte del comune rappresentano una unica quinta commerciale praticamente senza soluzione di continuità, per cui sono state a pieno titolo riconosciute come facenti parte dell'addensamento storico rilevante di tipo A.1.

La planimetria seguente, estratta dalle planimetrie allegate alla presente relazione, mostra la proposta di perimetrazione dell'addensamento storico principale A.1 con sovrapposta la rete commerciale presente.

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



Addensamento urbano forte A.3

Il preesistente addensamento commerciale A.3 era costituito da un tratto viario posto lungo via Bra, un altro tratto lungo via Cuneo e un ultimo tratto lungo via Petitti.

Lungo l'asse stradale di via Bra e via Cuneo erano state riconosciute, a poca distanza dai confini dell'addensamento attuale, tre localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, all'interno delle quali, grazie alla programmazione correttamente attuata, sono state attivate numerose iniziative commerciali.

Lo sviluppo, non sempre in termini evolutivi, delle attività verificatosi in queste aree, insieme a una modificazione strisciante della funzione principale di tipo produttivo per la quale era stata individuata questa parte del territorio comunale, hanno fatto sì che sempre di più questa parte del territorio abbia perso la sua caratterizzazione di zona industriale divenendo una zona mista a carattere artigianale, terziario e residenziale, omogeneizzandosi con la parte residenziale che per buona parte contraddistingue la frazione.

In pratica si sta assistendo a quanto propugnato dagli Indirizzi regionali di programmazione commerciale, che hanno individuato le localizzazioni come parti del territorio dove programmare azioni di sviluppo del sistema distributivo, facendo in modo che tali gangli diventino propaggini destinate a congiungersi con i filamenti rappresentati dagli addensamenti, divenendone parte integrante.

Dall'analisi della rete distributiva effettuata dopo quattro anni dall'approvazione dei criteri vigenti, appare oggi coerente mantenere il riconoscimento dell'addensamento urbano forte di tipo A.3 "Frazione Roreto" nella attuale perimetrazione.

La configurazione dell'addensamento comprende un tratto viario posto lungo via Bra, un altro tratto lungo via Cuneo, un tratto lungo via Savigliano e un ultimo tratto lungo via San Rocco.

Nell'addensamento commerciale urbano forte di tipo A.3 risultano presenti gli esercizi commerciali elencati nel prospetto seguente, suddivisi per asse stradale di appartenenza.

STRUTTURE COMMERCIALI ADDENSAMENTO URBANO FORTE A.3.

Asse stradale	Numero Esercizi	Sup. di vendita cumulata (mq.)
Via Bra	30	7.787
Via Cuneo	16	4.756
Via Savigliano	16	1.894
Altri toponimi	13	1.522
TOTALE	75	15.959

Fonte: Comune di Cherasco

Il riconoscimento di un addensamento commerciale urbano forte di tipo A.3, nel momento in cui si definiscono nuovi criteri di programmazione o il loro aggiornamento, deve rispettare quanto indicato dalla normativa regionale che, per i comuni intermedi come Cherasco, dispone che "gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi".

VALORI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI URBANI FORTI A.3.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI INTERMEDI
Mercato in area pedonale. Num. minimo di banchi	N.3.	60
Lunghezza del fronte strada in mt	P.3.	500
Numero di esercizi presenti sul fronte strada	Q.3.	25
Estensione dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio in mt	E.3.	100
Valore dei m ² di vendita cumulata dai negozi	F.3.	600

Fonte: DCR 563 – 13414 del 29.10.99 e s.m.i.

Il prospetto precedente indica gli ordini di grandezza, per ciascuno dei parametri, a cui fare riferimento per l'individuazione dell'addensamento commerciale urbano forte. L'ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3 e F.3 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. È facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri N.3 e F.3.

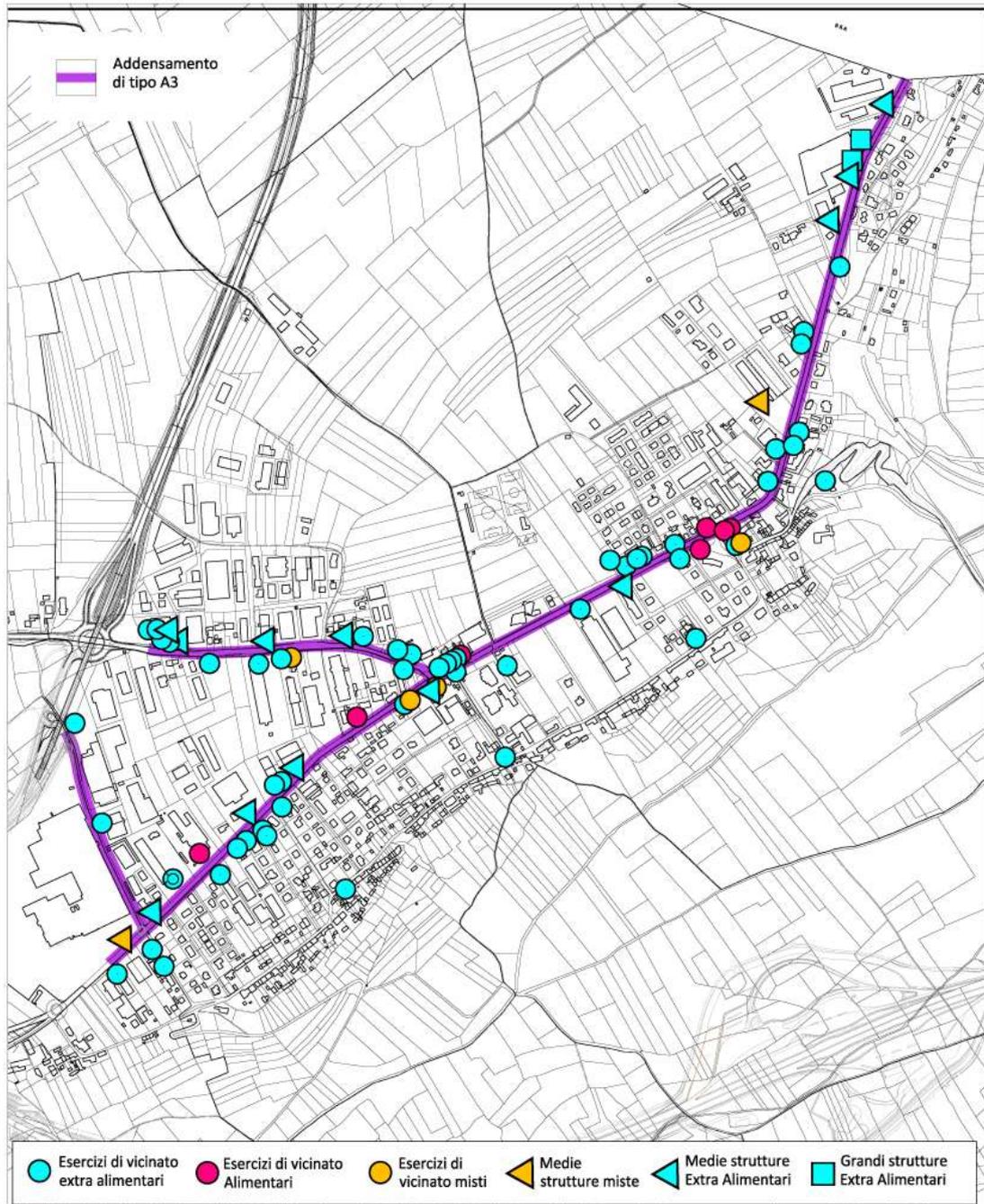
L'analisi della rete commerciale e della perimetrazione dell' **addensamento urbano forte A.3 "Roreto"** consente di individuare i valori indicati nella tabella seguente.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI INTERMEDI	A.3 "RORETO"
Mercato in area pedonale. Num. minimo di banchi	N.3.	60	13
Lunghezza del fronte strada in mt	P.3.	500	3.791
Numero di esercizi presenti sul fronte strada	Q.3.	25	75
Estensione dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio in mt	E.3.	100	100
Valore dei m ² di vendita cumulata dai negozi	F.3.	600	15.959

L'unico parametro che non risulta soddisfatto è quello relativo al numero dei banchi che risultano essere solamente 13, desunti dai dati dell'osservatorio Regionale sul Commercio, invece dei 60 richiesti, ma sicuramente l'esistenza del mercato settimanale, ancorché di ridotte dimensioni, conferma l'importanza degli assi commerciali compresi

nell'addensamento interessato tenuto conto delle caratteristiche generali del comune di Cherasco, identificato come comune intermedio.

La planimetria seguente, estratta dalle planimetrie allegate alla presente relazione, mostra la proposta di perimetrazione dell'**addensamento urbano forte di tipo A.3 "Frazione Roreto"** con sovrapposta la rete commerciale presente.



Le localizzazioni commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso, la base di partenza delle analisi effettuate sono ovviamente il Piano Regolatore e le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, in quanto strumenti di pianificazione del territorio sul quale basare ogni ragionamento, e in tutti e due i casi le localizzazioni sono tali nel momento in cui non sia possibile riconoscere che fanno parte di addensamenti urbani o di altri tipi di localizzazione.

Localizzazioni urbane non addensate L.1

Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, della DCR 191-43016, l'amministrazione di Cherasco stabilisce che le localizzazioni di tipo L.1 non vengono riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, ma possono venire riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nelle aree che il P.R.G.C. ammette a destinazione d'uso commerciale, all'interno del tessuto residenziale del comune, quando siano rispettati i parametri imposti dalla Regione e di seguito esplicitati.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE L.1

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI intermedi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	500 m
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1*	X.1	1.000 ab
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1	500 m
Dimensione massima della Localizzazione L.1	M.1	30.000 mq

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

In pratica un'area che abbia una superficie territoriale non superiore a **30.000 mq.** e che si posizioni in maniera totalmente interclusa nel tessuto residenziale e che possa dimostrare di essere a una distanza stradale non superiore a **500 metri** dalla circonferenza di un cerchio di **500 metri** di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a **1.000 abitanti**, può essere riconosciuta come una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L.1.

La dimensione massima si misura sommando tutte le aree contigue a destinazione commerciale che consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione, anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

In pratica la dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1), anche se risultano

separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Si rammenta ancora che il parametro X.1 relativo agli abitanti residenti nel cerchio, indicato in 1.000 unità, s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quanto indicato, valore di riduzione che i comuni non hanno facoltà di modificare.

I comuni inoltre non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti a un solo riconoscimento di localizzazione L1, cioè il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

Localizzazione urbano periferica L.2

L'unica localizzazione L.2 attualmente riconosciuta nel territorio comunale si posiziona nella parte pianeggiante posta a meridione dell'altopiano sulla cui punta settentrionale è stata fondata la *villanova*, e ha vissuto in questi ultimi anni un'espansione edilizia di tipo residenziale molto intensa nel suo intorno posto fuori della porta meridionale. L'adiacenza alla S.P. 661 in direzione di Narzole e la distanza rispetto al centro storico, seppur in condizioni di prossimità al tessuto residenziale urbano esistente, hanno reso possibile lo sviluppo di una serie di attività economiche tra cui il commercio a livello extra comunale.

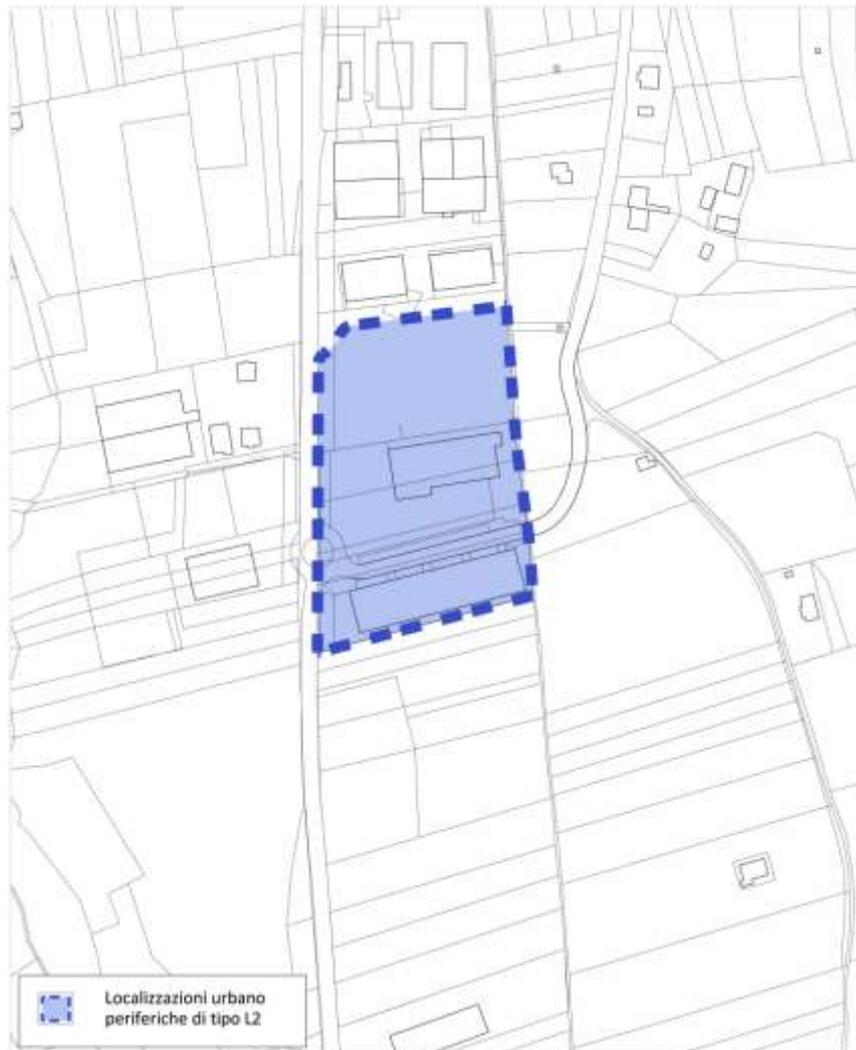
La localizzazione individuata, posizionata nella parte meridionale del territorio comunale, evidenzia come l'espansione residenziale abbia ormai interessato gran parte del territorio a cui la zona commerciale può fornire un servizio adeguato.

L'attuale localizzazione urbano periferica L.2 "C.so Einaudi" è il risultato di un lungo processo, avviato quando il comune di Cherasco, dopo l'espressione positiva del parere della Provincia di Cuneo manifestato ai sensi dell'allora vigente normativa di settore (DGP n. 79 del 16 febbraio 2006), aveva accolto una domanda per una nuova struttura di vendita, riconoscendo la fondatezza dell'autoriconoscimento della zona come localizzazione urbano periferica di tipo L.2 e rilasciando l'autorizzazione n. 510, in data 25 maggio 2006. La localizzazione è stata poi confermata, senza modificazioni, con i Criteri approvati con DCC n. 18 del 26 giugno 2007 e nuovamente aggiornati con DCC n. 41 del 14 giugno 2010.

Oggetto di un apposito P.E.C. approvato con la DCC n. 39 del 27 settembre 2005, la localizzazione è stata analizzata nell'ambito del relativo **Progetto Unitario di Coordinamento**, approvato dall'amministrazione comunale con DCC n. 39 del 30 settembre 2008, dopo aver acquisito il parere espresso dalla Provincia di Cuneo con nota protocollata n. 6673 del 22 luglio 2008; successivamente, in ragione dell'ipotesi di un nuovo insediamento commerciale che avrebbe portato la superficie complessiva di vendita al di sopra dei 1.500 mq e seguito della richiesta di aggiornamento avanzata dalla Regione Piemonte nell'ambito della conferenza dei servizi tenutasi il 3 febbraio 2011, con DCC n. 34 del 2 luglio 2011, si è proceduto all'approvazione di un **nuovo Progetto Unitario di Coordinamento** per cui la Provincia di Cuneo ha espresso un parere positivo protocollato n. 7541 dell'8 giugno 2011.

Senza variazioni e modificazioni, la L.2 "Corso Einaudi" è stata dunque riconfermata anche nei Criteri attualmente vigenti, approvati con DCC n. 76 del 22 dicembre 2011, nelle perimetrazioni di seguito riportata.

PERIMETRAZIONE L.2 "C.SO EINAUDI" ATTUALMENTE RICONOSCIUTA



Attualmente, nella localizzazione L.2 è attiva una media struttura di vendita di tipologia mista di 870 mq di vendita, autorizzata il 12/01/2012 con il n. 615, per la quale si è avuto un subentro il 25/01/2013, con l'autorizzazione n. 630. Le altre autorizzazioni rilasciate nella zona non hanno dato seguito ad alcuna attivazione e sono pertanto decadute.

L'obiettivo che l'Amministrazione comunale si pone è quello di ampliare la perimetrazione della localizzazione L.2, inglobando una fascia di terreni posizionati sul fronte opposto della S.P. 661 in direzione Narzole, al fine di potenziare il ruolo attrattivo che questa localizzazione riveste soprattutto a scala sovra comunale.

La normativa in vigore dispone che le localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L. 2. possono essere individuate solo dalle Amministrazioni comunali, in prossimità del centro abitato o anche

immediatamente all'esterno; inoltre, devono essere preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello.

Trattando il caso in questione di un ampliamento di una localizzazione già riconosciuta, il rispetto dei vincoli localizzativi di cui sopra risulta verificato, poiché la L.2 di Corso Einaudi è posta in prossimità del centro abitato e, con il previsto ampliamento, risulta percorsa dalla S.P. 661.

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

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2

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

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

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

La dimensione della localizzazione esistente è intorno ai 22.000 mq di superficie territoriale e questa verrà ampliata arrivando a circa **36.000 mq**: la configurazione finale della L.2 soddisfa il parametro relativo alla dimensione minima H.2 (di 15.000 mq) previsto dalla normativa vigente.

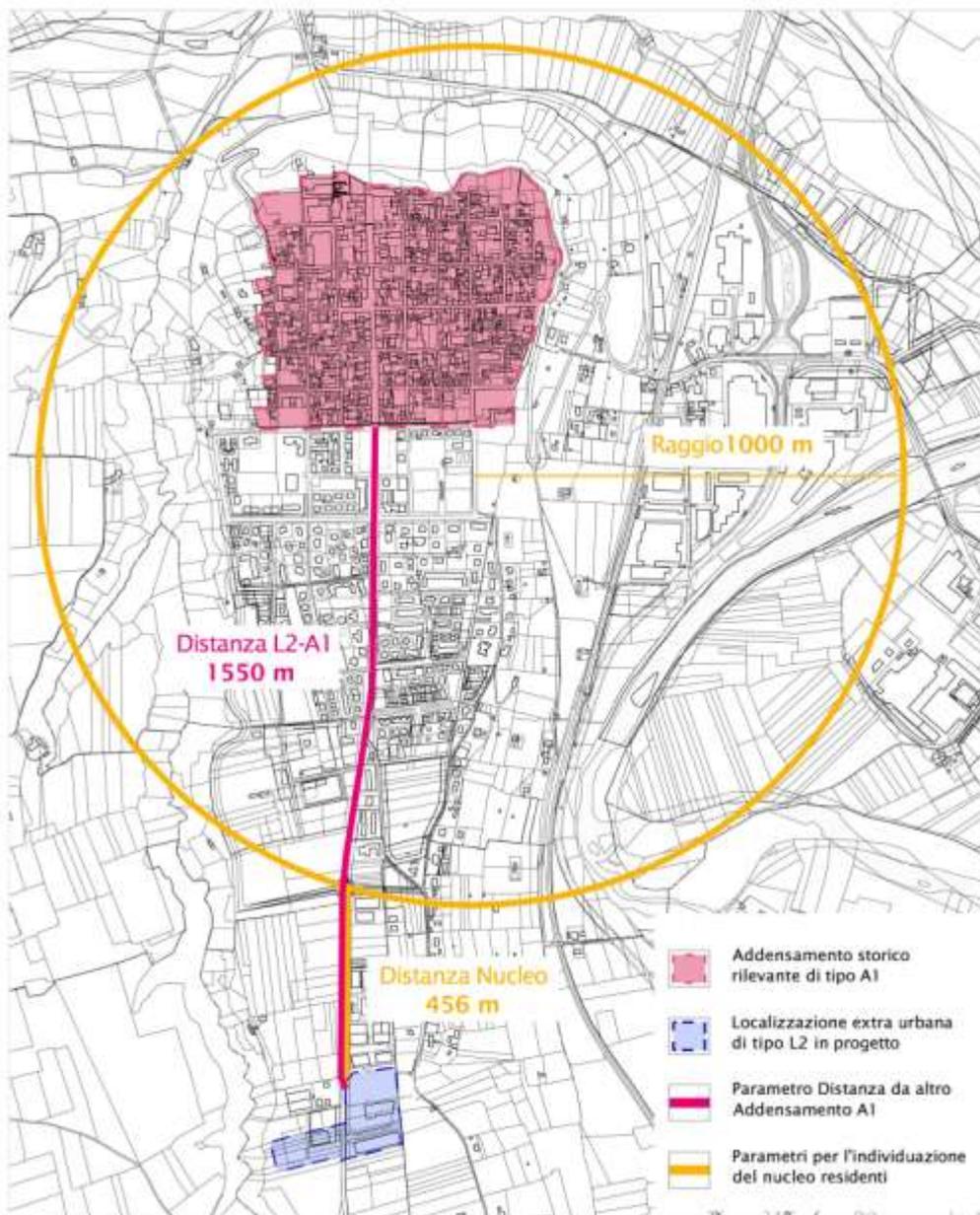
Si puntualizza che la dimensione dell'area consente di ipotizzare l'insediamento di quelle tipologie di strutture distributive che possono contribuire fattivamente alla modernizzazione del sistema distributivo, orientando l'insediamento degli esercizi commerciali in zone idonee alla formazione di sinergie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

Dall'immagine riportata di seguito si può rilevare, inoltre, che in un cerchio, di colore blu, di 1.000 metri di raggio posto a una distanza stradale

inferiore a 500 metri dalla perimetrazione delle ipotizzata localizzazione, si viene a trovare compreso praticamente l'intera parte edificata a residenza del centro urbano di Cherasco, che nel XV Censimento generale della Popolazione, (ISTAT 2011) possiede 3.406, valore decisamente superiore alle 1.500 unità richieste come valore minimo.

Inoltre, la distanza in metri tra l'Addensamento A.1 e la Localizzazione è decisamente superiore al valore minimo di 1.000 m richiesto dalla normativa, essendo questo parametro pari a circa 1.535 m.

VERIFICA DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.2



Risultano pertanto verificati tutti i parametri imposti dalla Regione Piemonte nei suoi Indirizzi generali di programmazione e tale verifica puntuale porta alla compilazione dello schema seguente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.2.

Epigrafe	Parametri	Valori di riferimento	Verifica
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti in mt.	Y.2.	1.000	1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui sopra	X.2.	1.500	3.406
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui sopra in mt.	J.2.	500	456
Dimensione minima della localizzazione in mq.	H.2	15.000	36.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 in mt.	W.2	1.000	1.535

Fonte: Regione Piemonte – Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 191-43016 del 20 novembre 2012 e rilevazioni SOTRECO

Verificata la rispondenza dei parametri richiesti, la normativa regionale prevede che per i comuni che appartengono a un'area di programmazione (e Cherasco è un comune intermedio appartenente all'area di programmazione di Bra) nel caso in cui la futura localizzazione presenti una dimensione al di sopra dei 40.000 mq. di superficie territoriale sia necessario attivare la procedura di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, mentre al di sotto di tale dimensione il procedimento risulta essere quello già previsto dalla precedente Deliberazione di Consiglio regionale n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

In pratica viene confermata la necessità di realizzare la **“valutazione ex ante”**, studio che deve contenere l'analisi degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” degli Indirizzi regionali, con particolare riguardo agli artt. 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali.

PERIMETRAZIONE L.2 "C.SO EINAUDI" NELLA NUOVA CONFIGURAZIONE



Nel caso specifico, la valutazione ex ante è stata eseguita e ha dato origine ad un parere della Provincia di Cuneo del 19 ottobre 2015, classificato 07.09.03 F. 1-01/201 con il quale si esprime parere complessivamente favorevole puntualizzando alcuni aspetti da tenere presente nella redazione del successivo PUC.

Ciò premesso, a seguito dell'acquisizione dei pareri prescritti, può discendere l'approvazione dei Criteri di programmazione Commerciale con la nuova perimetrazione della localizzazione L.2 "C.so Einaudi" per la quale, in ultimo, sarà predisposto un apposito Progetto Unitario di Coor-

dinamento, che dovrà approfondire gli elementi inerenti la viabilità e l'impatto ambientale utilizzando l'apposita fase di concertazione.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

La tabella seguente riporta la tabella di compatibilità da applicare nel rilascio delle autorizzazioni commerciali, riportando le classi dimensionali che presentano almeno un SI relativamente alla compatibilità territoriale.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ DI SVILUPPO TERRITORIALE

TIPOLOGIE	Superfici vendita	Addensamenti		Localizzazioni	
		A.1	A.3	L.1.	L.2.
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M SAM 1	151 - 250	SI	SI	SI	SI
M SAM 2	251 - 900	SI	SI	SI	SI
MSAM 3	901 - 1500	NO	SI	SI	SI
M SE 1	151 - 400	SI	SI	SI	SI
M SE 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI
M SE 3	901 - 1500	NO	SI	SI	SI
M CC	151 - 1500	SI	SI	SI	SI
G SM 1	1501 - 4500	NO	SI	SI ⁽²⁾	NO
G SE 1	1501 - 4500	NO	SI	NO	SI ⁽¹⁾
G CC 1	Fino a 6000	NO	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI

(1) solo fino a 3.000

(2) solo fino a 1.800

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta, modificandola per quanto attiene alle possibilità date ai comuni, nel rispetto di quanto stabilito dalla Regione Piemonte nella DCR 191-43016 per i comuni intermedi relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute o riconoscibili.

Per quanto riguarda invece la compatibilità delle **grandi strutture** di vendita, si applica inderogabilmente quanto stabilito dalla tabella di compatibilità approvata dalla Regione Piemonte con la D.C.R. 563-13414 e s.m.i..

CONCLUSIONI

L'Amministrazione comunale con questa programmazione riconosce in via prioritaria le zone dove il commercio si è sviluppato nel corso degli anni, assumendo l'importante ruolo di integrazione con le funzioni urbane, e riconoscendo altresì quelle zone che sono in fase di sviluppo nelle nuove aree più periferiche, che potranno svolgere quelle necessarie funzioni di potenziamento complessivo dell'offerta commerciale a beneficio dell'intero contesto cittadino, permettendo inoltre di far sviluppare quelle imprese già operanti che non riescono più a trovare nella posizione centrale gli spazi necessari per un equilibrata crescita.

Contemporaneamente si è potuto assistere a importanti iniziative di riqualificazione, specializzazione e valorizzazione sotto il profilo commerciale della rete distributiva locale nella zona di addensamento commerciale consolidato, corrispondente con la area centrale, che vede agire in simbiosi l'Amministrazione comunale insieme agli operatori locali, avendo ormai raggiunto la convinzione che il piccolo commercio diffuso giochi un ruolo determinante nel tenere vivo l'interesse dei consumatori nei confronti di parti pregiate, sotto il profilo storico, economico e sociale, del sistema urbano, adottando interventi che vedono gli operatori congiungere i loro sforzi in politiche di marketing urbano, per valorizzare non solamente il loro punto vendita ma l'insieme dell'intero addensamento commerciale a cui di fatto appartengono.

Lo sviluppo che ancora si ritiene possibile di nuovi insediamenti commerciali viene indirizzato nell' area della localizzazione L.2 "C.so Einaudi" in direzione Narzole, deputata a ospitare l'offerta distributiva a gravitazione più ampia.

Tutto ciò premesso si propone pertanto **di confermare l' addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1, l'addensamento urbano forte di tipo A.3 "Roreto", e di riconoscere la localizzazione urbano periferica di tipo L. 2 " C.so Einaudi" nella nuova perimetrazione, così come indicato nella planimetria seguente.**

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE SECONDO LA NUOVA PROGRAMMAZIONE

