

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PROGRAMMAZIONE URBANISTICO - COMMERCIALE

(con riferimento alla D.C.R. n. 191-43016 del 06/12/2012)

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

(ai sensi 3° comma, art. 8, D. Lgs. 114/98)

RELAZIONE PROGRAMMATICA GENERALE

NOVEMBRE 2020

APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Dott. Federico BORGNA

Segretario Comunale:

Dott. Corrado PAROLA

Responsabile del Procedimento:

Ing. Massimiliano GALLI

PROGETTO

**Direttore tecnico
e Progettista**

Arch. Andrea MARINO

I N D I C E

1. PREMESSA	pag. 2
2. LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO – COMMERCIALE VIGENTE E MOTIVI DEL SUO AGGIORNAMENTO	pag. 3
2.1 Lo stato di fatto della programmazione urbanistico- commerciale a livello comunale	pag. 3
2.2 Il contesto di riferimento per l’aggiornamento della pro- grammazione urbanistico-commerciale	pag. 5
3. LA STRUTTURA COMMERCIALE	pag. 7
3.1 Inquadramento territoriale e demografico	pag. 7
3.2 La rete commerciale esistente	pag. 10
3.3 Linee di tendenza.....	pag. 14
3.4 Caratteristiche del commercio Cuneese	pag. 17
4. OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTI- CO-COMMERCIALE	pag. 19
5. LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	pag. 21
5.1 Le zone riconosciute dalla precedente programmazione ur- banistico-commerciale.....	pag. 21
5.2 Le valutazioni per il riconoscimento e la modifica delle zone di insediamento commerciale	pag. 22
5.3 Quadro riepilogativo delle zone di insediamento commer- ciale oggetto di modifica o di nuovo riconoscimento	pag. 39
6. COMPATIBILITA’ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	pag. 42
 <i>APPENDICE</i>	 <i>pag. 44</i>

Figure illustrative modifiche e nuovi riconoscimenti

1. PREMESSA

Il presente documento fa parte dei documenti specifici previsti dai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita” (ex. Comma 3 dell’art.8 del D.Lgs. 114/98); nello specifico la relazione programmatica generale analizza il contesto commerciale locale, enuncia gli indirizzi programmatici generali ed illustra le scelte operative adottate.

Il Comune di Cuneo ha aggiornato la propria programmazione urbanistico-commerciale l’ultima volta nel 2012, adeguandola agli Indirizzi e Criteri regionali tutt’ora vigenti. Tale revisione, approvata con D.C.C. n. 26 del 20/03/2012 ha riguardato esclusivamente aspetti normativi, conseguentemente alle modifiche apportate a livello comunitario, nazionale e regionale. Il successivo periodo intercorso sino ad oggi, non ha visto ulteriori cambiamenti del quadro normativo di riferimento, pertanto il presente aggiornamento è principalmente dedicato a rispondere ai mutati fabbisogni del settore commerciale a livello globale e, nello specifico, del contesto locale.

Stante le trasformazioni in atto nel settore commerciale e della somministrazione il presente documento è strutturato, diversamente dall’impostazione più tradizionale mirata alla sola trattazione degli aspetti urbanistici, in modo da fornire una descrizione più complessiva del comparto, attraverso un’analisi approfondita della consistenza e dell’assortimento della rete commerciale esistente, nonché mediante l’illustrazione delle tendenze in corso dal punto di vista dell’organizzazione e della diversificazione / specializzazione dell’offerta commerciale.

2. LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO - COMMERCIALE VIGENTE E MOTIVI DEL SUO AGGIORNAMENTO

2.1 Lo stato di fatto della programmazione urbanistico-commerciale a livello comunale

La programmazione urbanistico-commerciale del Comune di Cuneo è adeguata alla D.C.R. n.191-43016 del 20/11/2012, ovvero alla più recente modifica degli “Indirizzi e Criteri” regionali in materia di urbanistica commerciale.

In precedenza il Comune ha effettuato quattro aggiornamenti significativi alla propria pianificazione in materia.

Il primo nell’anno 2000 con cui venne approvata la prima programmazione urbanistico-commerciale del Comune di Cuneo conseguente al D. Lgs 114/1998 ed alla L.R. 28/1999.

Il secondo aggiornamento avvenne nel 2007 in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali riguardanti il progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), denominato “P.R.G. 2004” (approvato con D.G.R. n.40-9137 del 07/07/2008). In questo secondo caso la definizione della programmazione urbanistico-commerciale venne effettuata sulla base degli Indirizzi e Criteri regionali approvati con D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

Nel 2007, agendo in sede di controdeduzioni alle Osservazioni regionali sul “P.R.G. 2004”, per l’Amministrazione comunale era particolarmente importante concludere in tempi rapidi l’iter procedurale del nuovo Piano Regolatore Comunale. Questa urgenza si rispecchiava, necessariamente, anche nella definizione della programmazione urbanistico-commerciale che – attraverso le Controdeduzioni – confluiva nello strumento urbanistico in corso di approvazione. La necessità di agire con rapidità si poneva però in contraddizione con la complessità delle procedure da attivare per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A.5 (la formazione del “Progetto Unitario di Coordinamento”, l’acquisizione del parere della Provincia, la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, il tutto prima del procedere al riconoscimento degli addensamenti A.5).

Questa situazione indusse l’Amministrazione comunale a scegliere un processo graduale per adeguare la programmazione urbanistico-commerciale ai “Indirizzi e Criteri regionali”:

- nel 2007 con le Controdeduzioni alle Osservazioni regionali sul progetto definitivo del “P.R.G. 2004”, vennero riconosciute le varie tipologie di zone di insediamento commerciale ad eccezione degli addensamenti A.5. Il riconoscimento, seppur parziale, delle zone di insediamento commerciale avvenne con la predisposizione degli elaborati richiesti dagli “Indirizzi regionali” ed comportò il conseguente aggiornamento dell’assetto normativo comunale;
- successivamente nel 2010 si procedette al riconoscimento degli addensamenti

A.5, previa approvazione dei P.U.C., in modo da dotare la città di tutti i riferimenti territoriali e normativi su cui impostare lo sviluppo e l'ulteriore qualificazione della rete commerciale.

Ponendo mano alla programmazione urbanistico-commerciale per provvedere, principalmente, al riconoscimento degli addensamenti A.5, l'Amministrazione comunale, nel 2010, ritenne anche opportuno effettuare un riesame della zonizzazione definita nel 2007 in modo da renderla più adeguatamente rispondente alla realtà commerciale in atto ed alle sue probabili evoluzioni nel breve-medio termine.

Nel 2012 a seguito della trasmissione da parte della Regione Piemonte delle Osservazioni (nota del 14/06/2011) relative all'adeguamento del 2010 e del mutato quadro normativo di riferimento (promulgazione della L.R. 27/07/2011, n.13 "Disposizioni urgenti in materia di commercio"), il Comune di Cuneo procedette al terzo adeguamento della propria programmazione tenendo conto anche delle segnalazioni di interesse volte alla realizzazione di nuovi complessi commerciali con dimensione superiore a quella dell'esercizio di vicinato, che non trovarono risposta positiva nella programmazione 2010.

Nel corso dell'anno venne effettuato un ultimo adeguamento della programmazione urbanistico-commerciale conseguente all'approvazione, a dicembre 2012, di una nuova edizione degli "Indirizzi e Criteri regionali" (DCR n.191-43016 del 20/11/2012) con cui il Comune di Cuneo ha adottato un nuovo provvedimento di recepimento delle modifiche apportate al quadro normativo di riferimento, finalizzate alla maggiore liberalizzazione del settore, avutasi a seguito dell'entrata in vigore della direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE, conosciuta come Direttiva Bolkestein.

Questo quarto ed ultimo adeguamento ha riguardato esclusivamente aspetti normativi senza apportare alcuna modifica alla zonizzazione urbanistico-commerciale comunale.

L'attuale programmazione urbanistico-commerciale riconosce le seguenti zone di insediamento commerciale:

- addensamento A.1 "centro storico";
- addensamento A.3 "corso Nizza";
- addensamento A.3 "Madonna dell'Olmo";
- addensamento A.4 "corso Gramsci";
- addensamento A.4 "corso Francia";
- addensamento A.4 "San Rocco Castagnaretta";
- addensamento A.4 "Borgo San Giuseppe";
- addensamento A.4 "Madonna dell'Olmo – via Valle Po";
- addensamento A.4 "Madonna dell'Olmo – via Torino/via Bra";
- addensamento A.4 "Confreria";
- addensamento A.5 "cascina Colombaro";

- addensamento A.5 “via Savona”;
- localizzazione L.1 “corso De Gasperi”;
- localizzazione L.1 “San Rocco Castagnaretta” (ambito in cui è possibile procedere alla perimetrazione della L.1);
- localizzazione L.1 “via Cavallo”;
- localizzazione L.1 “corso Francia”;
- localizzazione L.2 “Madonna dell’Olmo”;
- localizzazione L.2 “Tetto Garetto”;
- localizzazione L.2 “San Rocco Castagnaretta”.

È inoltre prevista la possibilità per gli operatori commerciali di procedere al riconoscimento in sede di richiesta di autorizzazione commerciale, per una media o grande struttura di vendita, di una localizzazione commerciale di tipo L1.

2.2 Il contesto di riferimento per l’aggiornamento della programmazione urbanistico - commerciale

L’Amministrazione comunale di Cuneo ha avviato la revisione della propria pianificazione urbanistico-commerciale al fine di rispondere nel modo più adeguato agli attuali fabbisogni del contesto economico locale; un impegno non facile tenendo conto che la definizione della programmazione commerciale richiede di contemperare le esigenze di sviluppo ed innovazione del commercio locale con la necessità di tutelare e valorizzare il tessuto commerciale esistente.

L’aggiornamento della pianificazione pur confrontandosi con le esigenze puntuali degli operatori economici, si inserisce nel più ampio contesto dello sviluppo economico condizionato dalle dinamiche del mercato globale.

Provando a schematizzare i principali fattori che hanno caratterizzato nel periodo recente il comparto ricordiamo:

- l’incremento generalizzato della vendita on-line che, in alcuni settori ha raggiunto un andamento esponenziale;
- la qualificazione di una parte della rete di vendita al dettaglio mediante la specializzazione merceologica e l’attivazione di servizi aggiuntivi, valore aggiunto all’offerta commerciale;
- la diffusione di forme innovative di vendita in cui vengono meno alcuni riferimenti tradizionali del settore: la compresenza di più aziende negli stessi locali, la temporaneità dell’attività di vendita, la commistione con altri tipi di attività (es. la somministrazione, l’artigianato, i servizi alla persona, ecc.).

Le dinamiche in atto hanno portato ad una generale sollecitazione della rete commerciale che evidenzia così, più che in passato, un’elevata dicotomia tra i punti di eccellenza e le criticità.

Provando a schematizzare questi aspetti contrapposti possiamo citare:

- la presenza di esercizi fortemente attrattivi per la qualità dell'offerta merceologica e dei servizi;
- ampie parti della città riqualificate dal punto di vista urbanistico ed architettonico fortemente vocate ad ospitare attività commerciali d'eccellenza;
- un elevato numero di locali commerciali vuoti;
- aree urbane interessate dalla presenza di attività poco qualificanti (sale giochi, locali di somministrazione con un'offerta di bassa qualità, attività commerciali di tipo marginale prevalentemente gestite da stranieri, ecc.);
- elevato assortimento della gamma tipologica delle strutture commerciali insediate nel centro città con presenza anche di medie strutture della GDO;
- elevato turn-over da parte degli esercizi commerciali di vicinato.

In questo contesto è di fondamentale importanza il ruolo del Comune che può operare su più livelli:

- nella regolamentazione del mercato attraverso un'attenta pianificazione della capacità insediativa;
- nella realizzazione di azioni di riqualificazione urbana, dedicate alle aree attualmente più degradate;
- nella promozione di politiche volte all'adozione, da parte delle imprese commerciali della Città, di soluzioni innovative, inclusive e maggiormente sostenibili dal punto di vista ambientale;
- nello sviluppo di politiche volte alla valorizzazione turistica del territorio.

3. LA STRUTTURA COMMERCIALE

3.1 Inquadramento territoriale e demografico

La posizione geografica di Cuneo, posta ai piedi di un ventaglio di valli alpine ed affacciata sulla pianura, rende la città il normale riferimento di un intorno geografico ampio, che si estende ben oltre l'area di programmazione. L'effetto attrattivo è determinato, oltre che dalla qualità e dalla varietà dell'offerta dei punti di vendita di Cuneo, dalle diversificate funzioni urbane proprie di un capoluogo di Provincia, da motivazioni di tipo turistico, dai mercati presenti e dall'articolata disponibilità di occasioni lavorative.

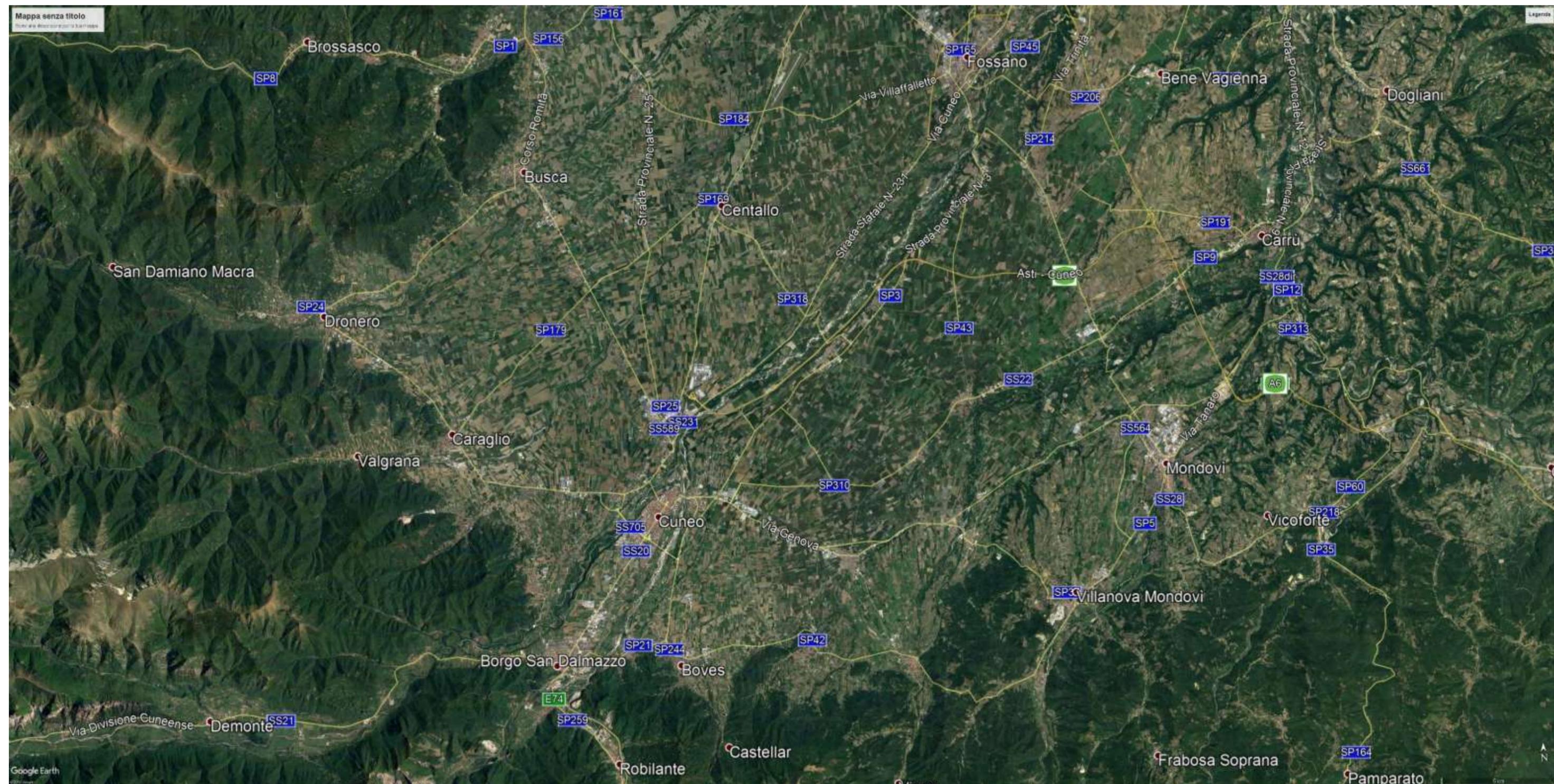
Il Comune di Cuneo ha una superficie territoriale di 119,67 kmq e una densità abitativa pari a 470,30 ab./kmq (dati ISTAT al 01/01/2018); confina: a nord con i territori comunali di Busca, Tarantasca e Centallo; a est con i Comuni di Castelletto Stura, Morozzo e Beinette; a sud con i territori comunali di Borgo San Dalmazzo, Boves e Peveragno e a ovest con i Comuni di Caraglio, Cervasca e Vignolo.

Gli assi viari principali di connessione di Cuneo con le zone circostanti sono costituiti da:

- Autostrada Asti-Cuneo A33 che interessa il territorio comunale nella zona nord-est al confine con Castelletto Stura e che collega il Cuneese con le principali e più prossime città piemontesi (Torino e Asti) oltre che alla Liguria (Savona) grazie alla diretta interconnessione con l'A6 Torino-Savona;
- strada provinciale n. 20, che attraversa il territorio comunale di Cuneo da nord-est a sud-ovest, regge traffici commerciali e turistici oltre ad un traffico locale di breve raggio. La strada provinciale è l'arteria principale del sistema di comunicazioni di Cuneo perché collega il comune con Borgo San Dalmazzo e la vicina Francia oltre che alla pianura cuneese (zone di Centallo, Fossano e Savigliano);
- strada Provinciale 422, che collega il capoluogo con i centri di Caraglio e Dronero e le relative valli di appartenenza (valli Grana e Maira);
- strada Provinciale 564, che collega Cuneo con il Monregalese e la città di Mondovì. Questa strada, come la precedente, serve un traffico locale e di medio raggio, con medio-bassi livelli di traffico;

Questa caratterizzazione geografico-morfologica e i fattori più sopra delineati, determinano un'importanza commerciale strategica legata al capoluogo provinciale cuneese.

Figura 1 – Inquadramento territoriale



L'andamento demografico che il Comune di Cuneo ha registrato dal 1861 ad oggi è evidenziato nella seguente tabella con relativo grafico di tendenza:

DATA	NUM. RESIDENTI	VAR.%
Censimento 1861	22.731	-
Censimento 1871	23.453	+3.2%
Censimento 1881	24.746	+5.5%
Censimento 1901	26.879	+8.6%
Censimento 1911	29.421	+9.5%
Censimento 1921	31.741	+7.9%
Censimento 1931	35.522	+11.9%
Censimento 1936	35.321	-0.6%
Censimento 1951	39.867	+12.9%
Censimento 1961	46.065	+15.5%
Censimento 1971	54.544	+18.4%
Censimento 1981	55.875	+2.4%
Censimento 1991	55.794	-0.1%
Censimento 2001	52.334	-6.2%
Censimento 2011	55.013	+5.1%
31/12/2018	56.144	+2,1%-



L'andamento demografico riscontrato mostra una costante tendenza all'aumento della popolazione residente, con una leggera flessione nel 2001.

Cuneo è individuato dagli "Indirizzi regionali" come Comune Polo nonché attrattore dell'omonima area di programmazione commerciale formata da altri 12 Comuni. In base alla classificazione degli "Indirizzi regionali", questi 13 Comuni sono articolati come segue:

- 1 Comune Polo quale Cuneo, comune attrattore dell'area di programmazione commerciale regionale;
- 1 Comune sub-polo quale Borgo San Dalmazzo;
- 6 Comuni Intermedi quali: Boves, Busca, Caraglio, Centallo, Cervasca, Peve-ragno;
- 5 Comuni minori quali: Beinette, Castelletto Stura, Morozzo, Tarantasca e Vignolo.

3.2 La rete commerciale esistente

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

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2.500 mq.;
- grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq.;
- centri commerciali (suddivisi in medie e grandi strutture).

Gli "Indirizzi regionali" hanno ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita secondo le seguenti casistiche:

a) strutture non configurabili come centri commerciali

Tipo di offerta	Medie strutture		Grandi strutture	
	Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
Alimentare o mista	M - SAM 1	251 - 400	G - SM 1	2.501 - 4.500
	M - SAM 2	401 - 900	G - SM 2	4.501 - 7.500
	M - SAM 3	901 - 1.800	G - SM 3	7.501 - 12.000
	M - SAM 4	1.801 - 2.500	G - SM 4	oltre 12.000
Extralimentare	M - SE 1	251 - 400	G - SE 1	2.501 - 3.500
	M - SE 2	401 - 900	G - SE 2	3.501 - 4.500
	M - SE 3	901 - 1.800	G - SE 3	4.501 - 6.000
	M - SE 4	1.801 - 2.500	G - SE 4	oltre 6.000

b) centri commerciali

Medie strutture		Grandi strutture	
Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
M - CC	251 - 2.500	G - CC 1	2.501 - 6.000
		G - CC 2	6.001 - 12.000
		G - CC 3	12.001 - 18.000
		G - CC 4	oltre 18.000

La **rete commerciale del Comune di Cuneo** è attualmente composta da 1.450 strutture di cui:

- 1.088 esercizi di vicinato;
- 54 medie strutture con superficie di vendita complessiva di 38.757 mq.;
- 7 grandi strutture con superficie di vendita complessiva di 28.700 mq.

oltre ai 3 centri commerciali che non sono compresi nella statistica degli uffici comunali da cui sono tratti i dati sopra indicati (aggiornamento al 31/12/2018).

ESERCIZI	VICINATO [<=250 mq]	MEDIE STRUTTURE [251 - 2.500 mq.]		GRANDI STRUTTURE [2.501 - >= 18.000 mq.]	
	n°	n°	sup. totale di vendita [mq.]	n°	sup. totale di vendita [mq.]
Offerta alimentare/mista	297	15	9.284	3	16.312
Offerta extralimentare	791	39	28.295	4	10.320
TOTALE	1.088	54	37.579	7	26.632

Il 94,4 % delle strutture commerciali presenti a livello comunale è della dimensione dell'esercizio di vicinato, mentre il 5,6% appartiene alla tipologia delle medie e grandi strutture di vendita.

Per quanto riguarda l'offerta commerciale degli esercizi di vicinato, predomina – come avviene normalmente – quella extralimentare, che è costituita da 791 esercizi (il 72,7% del totale) mentre quella alimentare/mista è sviluppata da 297 esercizi (il 27,3% del totale).

Per quanto riguarda l'offerta commerciale delle medie strutture di vendita, predomina quella extralimentare, che è costituita da 39 strutture (il 72,2% del totale) mentre quella alimentare/mista è sviluppata da 15 strutture (il 27,8% del totale).

Per quanto riguarda l'offerta commerciale delle grandi strutture di vendita, predomina quella extralimentare, che è costituita da 4 strutture (il 57,1% del totale) mentre

quella alimentare/mista è sviluppata da 3 strutture (il 42,9% del totale).

Per confrontare la situazione commerciale di Cuneo con quella dell'area di programmazione presa in esame si fa riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio regionale del commercio, aggiornati al 31/12/2018.

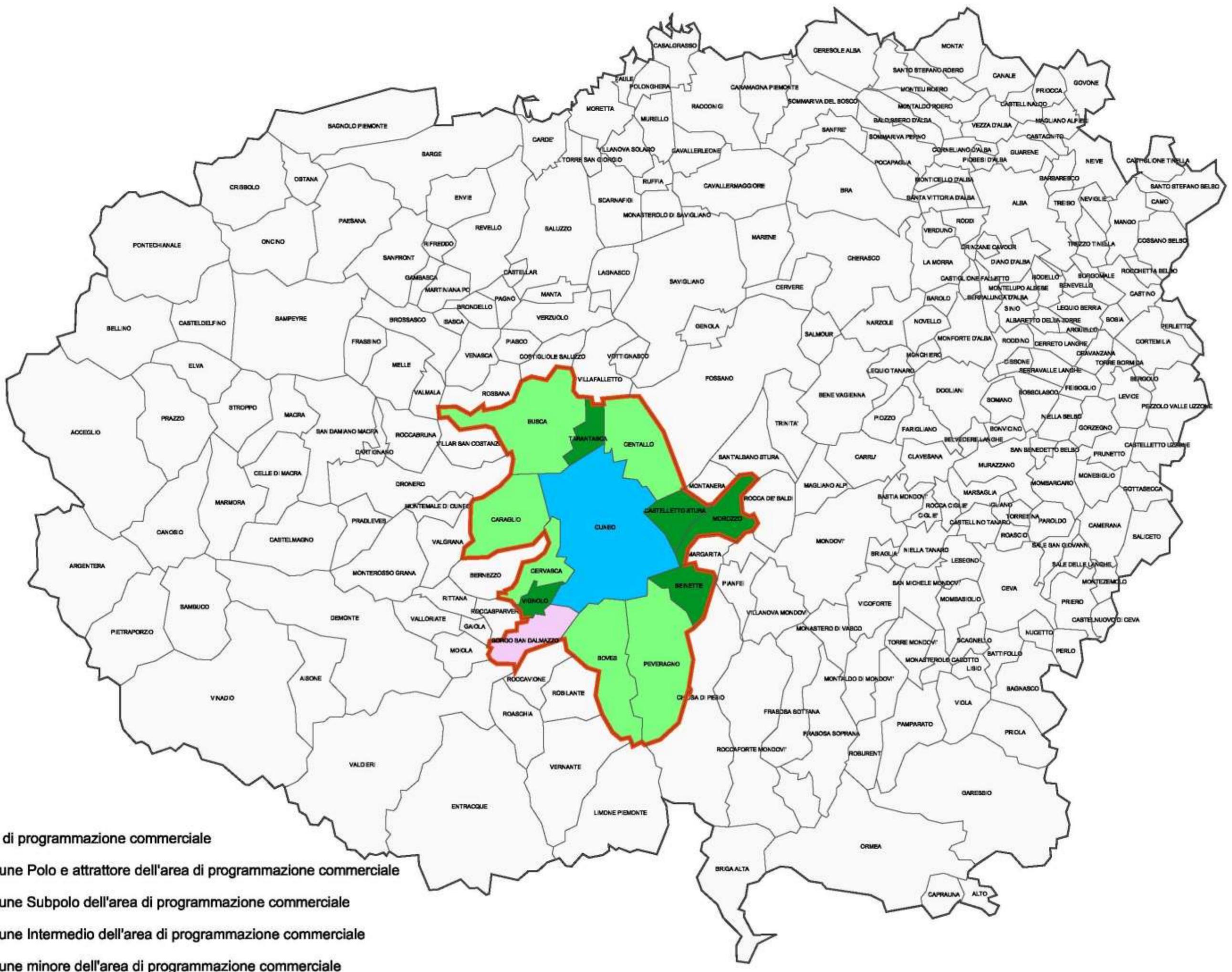
Nell'intera **area di programmazione commerciale** sono presenti:

TIPO DI OFFERTA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE								
	numero eserc. di vicinato	medie strutture di vendita		medie strutture centri commer.		grandi strutture di vendita		grandi strutture centri commer.	
		n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)	n.	sup. (mq.)
alimentare	414	1	284						
non alimentare	1.435	82	47.452	13	13.644	1	5.500	4	10.320
mista	174	33	19.459	3	3.365	1	4.337	4	20.272
TOTALE	2.023	116	67.195	16	17.009	2	9.837	8	30.592

Il servizio commerciale in sede fissa è integrato da una serie di **mercati** con frequenza settimanale:

- il martedì in Piazza Galimberti, Piazza Virginio, Piazza del Seminario, Via Roma e nel quartiere Donatello;
- il venerdì in Piazza Virginio, Piazza del Seminario e nel quartiere Donatello;
- il sabato in Piazza della Costituzione e nei centri frazionali di San Pio – Cerialdo e Madonna dell'Olmo.

Il mercato settimanale del martedì è un vero e proprio attrattore di tipo turistico che, soprattutto nel periodo estivo, attrae frequentatori dalla Liguria, dalla Francia e più in generale da tutto il quadrante sud occidentale della Regione.



Legenda

- Area di programmazione commerciale
- Comune Polo e attrattore dell'area di programmazione commerciale
- Comune Subpolo dell'area di programmazione commerciale
- Comune Intermedio dell'area di programmazione commerciale
- Comune minore dell'area di programmazione commerciale

Figura b: L'ambito geografico di riferimento e l'area di programmazione scala 1:300.000

3.3 Linee di tendenza

La variazione nel tempo della struttura commerciale di Cuneo - nei suoi elementi dimensionali essenziali - è stata esaminata in un arco che va dal 1989 al 2018 con una sezione intermedia al 2000.

In questo modo:

- è leggibile, con il 1989, la situazione che si riscontrava dieci anni prima della riforma della normativa sul commercio al dettaglio introdotta, in Piemonte, dalla L.R. 28/99. Si era, allora, in pieno regime della legge 426/71;
- è stata colta, con il 2000, la consistenza del tessuto commerciale alle soglie dell'innovazione normativa determinata dal D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 28/99;
- sono valutabili, con il 2018, gli effetti della riforma normativa del commercio al dettaglio e le più recenti variazioni a livello locale.

I dati sono esposti nella tabella riportata al fondo di questo paragrafo nella quale la situazione della città di Cuneo è affiancata a quella complessiva della provincia. La fonte dei dati è il rapporto "Il commercio in Piemonte" formulato annualmente dalla Regione Piemonte. Non si è fatto riferimento a dati più recenti, che sono disponibili per Cuneo, poiché analogo aggiornamento non è disponibile a livello di intera provincia.

La diversità della definizione delle strutture di vendita e dell'organizzazione dei dati cui si riferiscono le statistiche regionali prima e dopo la riforma normativa determinano inevitabili approssimazioni nel confronto di anni diversi (vedere la nota in calce alla tabella), che però non inficiano l'individuazione di macro Tendenze.

Dai dati riportati in tabella emergono i seguenti principali processi evolutivi:

- tendenza alla diminuzione del numero di esercizi di vicinato fino al 2000. Una tendenza che è evidente in Cuneo, dove tra il 1989 ed il 2000 il numero di queste strutture commerciali si è ridotto dell'8%, ed è molto più marcata a livello provinciale, dove nello stesso periodo la perdita è stata doppia (- 17%). Il dato globale provinciale è però condizionato da fattori di variabilità che non sono pertinenti alla città di Cuneo (ad esempio la diminuzione di residenti nell'area montana e nei piccoli centri di pianura). Nel confronto 1989-2000 è necessario considerare che in quegli anni la scelta imprenditoriale di aprire un esercizio di commercio tradizionale era condizionata da una programmazione comunale che, in applicazione della L. 426/71, doveva stabilire limiti massimi di superficie per i generi che erano detti "di largo e generale consumo" (sostanzialmente alimentari ed abbigliamento) e valori minimi di superficie di vendita, variabili in funzione dell'assortimento merceologico, per tutti i generi. Questi vincoli sono totalmente decaduti con il D.Lgs. 114/98.
- tendenza, già prima della riforma normativa (e dunque, nel nostro caso, tra

il 1989 ed il 2000), all'aumento della superficie di vendita complessiva di strutture maggiori dell'esercizio di vicinato, premessa di un considerevole impulso che si avrà con l'applicazione delle nuove disposizioni. La città di Cuneo ha una crescita inferiore a quella riscontrata sul totale della provincia: rispettivamente + 18% e + 42%.

- dimensione media piuttosto contenuta degli esercizi commerciali fino all'avvento delle nuove disposizioni normative.
- tendenza all'aumento del numero di esercizi di vicinato a partire dal 2000. La tendenza è palese in Cuneo (+ 48,6%) così come a livello provinciale (+ 17,5%). E' difficile stabilire con certezza quanto di questa tendenza sia connessa alla riforma normativa e quanto dipenda da altri fattori, quali le caratteristiche del contesto socio-economico e le diverse prospettive occupazionali rispetto agli anni '90 o precedenti. Pertanto, senza approfondimenti mirati, è prudente limitarsi a constatare un fenomeno senza trarre affrettate conclusioni su ipotetiche tendenze consolidate di lungo periodo.
- nettissimo aumento della grande distribuzione organizzata – riconducibile ai centri commerciali - a partire dal 2000 a livello sia di città che di provincia.

VARIAZIONE NEL TEMPO DELLA STRUTTURA COMMERCIALE

Tipo di esercizio	CUNEO				PROVINCIA			
	1989 ⁽¹⁾ (fine anno)	2000 (inizio anno)	2008 (inizio anno)	2018 (fine anno)	1989 ⁽¹⁾ (fine anno)	2000 (inizio anno)	2008 (inizio anno)	2018 (fine anno)
<i>Esercizi di vicinato</i>	1.024	939	1.028	1.088	10.039	8.348	9.467	9.521
<i>Medie strutture</i>	n. 81 m ² . 37.794	n. 74 m ² . 44.463	n. 57 m ² . 34.009	n. 54 m ² . 37.579	n. 518 m ² . 249.482	n. 795 m ² . 355.503	n. 745 m ² . 371.423	n. 633 m ² . 340.438
<i>Grandi strutture</i>	---	---	n. 1 m ² . 2.550	n. 7 m ² . 26.632	---	n. 15 m ² . 49.880	n. 17 m ² . 51.670	n. 16 m ² . 47.566
<i>Centri commerciali</i>	---	n. 1	n. 3 ⁽²⁾	n. 3 ⁽²⁾	---	n. 6	n. 23 ⁽²⁾	n. 21 ⁽²⁾

(1) La rilevazione 1989 faceva riferimento a tipologie di esercizi rapportabili solo in modo approssimativo a quelle del D.Lgs. 114/98. Si è considerato come esercizio di vicinato quello che era classificato come esercizio tradizionale con superficie di vendita fino a 190 m².. Data la dimensione media delle altre tipologie di esercizi richiamate nella rilevazione 1989, tutte queste sono state considerate come medie strutture.

(2) Tutti i centri commerciali sono classificati, nella rilevazione regionale, come grandi strutture.

3.4 Caratteristiche del commercio Cuneese

Il commercio Cuneese ha una consistenza (oltre mille esercizi attivi) ed articolazione (strutture di ogni tipologia e dimensione tra quelle previste dalle norme regionali) tali che renderlo sicuramente interessante, sia ai fini della lettura dei trend contemporanei in materia di commercio, che come fattore rilevante ai fini dello sviluppo locale.

L'attuale distribuzione della rete commerciale vede le seguenti realtà:

- un Centro Storico riqualificato con un'ampia e diffusa dotazione di attività commerciali, assai diversificate sia dal punto merceologico che della superficie di vendita, ma generalmente di qualità medio – alta;
- l'area edificata dopo la seconda guerra mondiale, che evidenzia lungo i principali assi viari di scorrimento, una presenza di attività commerciali discontinua e caratterizzata da attività variegata che alternano negozi di eccellenza con altri di minor qualità, fino ad arrivare a zone in cui la presenza di attività marginali è preponderante, come ad esempio in alcuni tratti delle strade più vicine alla stazione ferroviaria, in cui, vicino ai molti locali vuoti, si concentrano attività quali “compro oro”, phone center, alimentari etnici, negozi non specializzati che vendono quasi esclusivamente merci di provenienza estera di bassa qualità;
- i quartieri periferici (Donatello, San Paolo,..) ed i nuclei frazionali, caratterizzati da una prevalenza della destinazione d'uso residenziale, con una presenza commerciale contenuta e a carattere di attività di servizio di pubblico interesse;
- i centri commerciali extraurbani, collocati lungo le direttrici viarie in direzione di Torino, Mondovì e Borgo San Dalmazzo, nei quali si concentrano grandi superfici di vendita, *piastre* distributive della GDO nonché *catene* commerciali specializzate in singoli generi merceologici (es. pet food, sport, abbigliamento, faidate, elettronica, casalinghi,..).

Grazie alla posizione periferica rispetto alle zone di maggior concentrazione demografica (ma favorevole commercialmente in quanto posta alla convergenza di numerose vallate montane, anche di collegamento con la Liguria e con la Francia), al contesto socio – economico locale, che ha patito meno di altri la congiuntura economica ed al lavoro svolto a livello cittadino dalle amministrazioni comunali, le associazioni di categoria e gli operatori economici per il rafforzamento del settore, il commercio cuneese è stato toccato in misura contenuta dai trend propri del mercato globale contemporaneo, ciò nondimeno se ne ravvisano segni e tendenze, a testimonianza di come anche il contesto locale sia parte di un mercato ben più ampio, che ne condiziona lo sviluppo, vale a dire:

- elevata turnazione degli esercizi attivi, che aprono e chiudono senza soluzione di continuità anche a causa di una scarsa professionalità degli operatori e/o di una errata lettura del mercato e conseguentemente dell'offerta proposta;
- forte presenza di marchi e catene in franchising;

- invasione delle vendite on line, con conseguente abnorme sviluppo del settore delivery;
- depauperamento di zone urbane, storicamente vocate al commercio, con conseguente insediamento di attività marginali, para commerciali e non.. .
- la diffusione esponenziale di punti vendita di catene discount operanti soprattutto nel settore alimentare.

Diversamente il contesto locale è stato interessato dai seguenti fenomeni e trasformazioni:

- importante sviluppo della somministrazione, sia dal punto di vista del numero di esercizi attivati che dell'offerta proposta, assai diversificata sia a livello qualitativo che nella tipologia di prodotto. Il suddetto sviluppo, che è diretta conseguenza dei cambiamenti avuti negli orari, stili di vita e dell'organizzazione del tessuto socio - economico locale, ha segnato in modo evidente le aree maggiormente vocate dal punto di vista commerciale, con un incremento assai significativo dei locali che, a vario titolo (in modo assistito e no, mediante distributori automatici,.. .), somministrano al pubblico alimenti e bevande;
- incremento delle connessioni tra il settore commerciale e della somministrazione e quello turistico. Un fenomeno in crescita grazie allo sviluppo del turismo outdoor nell'ambito del quale si colloca principalmente la proposta territoriale locale, che ha favorito, non solo l'aumento dei flussi di utenza potenziale, ma anche favorito la diversificazione dell'offerta e il suo miglioramento qualitativo che necessariamente deve rispondere agli standard che il mercato globale determina;
- specializzazione del settore no food, già in atto precedentemente, ma che ha visto, in conseguenza della concorrenza portata dalle vendite on line, un'accelerazione orientata, oltre che alla ricerca di marchi e prodotti sempre più particolari ed esclusivi, all'attivazione pre e post vendita da fornire al cliente finale.

Senza la presunzione di facili giudizi, è possibile affermare che il comparto commerciale cuneese, sebbene soggetto a trasformazioni che travalicano i confini locali, denota una consistenza ed assortimento importanti atti a consentirne uno sviluppo adeguato, anche nel prossimo futuro.

4. OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE

Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e con i conseguenti indirizzi di programmazione sono (con riferimento testuale all'art. 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012):

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

Gli obiettivi della presente revisione della programmazione urbanistico-commerciale di Cuneo personalizzano sulla realtà locale quelli definiti, a livello generale, dalla Regione e che sono stati prima richiamati e si connettono con il sistema di obiettivi che fu alla base delle determinazioni assunte nei precedenti adeguamenti.

In sintesi gli obiettivi locali della programmazione urbanistico-commerciale sono:

- il miglioramento del servizio al consumatore attraverso una pluralità di zone di insediamento commerciale a scala urbana;
- lo sviluppo della rete commerciale tradizionale mediante la riqualificazione degli

spazi urbani di maggior concentrazione delle attività commerciali, la specializzazione merceologica e l'offerta di servizi aggiuntivi alla clientela, l'integrazione dell'assortimento merceologico, la diffusione della vendita multicanale;

- il consolidamento degli insediamenti commerciali di rilevanza sovralocale posti ai bordi del territorio urbano ed attrattivi rispetto un ampio bacino d'utenza;
- l'attenzione per il miglioramento della sostenibilità ambientale della pratica commerciale sia da parte delle aziende che dei consumatori, attraverso misure volte a favorire la riduzione di imballaggi e confezionamenti, l'accesso ciclopedonale o con mezzi pubblici alle aree commerciali.

5. LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

5.1 Le zone riconosciute della precedente programmazione urbanistico-commerciale

La zonizzazione del 2012 costituisce la base di partenza per definire l'organizzazione territoriale dell'attuale programmazione urbanistico-commerciale.

Addensamenti commerciali

A.1 addensamento storico rilevante:

- A.1 centro storico

A.3 addensamenti urbani forti:

- A.3 corso Nizza
- A.3 Madonna dell'Olmo

A.4 addensamenti urbani minori:

- A.4 corso Gramsci
- A.4 corso Francia
- A.4 San Rocco Castagnaretta
- A.4 Borgo San Giuseppe
- A.4 Madonna dell'Olmo - via Valle Po
- A.4 Madonna dell'Olmo - via Torino/via Bra
- A.4 Confreria

A.5 addensamenti extraurbani:

- A.5 Cascina Colombaro
- A.5 via Savona

Localizzazioni commerciali

L.1 localizzazioni urbane non addensate:

- L.1 corso De Gasperi
- L.1 San Rocco Castagnaretta
- L.1 via Cavallo
- L.1 corso Francia

L.2 localizzazioni urbano - periferiche non addensate:

- L.2 Madonna dell'Olmo
- L.2 Tetto Garetto
- L.2 San Rocco Castagnaretta

5.2 Le valutazioni per il riconoscimento e la modifica delle zone di insediamento commerciale

In questo paragrafo si espongono le considerazioni che portano alla definizione delle zone di insediamento all'interno dell'attuale revisione della programmazione urbanistico-commerciale.

La trattazione di ogni tipo di zona è sviluppata secondo un medesimo schema:

- si riporta, dapprima, la definizione della zona riprendendo testualmente quella degli "Indirizzi regionali", essendo questa la base normativa su cui impostare qualsiasi considerazione sulla zonizzazione;
- si richiamano le zone riconosciute nella programmazione vigente (elencate nel precedente paragrafo 5.1) mettendo in evidenza le motivazioni che determinano eventuali modifiche;
- si espongono gli ulteriori riconoscimenti effettuati, specificandone anche la coerenza tra parametri richiesti dalle norme regionali e i dati riscontrati;
- si riporta il perimetro delle zone di insediamento, dando evidenza cartografica alle modifiche apportate rispetto alla zonizzazione vigente.

A.1 - Addensamenti storici rilevanti

Definizione da "Indirizzi regionali"

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

Addensamento A.1 individuato nelle programmazioni urbanistico-commerciale precedenti

Era stato individuato un addensamento A.1 nella zona che ha come asse viario centrale via Roma ed un primo tratto di corso Nizza. Con le ripermetrazioni del 2007 prima e del 2010 poi era emersa la necessità di ampliare il perimetro dell'addensamento A.1 sul lato est e nord-est per soddisfare esigenze di omogeneità territoriale e funzionale e per comprendere ambiti di potenziale insediamento nonché un esercizio con superficie di poco inferiore al limite della media struttura. Nei precedenti aggiornamenti della programmazione urbanistico-commerciale erano stati inoltre sottratti all'ambito gli edifici occupati da uffici pubblici.

Aggiornamento programmazione 2019

Il nuovo addensamento A.1 comprende tutto l'ambito riconosciuto come tale dai precedenti aggiornamenti della programmazione urbanistico-commerciale, con le integrazioni in ampliamento sopra indicate, oltre a ricomprendere un'area più ampia atta all'inclusione al suo interno di tutto l'altipiano da Corso Giolitti verso nord-est definita dal P.R.G.C. vigente come "centro storico".

La scelta della puntuale corrispondenza tra Addensamento A1 "centro storico" deriva dalla volontà politica di promuovere ulteriori iniziative volte alla tutela e valorizzazione del contesto di maggior valenza storico-architettonica della città, in cui si concentra la gran parte della rete commerciale tradizionale.

L'addensamento mantiene la denominazione vigente: A.1 centro storico.

----- ° -----

A.2 - Addensamenti storici secondari

Gli addensamenti storici secondari (**A.2**) sono ambiti urbani di antica formazione che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. Essi sono riconoscibili soltanto nel centro metropolitano e nei Comuni polo della rete primaria e devono comprendere 80.000-100.000 abitanti nel centro metropolitano e 35.000-45.000 nei comuni polo. Si tratta pertanto di condizioni che rendono impossibile il riconoscimento di addensamenti A.2 in Cuneo, pur trattandosi di un Comune polo: infatti non sussistono ambiti con i requisiti urbanistici idonei e con consistenza abitativa adeguata.

La programmazione vigente non prevedeva addensamenti A.2 e gli stessi sono esclusi dall'attuale aggiornamento.

----- ° -----

A.3 - Addensamenti commerciali urbani forti

Definizione da “Indirizzi regionali”

“Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1 e A.2. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei Comuni intermedi e turistici e 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. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi: (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Cuneo)

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	PARAMETRO	VALORE
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 75
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 3	mt. 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 3	N. 40 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL’ ADDENSAMENTO OLTRE L’ ULTIMO ESERCIZIO	E. 3	mt. 300
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	m ² . 1.000 (*)

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

L’ ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3, F.3 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E’ facoltà dei Comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri N.3 ed F.3”.

Addensamenti A.3 individuati nelle programmazioni urbanistico-commerciali precedenti

Nel 2007 era stato individuato un solo addensamento A.3 nella zona del capoluogo di relativamente recente formazione che ha corso Nizza come asse viario principale.

Esercizi di vicinato con superficie di poco inferiore al limite della media struttura sono prossimi, ma esterni, al perimetro dell’ addensamento del 2007, hanno reso necessario un primo ampliamento dell’ area effettuato nel 2010 che ha compreso anche l’ area posta in prossimità dell’ incrocio di corso Gramsci con corso Francia, a maggior giustificazione del tipo di zona d’ insediamento commerciale individuata.

La programmazione urbanistico-commerciale del 2010 aveva individuato un ulteriore addensamento A.3 denominato “Madonna dell’ Olmo”; le caratteristiche del sistema insedia-

tivo frazionale e la sua struttura commerciale, infatti, avevano reso necessario un ulteriore riconoscimento.

Aggiornamento programmazione 2019

Per quanto concerne l'addensamento A.3 "Corso Nizza" esso viene completamente ridefinito andando a comprendere al suo interno un'ampia area dell'altipiano posta tra corso Giolitti e, verso sud-ovest, fino a corso Gramsci ed anche il precedente addensamento A.4 "corso Gramsci".

La zona ha caratteristiche rispondenti alle definizioni regionali ed ai vigenti parametri (applicando le deroghe previste; vedere oltre) ed alla definizione di addensamento A.3.

Per quanto riguarda i parametri si riscontra la seguente situazione:

<i>PARAMETRO</i>	<i>VALORE RICHIESTO</i>	<i>VALORE RISCONTRATO</i>
<i>MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI</i>	<i>75</i>	<i>21⁽¹⁾</i>
<i>LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	<i>m. 500</i>	<i>> m. 500</i>
<i>NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	<i>40</i>	<i>oltre 500</i>
<i>ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO</i>	<i>m. 300</i>	<i>0</i>
<i>SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</i>	<i>m². 1.000</i>	<i>> m² 35.000</i>

(1) Si fa riferimento al mercato settimanale localizzato in Piazza della Costituzione

L'addensamento mantiene la denominazione vigente: A.3 corso Nizza.

Per quanto concerne l'addensamento A.3 di Madonna dell'Olmo, zona individuata dalla programmazione vigente, mantiene le caratteristiche rispondenti alla definizione regionale; infatti:

- è un ambito commerciale di non antica formazione;
- è situato nel centro abitato di un Comune polo;
- è connotato da una buona presenza di esercizi commerciali e da una buona densità residenziale.

Per quanto riguarda i parametri si riscontra la seguente situazione:

PARAMETRO	VALORE RICHIESTO	VALORE RISCONTRATO
<i>MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI</i>	75	12 banchi
<i>LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	m. 500	> m. 500
<i>NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	40	>50
<i>ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO</i>	m. 300	m. 50 - m. 300
<i>SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</i>	m ² . 1.000	m ² . 6.170

L'addensamento comprende anche il parco urbano F. Parri e l'ex caserma Montezemolo, interessati da importanti progetti di riqualificazione urbana.

L'addensamento mantiene la denominazione vigente: A.3 Madonna dell'Olmo.

Si precisa che i perimetri degli addensamenti A.3 sono stati tracciati tenendo conto della possibilità, che le norme regionali offrono ai Comuni, di effettuare un'estensione massima di 300 m. oltre l'ultimo esercizio.

Il perimetro riportato in cartografia è definitivo e non può essere modificato, se non attraverso la procedura di variante della programmazione urbanistico-commerciale.

----- ° -----

A.4 - Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)

Definizione da "Indirizzi regionali"

“Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2 e A.3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei Comuni polo e subpolo della rete primaria e dei Comuni intermedi, turistici e minori lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi: (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Cuneo)

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI)	PARAMETRO	VALORE
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 4	mt. 250
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 4	N. 20 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 4	mt. 100
MQ. MINIMO DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	m ² . 500 (*)

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

L'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, F.4 per il centro metropolitano, Comuni polo e subpolo della rete primaria, Comuni intermedi si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei suddetti Comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri Q.4 ed F.4".

Data la variabilità delle caratteristiche dei centri urbani dei Comuni turistici e minori non turistici, i Comuni effettuano la delimitazione dell'addensamento in base alla conoscenza del territorio comunale derogando con relazione motivata dai parametri indicati senza alcuna limitazione.

Addensamenti A.4 individuati nelle programmazioni urbanistico-commerciali precedenti

Sono stati individuati sette addensamenti A.4 denominati:

- corso Gramsci;
- corso Francia;
- San Rocco Castagnaretta;
- Borgo San Giuseppe;
- Madonna dell'Olmo – via Valle Po;
- Madonna dell'Olmo – via Torino/via Bra.
- Confreria

Aggiornamento programmazione 2019

Tutti gli addensamenti sopra elencati vengono confermati nel loro perimetro eccezion fatta per:

- l'addensamento A.4 "corso Gramsci" che viene stralciato e l'area in oggetto viene ricompresa nell'addensamento A.3 "corso Nizza";
- l'addensamento A.4 "corso Francia" che viene ampliato lungo l'asse viario di via Sandro Pertini per comprendere alcune strutture commerciali esistenti che attualmente non

- sono inserite in alcuna zona d'insediamento commerciale e che si troverebbero nell'impossibilità di una riapertura in caso di chiusura;
- l'addensamento A.4 "Madonna dell'Olmo – via Torino/via Bra" che viene ampliato al fine di rendere maggiormente omogenea un'ampia area occupata da fabbricati suscettibili a molteplici utilizzi, compreso quello a fini commerciali, in base all'attuale destinazione d'uso urbanistica.

In tutte le zone riconosciute come addensamenti A.4 - sia quelle riprese dalle programmazioni precedenti, che quelle oggetto di ampliamento - sussistono i parametri di riconoscimento (vedere le tabelle di seguito riportate) utilizzando, in taluni casi, le deroghe ammesse dagli "Indirizzi regionali" per le motivazioni esposte in calce alle tabelle.

Addensamenti A.4

Parametro	Valore richiesto	Valore riscontrato					
		A.4 corso Francia	A.4 San Rocco Castagnaretta	A.4 Borgo San Giuseppe	A.4 Madonna dell'Olmo - Via Valle Po	A.4 Madonna dell'Olmo - Via Torino / Via Bra	A.4 Confreria
<i>LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	m. 250 ⁽¹⁾	> 500 m.	> 250 m.	> 500 m.	> 500 m.	> 500 m.	> 500 m.
<i>NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	20 ¹	18	21	47	15 ²	20	18 ³
<i>ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO</i>	m. 100	0 m.	0 m.	0 m.	100 m.	0 m.	0 m.
<i>MQ. MINIMO DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</i>	m ² . 500 ⁴	> m ² . 4.850	> m ² . 1.000	> m ² . 5.800	> m ² . 2.400	> m ² . 4.000	> m ² . 800

Le celle **campite in grigio** indicano gli addensamenti oggetto di modifica all'interno del presente aggiornamento.

¹ Il parametro si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%. Ulteriori riduzioni sono ammesse con relazione motivata.

² Si utilizza la facoltà di derogare dal parametro al fine di conferire a questo tessuto urbanistico-commerciale la rilevanza di addensamento, anche tenendo conto della notevole dotazione in termini di superficie di vendita rispetto al minimo previsto di 500 m². Per altro, la deroga è di lieve entità poiché il numero minimo di esercizi - con riferimento alla riduzione "normale" del 20% - sarebbe 16.

³ Il parametro si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%

⁴ Il parametro si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%. Ulteriori riduzioni sono ammesse con relazione motivata.

La denominazione degli addensamenti A4 riconosciuti nell'ambito del presente adeguamento è la seguente:

- **A.4 corso Francia;**
- **A.4 San Rocco Castagnaretta;**
- **A.4 Borgo San Giuseppe**
- **A.4 Madonna dell'Olmo - via Valle Po;**
- **A.4 Madonna dell'Olmo - via Torino / via Bra;**
- **A.4 Confreria**

Si precisa che i perimetri degli addensamenti A.4 sono stati tracciati tenendo conto della possibilità, che le norme regionali offrono ai Comuni, di effettuare un'estensione massima di 100 m. oltre l'ultimo esercizio.

Il perimetro riportato in cartografia è definitivo e non può essere modificato, se non attraverso la procedura di variante della programmazione urbanistico-commerciale, nemmeno a fronte dell'apertura di nuovi esercizi nella zona "di bordo" degli addensamenti.

----- ° -----

A.5 - Addensamenti commerciali extraurbani (o arteriali)

Definizione da "Indirizzi regionali"

"Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2, A.3. A.4. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato ed al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare. La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti. L'intero addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune del progetto unitario di coordinamento che deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è subordinata ad obbligatorio parere della provincia che si esprime, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui all'articolo 16

della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al proprio piano territoriale vigente con particolare riguardo al sistema della viabilità o in sua assenza o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 13, 16, 17, 22, 24, 25, 26 e 27 con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere e senza che la provincia abbia rappresentato esigenze istruttorie, è facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere. Il progetto unitario di coordinamento è altresì condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti a permesso a costruire; può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo (SUE) o con permesso a costruire convenzionato. Tali addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso, almeno, i seguenti parametri orientativi:

ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI)	PARAMETRO	VALORE
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	P. 5	mt. 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	Q. 5	n. 5
MQ. MINIMO DI VENDITA E/O ESPOSIZIONE CUMULATA DAI PUNTI VENDITA PRESENTI	F.5	m ² . 1.500 di vendita e/o m ² . 3.000 di esposizione

L'ordine di grandezza dei parametri si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei Comuni derogare con relazione motivata ad uno solo di tali parametri riducendone il valore di non più del 40%".

Addensamenti A5 individuati nelle programmazioni urbanistico-commerciali precedenti

Sono stati riconosciuti come **addensamenti A.5** due ambiti denominati:

- **A.5 cascina Colombaro;**
- **A.5 via Savona.**

Gli addensamenti A.5 riconosciuti rispondono alla definizione degli "Indirizzi regionali" ed ai parametri di riconoscimento (vedere tabella di seguito riportata).

Addensamenti A.5

Parametro	Valore richiesto	Valore riscontrato	
		A.5 cascina Colombaro	A.5 via Savona
<i>LUNGHEZZA DEL FRONTE STRADA EXTRAURBANO</i>	Min. mt. 500	> 500 m.	500 m.
<i>NUMERO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA EXTRAURBANO</i>	Min. 5	15 ⁽¹⁾	12
<i>MQ. DI VENDITA E/O ESPOSIZIONE CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</i>	Min. m ² . 1.500 di vendita e/o m ² . 3.000 di esposizione	m ² . 5.266 di vendita	m ² . 1.600 di vendita

⁽¹⁾ il centro commerciale è conteggiato in modo disaggregato tra i vari esercizi che lo compongono

Preliminarmente al riconoscimento degli addensamenti A.5, nel 2010 è stato predisposto, per ciascuno di essi, il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) richiesto dagli “Indirizzi regionali”.

Pertanto eventuali istanze autorizzative per medie e grandi strutture di vendita, presentate negli ambiti suddetti, potranno avere corso.

Aggiornamento programmazione 2019

L'unica modifica apportata dalla presente programmazione rispetto alla precedente è data da un limitato ampliamento che ha interessato l'A5 cascina Colombaro effettuato per comprendere una porzione di un P.E.C. che, precedentemente, era stato inserito solamente in parte nell'A5 citato; stante l'urbanizzazione dell'area, nell'ambito del completamento del P.E.C., è ora possibile procedere ad includere la zona in oggetto.

Gli addensamenti riconosciuti mantengono la denominazione vigente:

- **A.5 cascina Colombaro;**
- **A.5 via Savona.**

----- ° -----

L.1 - Localizzazioni commerciali urbane non addensate

Definizione da “Indirizzi regionali”

“Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell’ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell’offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani al fine di promuovere il potenziamento, l’integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l’obiettivo di eliminare “i vuoti commerciali urbani”. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi: (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Cuneo)

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORE
<i>AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>Y.1</i>	<i>mt. 500</i>
<i>NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>X.1</i>	<i>2.500 residenti</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>J.1</i>	<i>mt. 700</i>
<i>DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE</i>	<i>M.1</i>	<i>m². 40.000</i>

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

Localizzazioni L.1 individuate nelle programmazioni urbanistico-commerciali precedenti

Sono state riconosciute come localizzazioni L.1 quattro zone:

- L.1 via Cavallo;
- L.1 corso Francia;
- L.1 corso De Gasperi;
- L.1 San Rocco Castagnaretta.

Aggiornamento programmazione 2019

Il presente adeguamento:

- conferma senza alcuna modifica le localizzazioni L.1 via Cavallo, L.1 corso Francia, L.1 San Rocco Castagnaretta;
- amplia la localizzazione L.1 corso De Gasperi, estendendola ad aree confinanti a quelle precedentemente incluse nel perimetro della L.1;
- riconosce una nuova localizzazione L.1 discesa Bellavista.

Facendo riferimento alle modalità alternative per il riconoscimento di localizzazioni L.1 previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", si procede come indicato:

- per le localizzazioni **L.1 via Cavallo, L.1 corso Francia, L.1 corso De Gasperi e L.1 discesa Bellavista** il riconoscimento avviene individuandola con un perimetro;
- per la localizzazione **L.1 San Rocco Castagnaretta** internamente alla zona API.1.1 il riconoscimento avviene con l'indicazione dei criteri che dovranno essere applicati e con l'individuazione dell'ambito entro il quale dovrà collocarsi la localizzazione già nella programmazione effettuata nel 2007 venne preliminarmente accertata la sussistenza dei requisiti generali per procedere al riconoscimento della localizzazione. L'esatta perimetrazione della L.1 dovrà avvenire contestualmente alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal P.R.G. nel rispetto dei seguenti criteri:
 - la localizzazione L.1 dovrà ricadere all'interno della proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata;
 - la superficie territoriale non dovrà essere superiore a m². 40.000;
 - la localizzazione dovrà essere territorialmente unitaria e, quindi, non dovrà articolarsi in lotti non contigui.

Le localizzazioni L.1 riconosciute rispondono alla definizione degli "Indirizzi regionali" ed ai parametri di riconoscimento (vedere tabella di seguito riportata)

Localizzazioni L.1 previste dalle programmazioni precedenti

Parametro	VALORE RICHIESTO	VALORE RISCONTRATO			
		L.1 via Cavallo	L.1 corso Francia	L.1 corso De Gasperi	L.1 discesa Bellavista
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	mt. 500	mt. 500	mt. 500	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI SOPRA	2.500 residenti	> 2.500 residenti	>2.500 residenti	>2.500 residenti	>2.500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE	max. mt. 700	mt. 0	mt. 0	mt. 0	mt. 0
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	max. m ² . 40.000	m ² . 4.500	m ² 10.400	m ² 31.340	m ² 17.720

Le celle **campite in grigio** indicano le localizzazioni oggetto di modifica (L.1 corso De Gasperi) o di nuovo riconoscimento (L.1 discesa Bellavista) all'interno del presente aggiornamento.

La denominazione delle localizzazioni L.1 individuate nell'ambito del presente adeguamento è la seguente:

- **L.1 via Cavallo;**
- **L.1 corso Francia;**
- **L.1 corso De Gasperi;**
- **L.1 San Rocco Castagnaretta;**
- **L.1 discesa Bellavista.**

----- ° -----

L.2 - Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Definizione da "Indirizzi regionali"

"Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del centro abitato ed anche immediatamente all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Sono individuate attraverso alcuni dei seguenti parametri orientativi: (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Cuneo)

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO – PERIFERICA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORE
<i>AMPIEZZA DEL RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>Y.2</i>	<i>mt. 1.000</i>
<i>NUMEROSITA' DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2</i>	<i>X.2</i>	<i>3.500 residenti</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2</i>	<i>J.2</i>	<i>mt. 1.500</i>
<i>DIMENSIONE MINIMA DELLA LOCALIZZAZIONE</i>	<i>H.2</i>	<i>m². 20.000</i>
<i>DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2</i>	<i>W.2</i>	<i>mt. 2.000</i>

Il riconoscimento delle localizzazioni L.2. avviene previa specifica valutazione "ex ante" 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 con-

tenuti degli articoli della “Parte seconda Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali. Esso è inoltre consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore e previo parere obbligatorio di tale condizione da parte della provincia. Tale parere obbligatorio è vincolante nel caso in cui la dimensione della localizzazione L.2. (parametro H.2.) sia superiore a m². 40.000 e viene espresso, oltre che con riferimento agli articoli sopra indicati ed al piano territoriale ove questo sia vigente e conforme alla presente normativa, anche previa concertazione con i comuni confinanti e facenti parte dell’area di programmazione, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla l. 241/1990. In assenza del piano territoriale provinciale vigente o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa, il riconoscimento avviene previa obbligatoria acquisizione del parere della provincia, che si esprime nel rispetto della presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere, è facoltà dell’amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall’acquisizione del parere stesso; per i casi di parere vincolante, il pronunciamento della provincia, trascorso il termine di cui sopra, si intende espresso in modo positivo.

L’intera localizzazione riconosciuta deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate al precedente capoverso. Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell’intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all’articolo 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all’articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell’intera area, secondo quanto indicato all’articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione. L’approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell’area.

L’ordine di grandezza dei parametri X.2, H.2 e W.2 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di limitare il valore di riduzione rispetto a quelli indicati. I comuni, nei criteri di cui all’articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, possono derogare:

- 1) ai parametri Y.2. e J.2. per non più del 40 per cento dandone giustificazione con relazione motivata;
- 2) al parametro W.2. solo dopo aver dimostrato che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori, dandone giustificazione con relazione motivata;

3) ai parametri H.2.. nel caso di aree produttive dismesse da almeno 30 mesi, previa concertazione con i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti e dei consumatori, purché l'intero ambito sia oggetto di apposito piano di recupero adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia o di programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato secondo le procedure della legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), e preveda una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento totale (SLP) dell'intervento stesso. In tali casi il comune non deve approvare preliminarmente l'apposito progetto unitario di coordinamento che è recepito dagli strumenti sopra indicati.

Localizzazioni L.2 individuate nelle programmazioni urbanistico-commerciali precedenti

Sono state riconosciute come localizzazioni L.2 tre zone:

- L.2 Tetto Garetto;
- L.2 Madonna dell'Olmo;
- L.2 San Rocco Castagnaretta;

I tre ambiti riconosciuti come L.2 vengono ora riconfermati senza apportare alcuna modifica e non si procede a ulteriori nuovi riconoscimenti.

I due ambiti **L.2 Madonna dell'Olmo** e **L.2 Tetto Garetto** erano già stati inclusi, con lo stesso perimetro, nella programmazione del 2000 e ripresi tal quali nella programmazione del 2007, poiché ricorrevano le condizioni previste dall'articolo non numerato intitolato "Ulteriori disposizioni" che conclude gli "Indirizzi regionali".

Oltre alle localizzazioni L.2 su menzionate che derivano da precedenti riconoscimenti, nel 2012 si era proceduto al riconoscimento di un'ulteriore localizzazione **L.2 San Rocco Castagnaretta** parte dell'area denominata API2.AL1 dal P.R.G.C. a destinazione florovivaistica-commerciale, con caratteristiche rispondenti alla definizione regionale.

Il riconoscimento di tale localizzazione è avvenuto previa valutazione "ex-ante", come previsto dagli "Indirizzi regionali", sulla quale è stato acquisito il parere favorevole della Provincia.

In seguito al riconoscimento della localizzazione è stato predisposto il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) richiesto dagli "Indirizzi regionali".

Pertanto eventuali istanze autorizzative per medie e grandi strutture di vendita, presentate nell'ambito suddetto, potranno avere corso.

Per quanto riguarda i parametri di riconoscimento si riscontra una piena corrispondenza tra i valori richiesti e quelli verificati come risulta dal prospetto seguente

<i>PARAMETRI</i>	<i>VALORE RICHIESTO</i>	<i>VALORE RISCONTRATO</i>
<i>AMPIEZZA DEL RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>m. 1.000</i>	<i>m. 1.000</i>
<i>NUMEROSITA' DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI SOPRA</i>	<i>3.500 res.</i>	<i>>> 3.500 res.</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE</i>	<i>m. 1.500</i>	<i>m. 0</i>
<i>DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE</i>	<i>min. m². 20.000 max. m². 90.000</i>	<i>m². 36.800</i>
<i>DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2</i>	<i>m. 2.000</i>	<i>> 2.000 mt.</i>
<i>DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2</i>	<i>m. 3.000</i>	<i>> 3.000 mt.</i>

Le localizzazioni riconosciute mantengono la denominazione vigente:

- **L.2 Madonna dell'Olmo;**
- **L.2 Tetto Garetto;**
- **L.2 San Rocco Castagnaretta.**

----- ° -----

5.3 Quadro riepilogativo delle zone di insediamento commerciale oggetto di modifica o di nuovo riconoscimento

In base alle considerazioni espone nel precedente paragrafo 5.2, le zone di insediamento commerciale riconosciute dal presente adeguamento sono riportate nella seguente tabella.

Si precisa infine che il riconoscimento delle zone di insediamento effettuato in questo aggiornamento della programmazione urbanistico-commerciale NON è esau-
stivo stante la possibilità di effettuare il riconoscimento di altre zone contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale.

TABELLA RIASSUNTIVA

ZONA DI ADDENSAMENTO	NOME ZONA	GIA' ESISTENTE [SI/NO]	OGGETTO DI MODIFICA [SI/NO]	SODDISFACIMENTO PARAMETRI [SI/SI CON DEROGA]
A.1	CENTRO STORICO	SI	SI	SI
A.3	CORSO NIZZA	SI	SI	SI
A.3	MADONNA DELL'OLMO	SI	NO	SI
A.4	CORSO FRANCIA	SI	SI	SI
A.4	SAN ROCCO CASTAGNARETTA	SI	NO	SI
A.4	BORGIO SAN GIUSEPPE	SI	NO	SI
A.4	CONFRERIA	SI	NO	SI
A.4	MADONNA DELL'OLMO VIA TORINO/VIA BRA	SI	SI	SI
A.4	MADONNA DELL'OLMO VIA PO	SI	NO	SI
A.5	CASCINA COLOMBARO	SI	SI	SI
A.5	VIA SAVONA	SI	NO	SI

ZONA DI ADDENSAMENTO	NOME ZONA	GIA' ESISTENTE [SI/NO]	OGGETTO DI MODIFICA [SI/NO]	SODDISFACIMENTO PARAMETRI [SI/SI CON DEROGA]
L.1	CORSO FRANZIA	SI	NO	SI
L.1	CORSO DE GASPERI	SI	SI	SI
L.1	VIA CAVALLO	SI	NO	SI
L.1	SAN ROCCO CASTAGNARETTA	SI	NO	SI
L.1	DISCESA BELLAVISTA	NO	NO	SI
L.2	SAN ROCCO CASTAGNARETTA	SI	NO	SI
L.2	TETTO GARETTO	SI	NO	SI
L.2	MADONNA DELL'OLMO	SI	NO	SI

6. COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

L'art. 17 degli "Indirizzi regionali" individua, in relazione alla classificazione del Comune (nel caso di Cuneo: "Comune polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti"), la compatibilità territoriale per ogni tipologia di struttura distributiva e per ogni zona di insediamento commerciale.

La compatibilità territoriale individuata dagli "Indirizzi regionali" è vincolante per le grandi strutture di vendita, mentre ha valore orientativo per le medie strutture; per queste ultime il Comune può scostarsi dall'indicazione regionale motivando la scelta compiuta.

L'amministrazione comunale di Cuneo - come già fece nel 2000, nel 2007 e nel 2010 - ritiene confacente ai propri orientamenti programmatici recepire integralmente la tabella di compatibilità degli "Indirizzi regionali" senza modificare, quindi, le indicazioni relative alle medie strutture.

La tabella riportata al termine di questo capitolo espone la compatibilità territoriale adottata, che costituisce vincolo inderogabile per le nuove aperture, le variazioni di superficie, il trasferimento di esercizi, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico e per gli atti abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

Per una più agevole lettura della tabella, si precisa che la parte alfabetica della sigla alfanumerica che individua le tipologie di strutture distributive ha il seguente significato:

- M-SAM: media struttura ad offerta alimentare/mista;
- M-SE: media struttura ad offerta extralimentare;
- M-CC: medio centro commerciale;
- G-SM: grande struttura ad offerta mista;
- G-SE: grande struttura ad offerta extralimentare;
- G-CC: grande centro commerciale.

La parte numerica della sigla individua la classe dimensionale secondo la scansione della superficie di vendita indicata nella tabella.

E' necessario precisare, infine, che un'espressione affermativa (SI) contenuta nella tabella di compatibilità territoriale non equivale ad un'automatica assentibilità di un esercizio commerciale; l'attivazione di un esercizio commerciale deve infatti rispettare tutte le norme urbanistiche ed in particolare quelle attinenti alla disponibilità di aree per servizi e, quando ricorrano le condizioni, quelle relative all'impatto sulla viabilità ed all'inserimento ambientale.

Quindi può verificarsi l'impedimento all'apertura di un'attività commerciale o alla modifica della struttura di un'attività in atto anche se la tabella di compatibilità territoriale consentirebbe l'operazione.

L'attivazione di esercizi commerciali o la modifica di quelli esistenti devono avvenire - ovviamente - nel rispetto delle norme nazionali, regionali, comunali che regolano questo tipo di attività. Devono inoltre essere prese in conto le modifiche apportate alla L.R. 28/1999 dalla L.R. 13/2011 "Disposizioni urgenti in materia di commercio al dettaglio".

COMUNE DI CUNEO

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

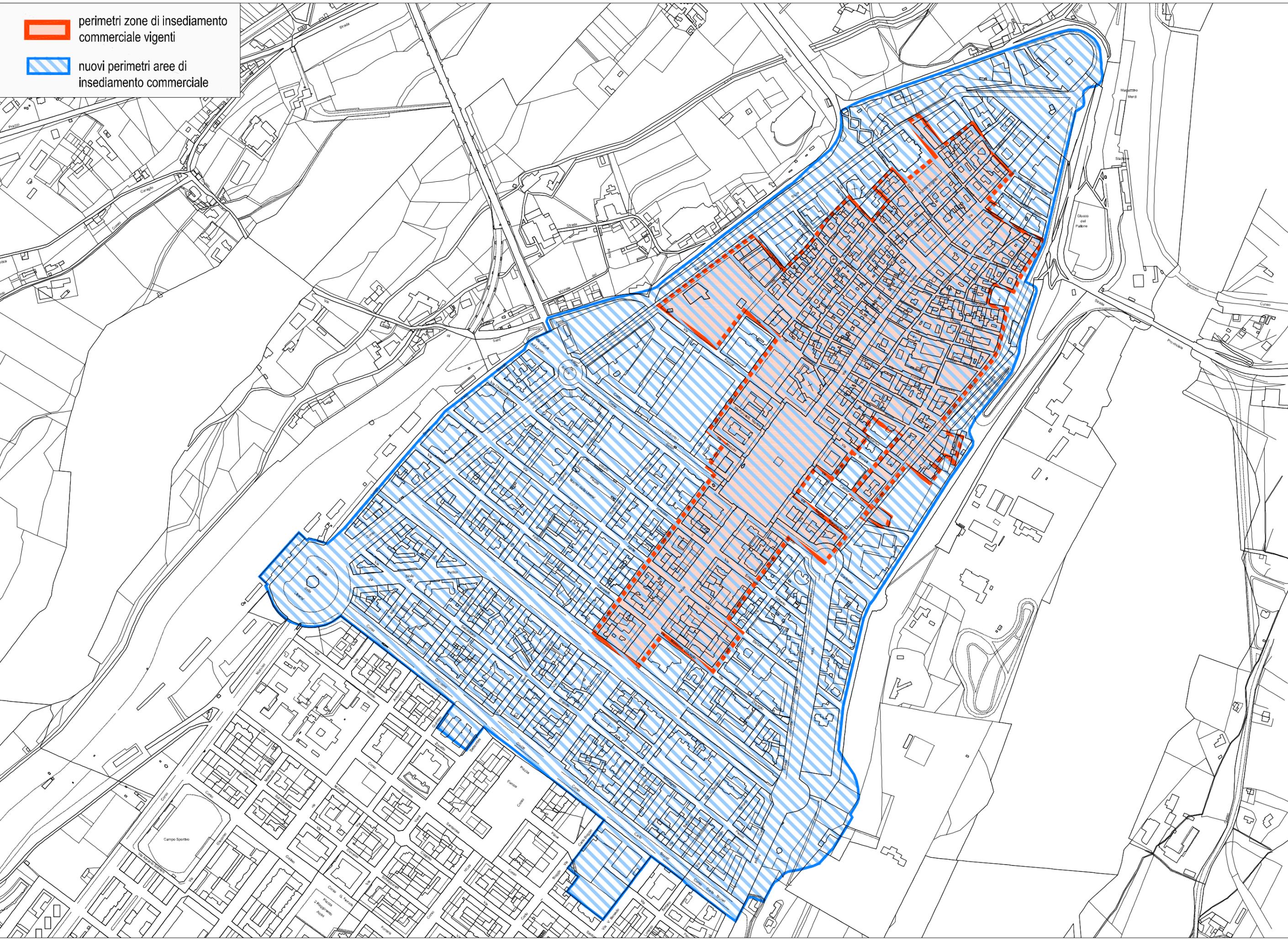
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (m ² .)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1	A.3	A.4	A.5	L.1	L.2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
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	SI
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	NO	SI	SI (2)	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	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
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 m². 3.000.
(3) Solo fino a m². 8.000

APPENDICE

-  perimetri zone di insediamento commerciale vigenti
-  nuovi perimetri aree di insediamento commerciale



ADDENSAMENTO A1 - CENTRO STORICO

fuori scala

 perimetri zone di insediamento commerciale vigenti

 nuovi perimetri aree di insediamento commerciale

A3 CORSO NIZZA

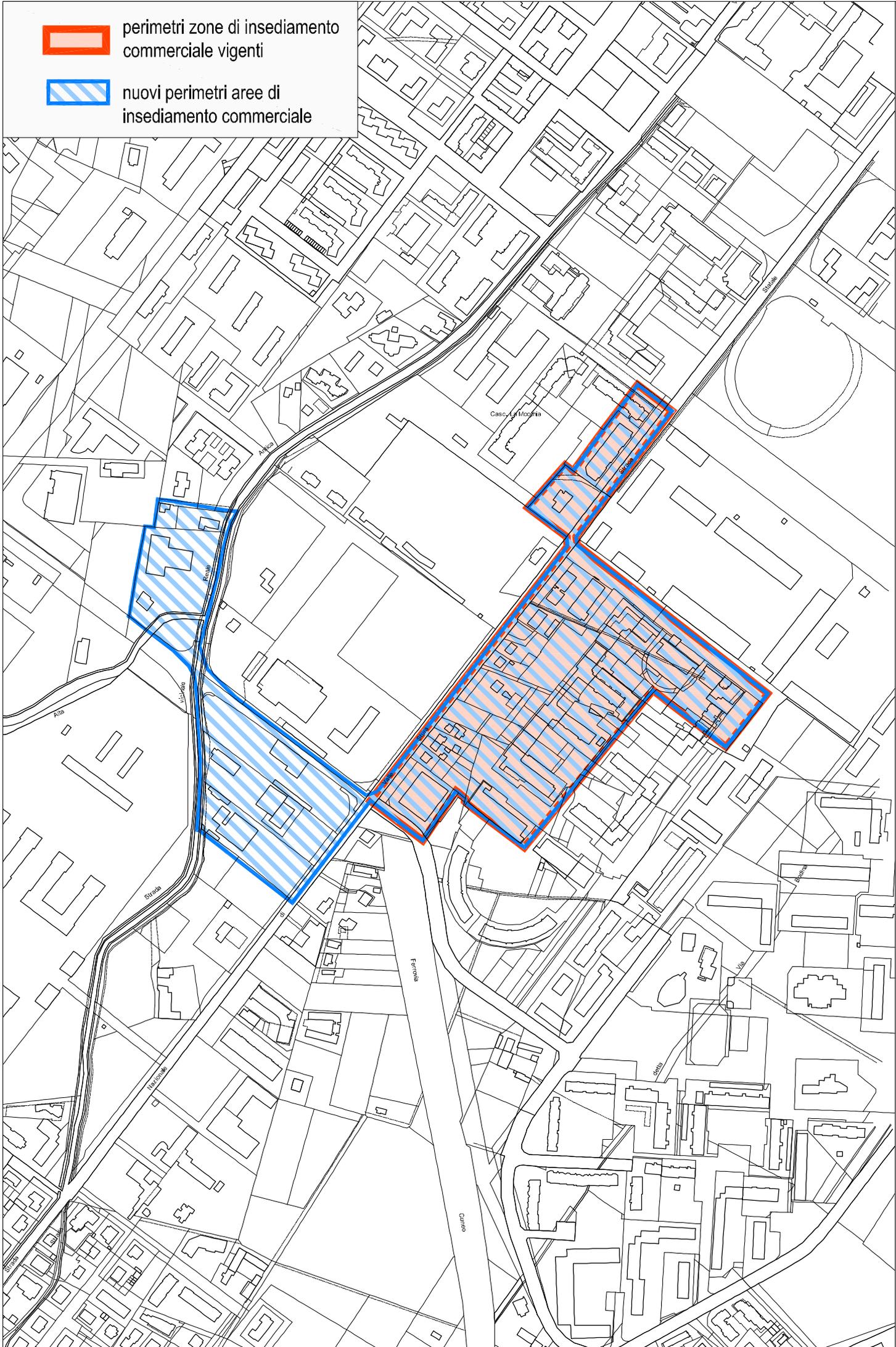
A4 CORSO GRAMSCI



perimetri zone di insediamento commerciale vigenti



nuovi perimetri aree di insediamento commerciale

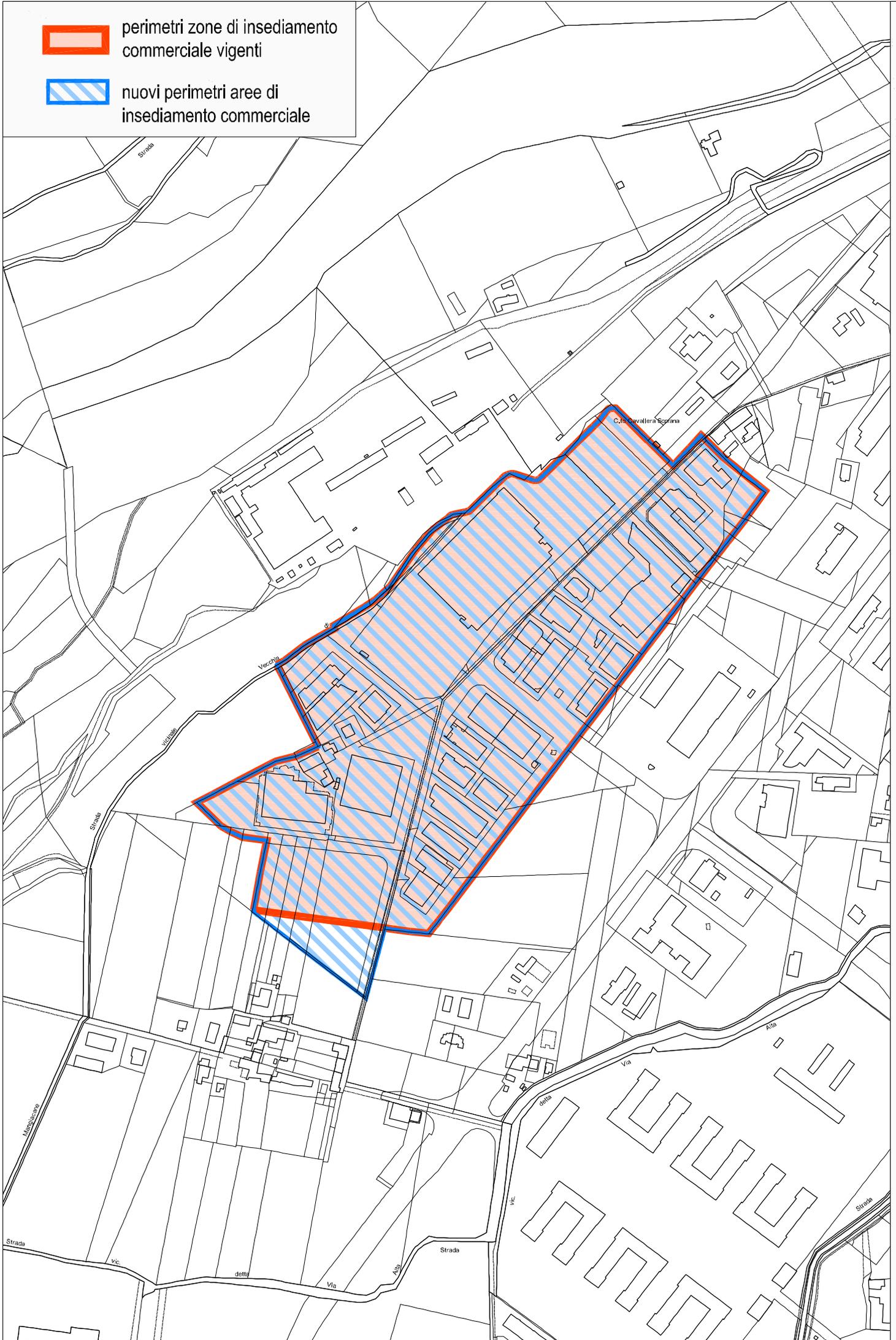




perimetri zone di insediamento commerciale vigenti



nuovi perimetri aree di insediamento commerciale





perimetri zone di insediamento commerciale vigenti



nuovi perimetri aree di insediamento commerciale

