

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
COMUNE DI VAIE



L. R. 12 novembre 1999 n. 28  
D.C.R. n. 191 - 43016 del 20/11/2012

**“INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI  
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER  
L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI”**

IL SINDACO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE:

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI TORINO**

**COMUNE DI VAIE**



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL  
COMMERCIO AL DETTAGLIO AI SENSI DEL TESTO COORDINATO DELLA  
D.C.R. 191-43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

# INDICE

INDICE .....	<b>1</b>
PREMESSA .....	<b>2</b>
INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	<b>5</b>
INDICATORI DEMOGRAFICI .....	<b>11</b>
La distribuzione per classi d'età .....	11
Il livello di istruzione .....	15
Figure professionali .....	17
ANALISI DELL'AREA DI RIFERIMENTO SOVRACOMUNALE.....	<b>19</b>
IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ.....	<b>25</b>
ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA.....	<b>27</b>
La situazione complessiva .....	27
La rete distributiva per zone.....	32
La rete distributiva per tipologie .....	33
La rete distributiva per tipologie e per zona.....	34
Raffronto con i dati regionali .....	37
LA PROGRAMMAZIONE VIGENTE.....	<b>40</b>
Addensamenti .....	40
Localizzazioni .....	42
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE.....	<b>43</b>
Premessa.....	43
Gli addensamenti commerciali .....	45
Addensamento storico A.1 .....	47
Addensamento urbano minore A.4 .....	50
Le localizzazioni commerciali .....	54
Localizzazioni urbane non addensate L.1.....	56
Localizzazioni urbano periferiche L.2 .....	56
TABELLA DI COMPATIBILITÀ .....	<b>57</b>
CONCLUSIONI .....	<b>58</b>

## PREMESSA

La programmazione del settore commerciale 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.

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile dello stesso anno, ha rappresentato di fatto la riforma che a piccoli passi sta tentando di ottenere il risultato di liberalizzare il comparto e di porlo in grado di affrontare in maniera adeguata le sfide che l'integrazione sempre maggiore nella realtà europea andranno a definire nel prossimo futuro.

La Regione Piemonte ha applicato quanto indicato nel decreto legislativo promulgando una specifica legge e diverse deliberazioni di indirizzo programmatico.

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28, insieme alla 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, ha di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

La programmazione richiesta dalla normativa, sia nazionale che regionale, deve in linea generale perseguire l'obiettivo della modernizzazione del sistema distributivo, migliorando così la sua produttività, la qualità del servizio al consumatore, favorendo altresì la presenza del servizio commerciale nelle aree maggiormente a rischio di desertificazione, consentendo peraltro che l'offerta si organizzi tramite un sistema articolato sul territorio senza che si producano posizioni dominanti, per assicurare la più ampia possibilità di scelta da parte del consumatore, secondo le direttive tendenti a garantire l'esercizio della libera concorrenza.

Diventa necessario considerare l'assetto del territorio attraverso il quale favorire lo sviluppo della concorrenza, al fine di mi-

gliorare il servizio e le opportunità di scelta del consumatore, tenendo presente gli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune.

L'incentivazione della concorrenza e la liberalizzazione del settore non consentono di oltrepassare i limiti che si possono porre in atto per tutelare i beni ambientali, storici, culturali e artistici, al fine di non danneggiarli indiscriminatamente.

Altrettanto può dirsi per non rischiare la desertificazione di parti del territorio comunale o di altri comuni, nel caso di piccole comunità, intervenendo per perseguire gli interessi pubblici della collettività.

Un altro importante elemento che può incidere pesantemente sulla programmazione, prima, e sulla gestione dell'ambiente e del territorio, poi, è rappresentato dagli standard urbanistici per i parcheggi e dall'impatto sulla viabilità, elementi a volte sottovalutati.

Nella pratica il comune, per raggiungere i suddetti obiettivi, ha la possibilità di utilizzare quanto riportato nel comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 28/99, il quale specifica gli elementi che devono essere individuati nei loro strumenti urbanistici, che così possono essere sintetizzati:

- le aree da destinare agli insediamenti commerciali, con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;
- i limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali ai fini della tutela dell'arredo urbano, dei beni artistici, culturali e ambientali;
- i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- i vincoli di natura urbanistica relativi agli spazi da adibire a parcheggi;
- la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale.

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del decreto legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme come specificato agli articoli 13 e 14 della DCR 191-43016.

I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata con la quale i comuni giustificano l'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga a essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce, congiuntamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo, parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 29 della DCR n. 191-43016; all'adeguamento seguono le varianti di piano regolatore generale eventualmente necessarie da approvarsi secondo le norme della l. r. 56/1977, e successive modifiche e integrazioni.

L'articolo 29 degli Indirizzi generali di programmazione urbanistica, di cui alla D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, fornisce le indicazioni necessarie per far predisporre ai comuni i propri atti di programmazione del settore commerciale.

# INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il comune di Vaie si colloca nella parte occidentale della Regione Piemonte e della Provincia di Torino, sulla destra orografica della Doria Riparia lungo la Valle di Susa, tra i centri di Rivoli a est e di Susa a ovest.

## IL COMUNE NEL TERRITORIO PIEMONTESE



Il territorio comunale è per circa un terzo costituito dalla fertile fascia pianeggiante di fondovalle, tradizionalmente destinata a coltivazioni a prato e a mais e all'allevamento bovino; il resto del territorio è formato dalle pendici boscate della catena montuosa prealpina, sullo spartiacque tra la Valle di Susa e la Val Sangone.

Il comune si pone a una altitudine media di 381 metri sul livello del mare, valore compreso fra la quota minima di m 335 s.l.m. e la quota massima di m 1.484 s.l.m. di Roccia Corba, e si estende per 7,08 chilometri quadrati.

L'abitato principale, sorto in origine lungo il tracciato dell'antica strada Francigena, è attualmente defilato rispetto alle principali vie di comunicazione che attraversano la valle: la popolazione residente (pari a 1.449 unità al 01/04/2014), comunque, si mantiene relativamente stabile. I dati sulla densità abitativa, infatti, mostrano una lieve crescita, con il passaggio dai 188 abitanti per kmq del 2000 ai 203 abitanti per kmq registrati all'inizio dell'anno in corso.

La storia di Vaie è quella di una piccola località, già abitata nel periodo neolitico, sorta nelle vicinanze della cava di granito, la cui attività estrattiva è sempre stata una delle principali risorse economiche del luogo; essa è citata ufficialmente con il nome di *Vaga* solo nell'intorno dell'anno 1000, in relazione alla presenza di possedimenti dell'Abbazia di San Michele della Chiusa.

Il territorio evidenzia all'interno dei confini comunali la presenza di una serie di nuclei sparsi posti nelle zone di versante, che si possono identificare nelle borgate di Mura, Folatone e Molè, un tempo abitate con continuità per tutto l'anno, mentre ora sono solo più destinate a residenze estive. Sono presenti anche tutta una serie di nuclei sparsi, denominati "Prese", quali: Presa Picco, Presa Giaccone, Presa Tridan, Presa Cattero, Presa Gagnor, Presa Usseglio, Presa Lombardo, case Arpiat, case Suppo, case Usseglio. Queste "prese" sono costituite da nuclei di fabbricati rurali ormai quasi sempre in disuso, coinvolti in alcuni casi da recuperi a destinazione residenziale e generalmente, salvo sporadici casi, da utilizzare come seconda casa per i periodi di vacanza per sfruttare appieno l'amenità dei luoghi.

In questi ultimi anni, grazie soprattutto alla crescita demografica e allo sviluppo delle aree insediative previsto dal PRG vigente, si è assistito a una progressiva espansione verso nord oltre il centro storico e oltre le fasce tradizionalmente occupate, con la costruzione di un nuovo nucleo residenziale di collegamento tra questi e l'asse della SS. n. 25.



Lungo tale infrastruttura viaria hanno inoltre trovato localizzazione numerose attività di tipo produttivo, artigianale e soprattutto commerciali.

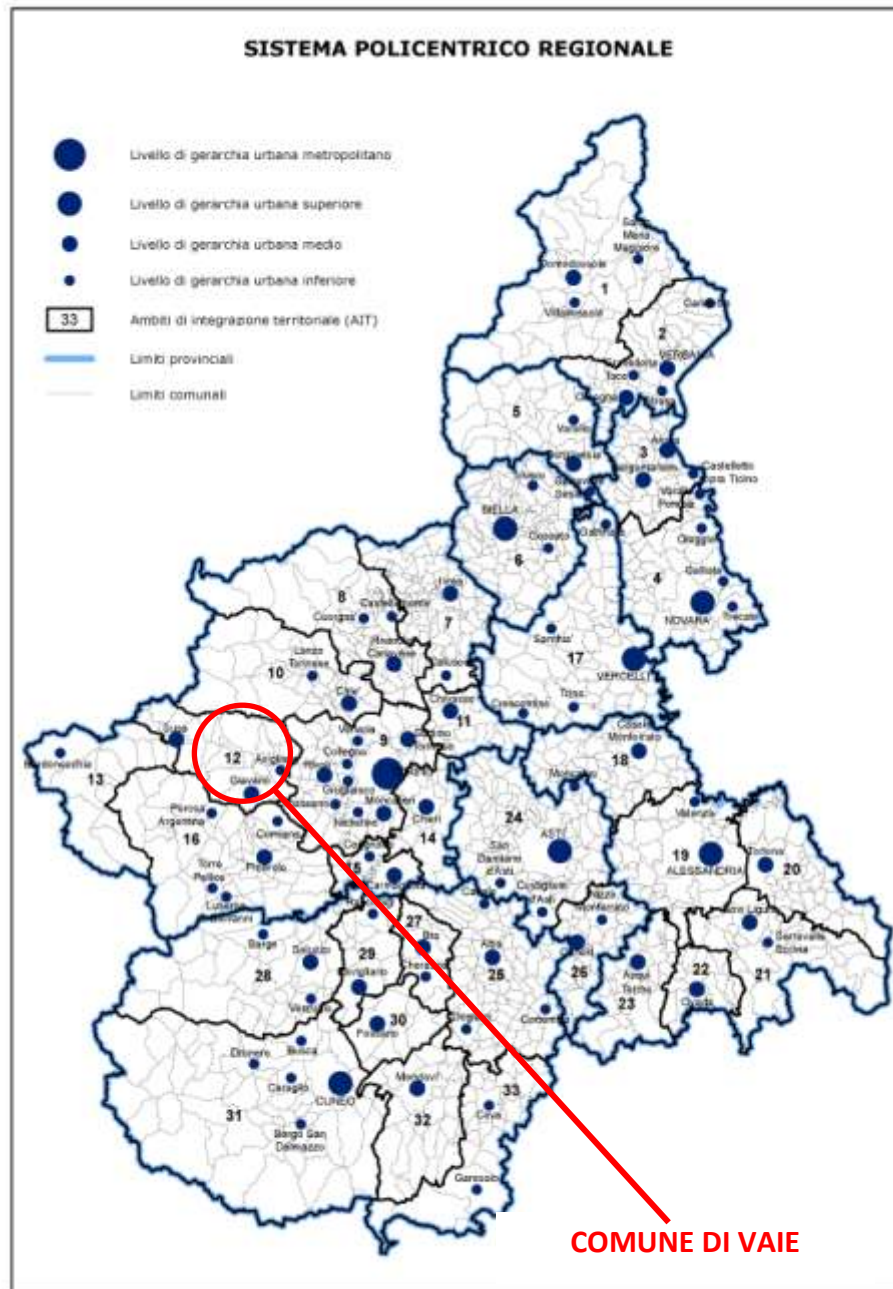
Il territorio amministrativo di Vaie confina con i comuni di Chiusa San Michele, Coazze, Condove e Sant'Antonino di Susa; il comune è parte della Comunità Montana della Valle Susa e Val Sangone.

Secondo le indicazioni riportate nel Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, Vaie appartiene all'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 12 gravitante sul centro di Susa, che deve al suo essere una delle principali vie di comunicazione a livello europeo la sedimentazione di un ricchissimo patrimonio archeologico, monumentale e artistico, all'interno di un contesto naturalistico in buona parte protetto.

Per l'AIT di riferimento, il PTR evidenzia che «i flussi di transito internazionale facenti capo ai valichi del Moncenisio e del Monginevro e ai trafori ferroviario e autostradale del Frejus, la vicinanza e la facile accessibilità a Torino hanno favorito l'incremento del capitale fisso infrastrutturale, industriale e residenziale. Ciò ha creato e crea tuttora, specie nel fondovalle, gravi problemi di carico e di impatto ambientale e paesaggistico», palesando dunque lo storico conflitto tra il ruolo regionale, nazionale e internazionale che l'Ait è chiamato a svolgere e le sue esigenze locali.

Nella prospettiva di puntare soprattutto sullo sviluppo o mantenimento, vista la generale condizione di crisi, del settore industriale e turistico, il comune di Vaie e il suo ambito di integrazione territoriale devono puntare a coordinare la crescita locale con quella dell'area torinese, potenziandosi come sede di attività a servizio di funzioni metropolitane, tra cui particolarmente importanti quelle residenziali, culturali e ricreative (turismo a breve raggio). «Ciò potrebbe contribuire ad alleggerire la pressione sul fondovalle e a rivitalizzare ed estendere la trama insediativa dei versanti. Questo disegno di più estesa fruizione del territorio e dell'ambiente montano comporta tuttavia notevoli rischi in termini di alterazione di equilibri ambientali e di degrado del paesaggio. Andrebbe quindi programmato e gestito con un forte controllo sulla salvaguardia di questi beni pubblici».

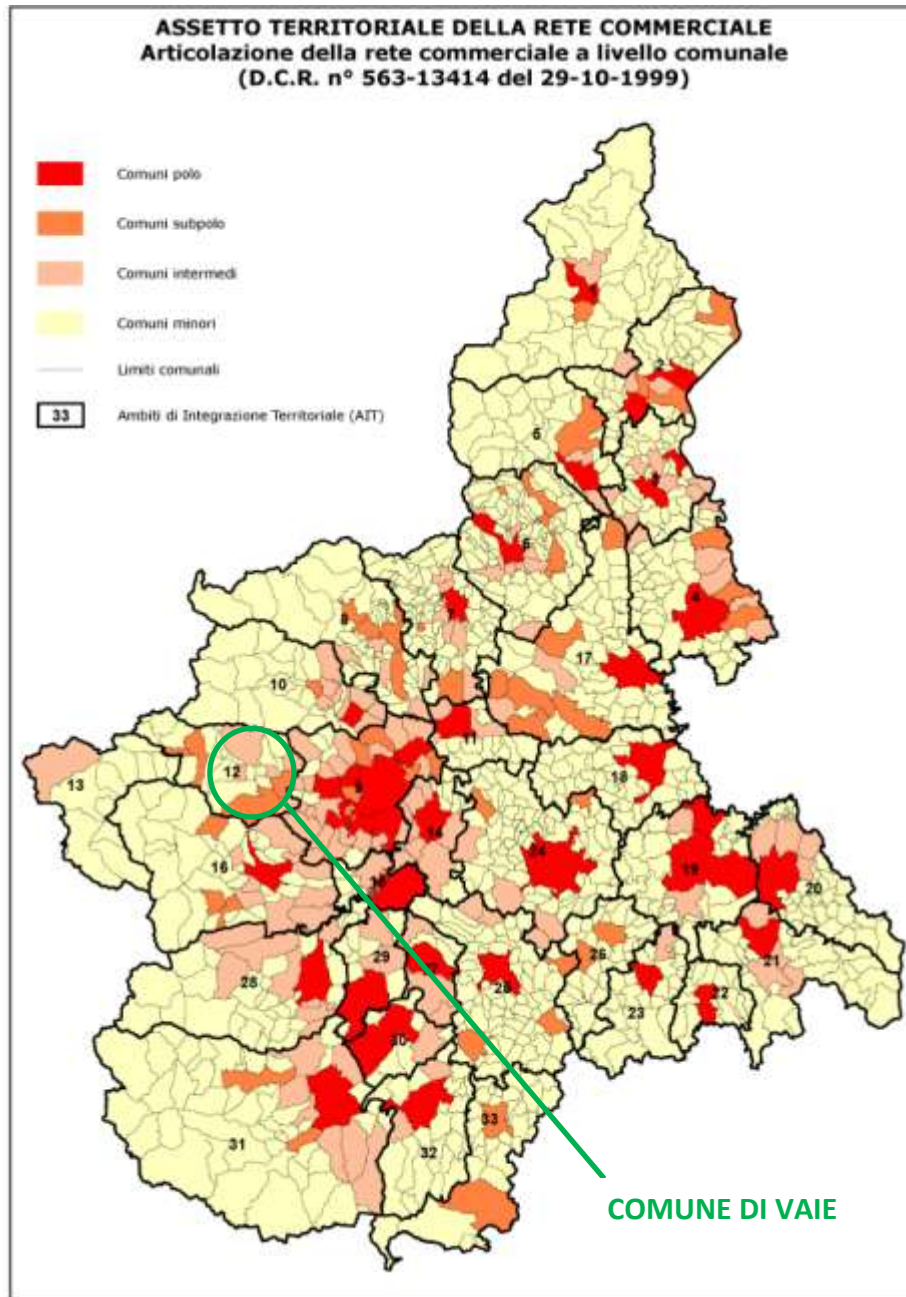
## GERARCHIA URBANA DEI COMUNI (PTR, Estratto Tav. A)



Secondo quanto ribadito nell'ultima versione degli *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento al dettaglio in sede fissa*, approvati con D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, Vaie è individuato come **comune minore**, ma non risulta appartenere ad alcuna area di programmazione com-

merciale. Nello specifico, i comuni minori hanno una popolazione inferiore alle 3.000 unità e sono sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base: secondo la sua classificazione Vaie svolge quindi una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente.

### **GERARCHIA COMMERCIALE DEI COMUNI (PTR, Estratto Tav. D)**



Nei capitoli successivi si andranno ad analizzare anche le reti distributive dei comuni limitrofi, da cui si potranno rilevare i rapporti di forza tra i diversi comuni interessati.

## **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 posizione occupata nell'ambito della professione.

Le analisi seguenti sono state fatte utilizzando i dati forniti dall'ISTAT relativamente al censimento del 2001, in quanto non sono a oggi disponibili, per gli indicatori considerati, tutti i valori dell'ultimo censimento del 2011, in corso di pubblicazione.

Il quadro che si va a delineare è affetto dunque da una certa 'anzianità' dei dati utilizzati, che sicuramente non riescono a evidenziare i profondi cambiamenti incorsi nell'ultimo decennio, sia sotto il profilo sociale che economico.

Tale situazione sembra infatti emergere se si mettono a confronto i rilevati del 2001 con quanto sino a oggi edito del censimento del 2011: nelle analisi successive si sono pertanto affiancate, quando possibile in base alla disponibilità di dati, le valutazioni più recenti, che meglio evidenziano il trend evolutivo in atto.

### **La distribuzione per classi d'età**

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

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

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

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

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Vaie, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, in base al censimento generale del 2001.

#### COMPOSIZIONE PER ETA'

Classi di età	VAIE	% VAIE	% ITALIA
<i>Meno di 5</i>	69	5%	<b>5%</b>
<i>Da 5 a 9</i>	62	5%	<b>5%</b>
<i>Da 10 a 14</i>	63	5%	<b>5%</b>
<i>Da 15 a 19</i>	53	4%	<b>5%</b>
<i>Da 20 a 24</i>	63	5%	<b>6%</b>
<i>Da 25 a 29</i>	102	8%	<b>7%</b>
<i>Da 30 a 39</i>	248	18%	<b>16%</b>
<i>Da 40 a 54</i>	273	20%	<b>20%</b>
<i>Da 55 a 59</i>	75	6%	<b>6%</b>
<i>Da 60 a 64</i>	108	8%	<b>6%</b>
<i>Da 65 a 69</i>	76	6%	<b>5%</b>
<i>&gt; di 70</i>	159	12%	<b>13%</b>
<i>Totale</i>	1.351		

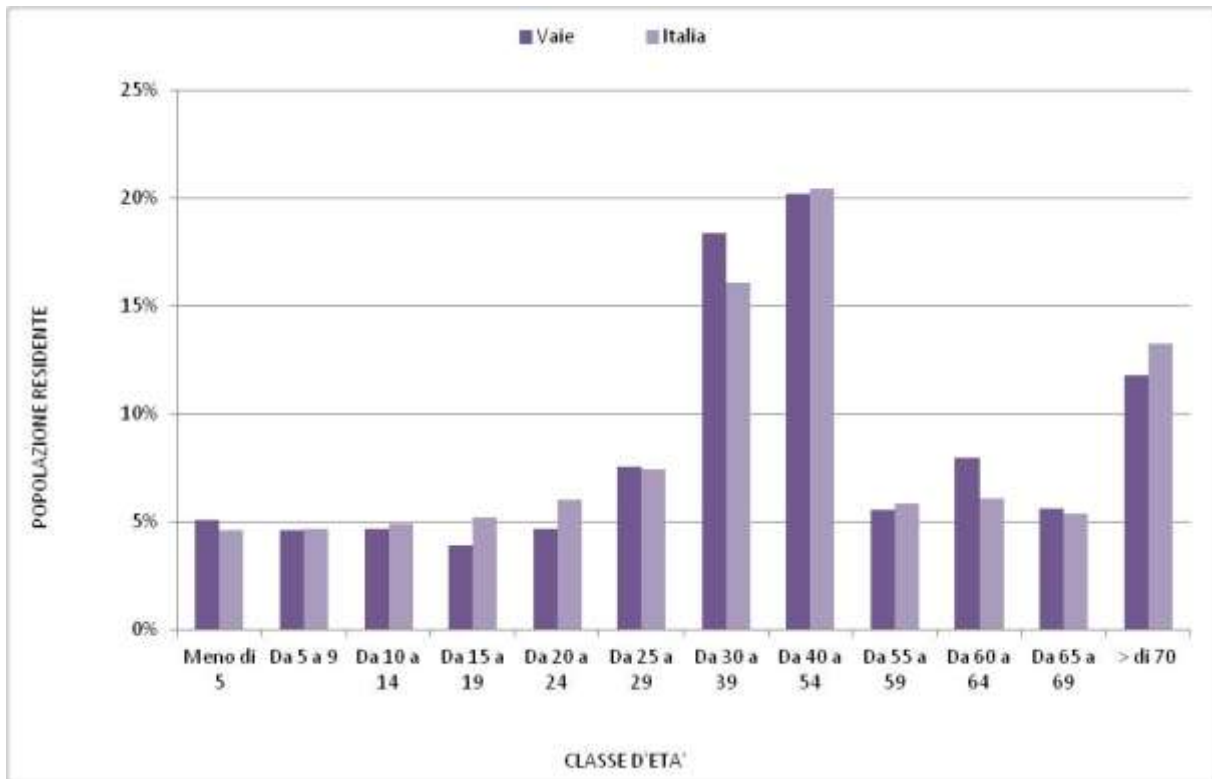
Fonte: Elaborazioni SOTRECO su Censimento ISTAT 2001

L'analisi dei profili della struttura demografica indica al 2001 un comune dall'assetto demografico decisamente equilibrato con una modesta percentuale di popolazione anziana (12% di residenti con più di 70 anni, in confronto al 13% della media italiana).

Le classi comprese tra i 15 e i 24 anni sono leggermente inferiori rispetto alla media nazionale, compensate da una maggiore incidenza della fascia tra i 25 e i 39 anni.

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

## POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ



Per tale indicatore si è potuto consultare anche l'esito del Censimento 2011, da cui sono stati estrapolati i dati riportati nella tabella e visualizzati nel grafico seguenti.

L'analisi sincronica tra l'assetto comunale e quello nazionale non mostra, anche per il 2011, divergenze sostanziali: la fascia di popolazione con età compresa tra i 40 e i 59 anni è leggermente più folta a Vaie rispetto alla media nazionale (come del resto annunciato dai dati del decennio precedente); i valori della popolazione con più di 64 anni sono invece equivalenti, rilevando quindi una lievissima minor incidenza delle classi più giovani.

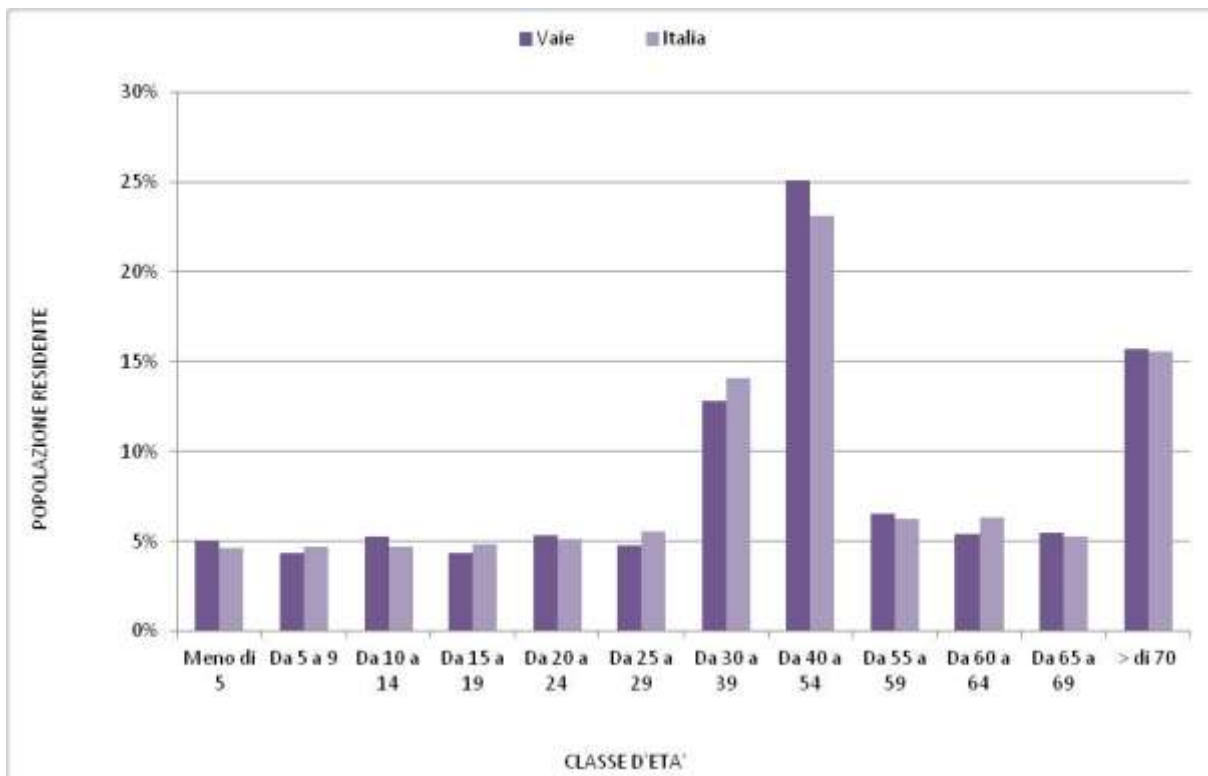
Confrontando, invece, l'assetto attuale con il 2001, si ritrova un generalizzato "invecchiamento" della popolazione, in linea con le dinamiche esistenti a livello globale.

### COMPOSIZIONE PER ETÀ' 2011

Classi di età	VAIE	% VAIE	% ITALIA
Meno di 5	73	5%	<b>5%</b>
Da 5 a 9	63	4%	<b>5%</b>
Da 10 a 14	76	5%	<b>5%</b>
Da 15 a 19	63	4%	<b>5%</b>
Da 20 a 24	78	5%	<b>5%</b>
Da 25 a 29	69	5%	<b>6%</b>
Da 30 a 39	186	13%	<b>14%</b>
Da 40 a 54	365	25%	<b>23%</b>
Da 55 a 59	95	7%	<b>6%</b>
Da 60 a 64	79	5%	<b>6%</b>
Da 65 a 69	80	5%	<b>5%</b>
> di 70	228	16%	<b>16%</b>
<b>Totale</b>	<b>1.455</b>		

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su Censimento ISTAT 2011

### POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ' 2011





## Il livello di istruzione

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

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

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Vaie, suddivisa per titolo di studio, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001.

Dallo schema riportato risulta come caratteristica saliente una istruzione medio bassa. Prevalgono i titoli di studio elementari e medi mentre sia i laureati, sia i diplomati, sia gli analfabeti sono sotto la media nazionale.

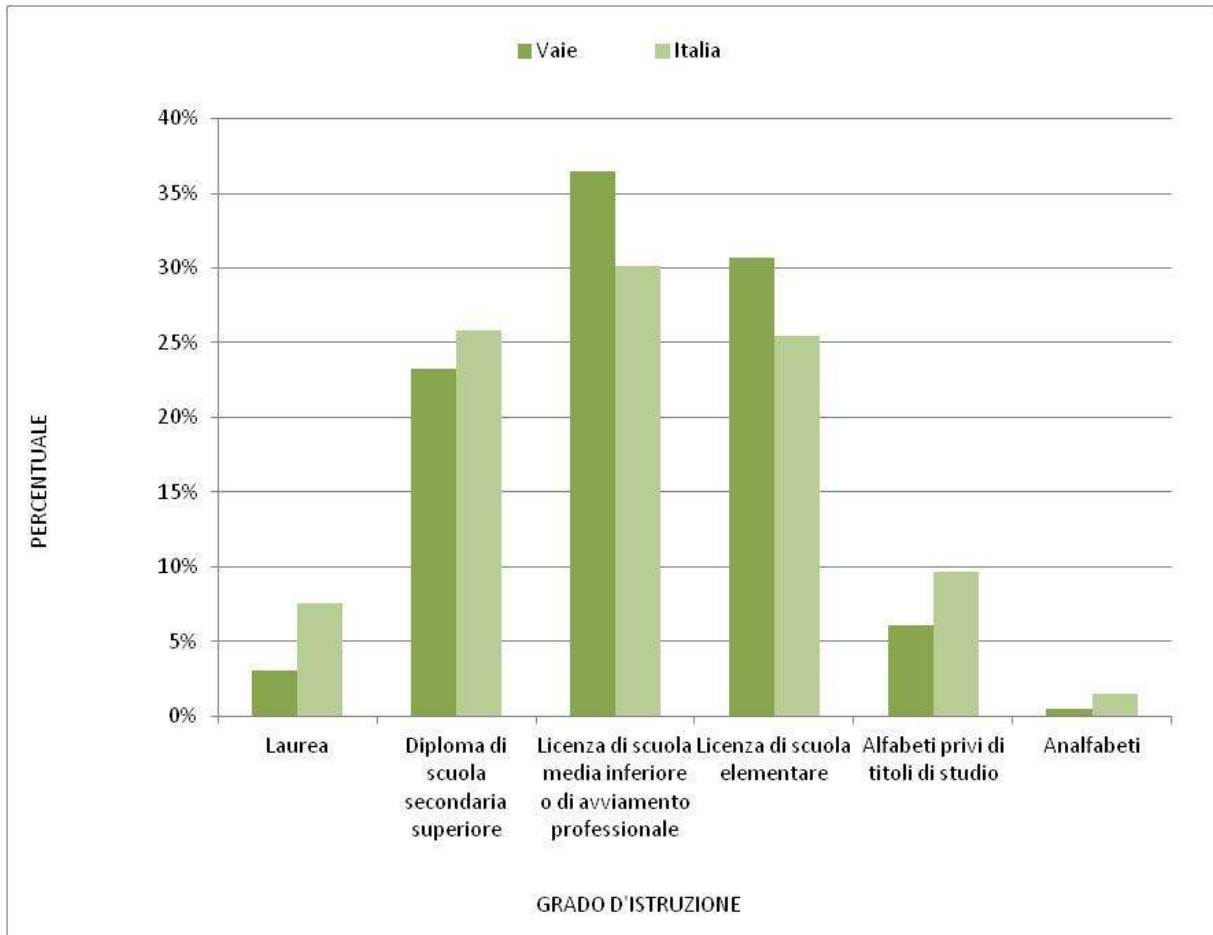
### LIVELLO DI ISTRUZIONE

	<b>Titolo di studio</b>	<b>VAIE</b>	<b>% VAIE</b>	<b>% ITALIA</b>
1	Laurea	39	3%	<b>8%</b>
2	Diploma di scuola secondaria superiore	295	23%	<b>26%</b>
3	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	463	36%	<b>30%</b>
4	Licenza di scuola elementare	389	31%	<b>25%</b>
5	Alfabeti privi di titoli di studio	77	6%	<b>10%</b>
6	Analfabeti	6	0%	<b>1%</b>
	Totale	1.269		

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

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

## LIVELLO DI ISTRUZIONE



La situazione rilevata appare coerente con la connotazione prevalentemente agricola dell'area e ribadisce, verosimilmente, il ruolo minore del comune per quanto riguarda l'offerta di servizi e prestazioni lavorative specializzate, a vantaggio dei centri limitrofi più strutturati.

## Figure professionali

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.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Vaie, suddivisa per figure professionali, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001.

### FIGURE PROFESSIONALI

	<b>Professione</b>	<b>VAIE</b>	<b>% VAIE</b>	<b>% ITALIA</b>
1	Imprenditore e Libero professionista	27	5%	7%
2	Lavoratore in proprio	104	19%	16%
3	Socio di cooperativa	13	2%	1%
4	Coadiuvante familiare	12	2%	2%
5	Dipendente o in altra posizione subordinata	400	72%	73%
	Totale	556		

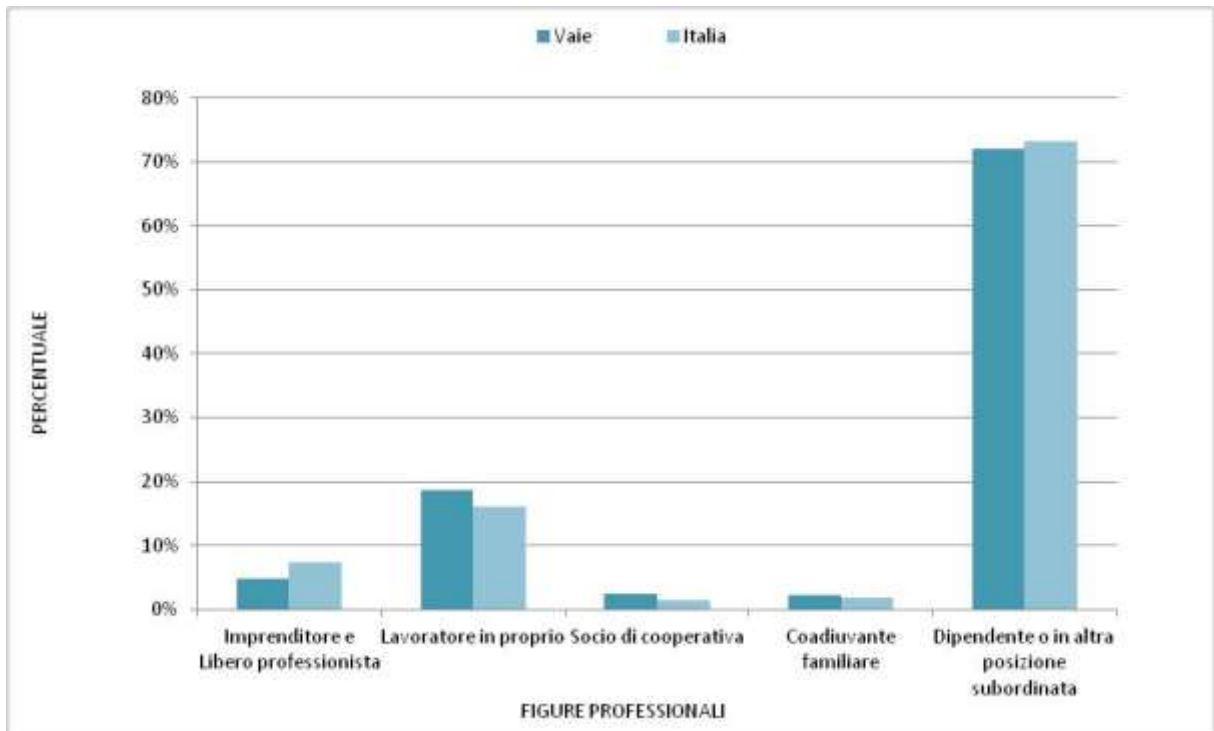
Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

I dati rilevano che il comune di Vaie è un centro orientato al lavoro in proprio; leggermente superiore alla media nazionale è pure la quota dei soci di cooperativa, a fronte di una più ridotta percentuale di lavoratori dipendenti e imprenditori e liberi professionisti.

Si tratta di un comune dove prevale il lavoro artigianale o agricolo ed è invece minore la presenza dell'industria e del settore terziario di grandi dimensioni.

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

## FIGURE PROFESSIONALI



Infine viene presentato il dato degli addetti e degli occupati per definire se esiste una popolazione fluttuante che giornalmente entra o esce dal territorio comunale per motivi professionali.

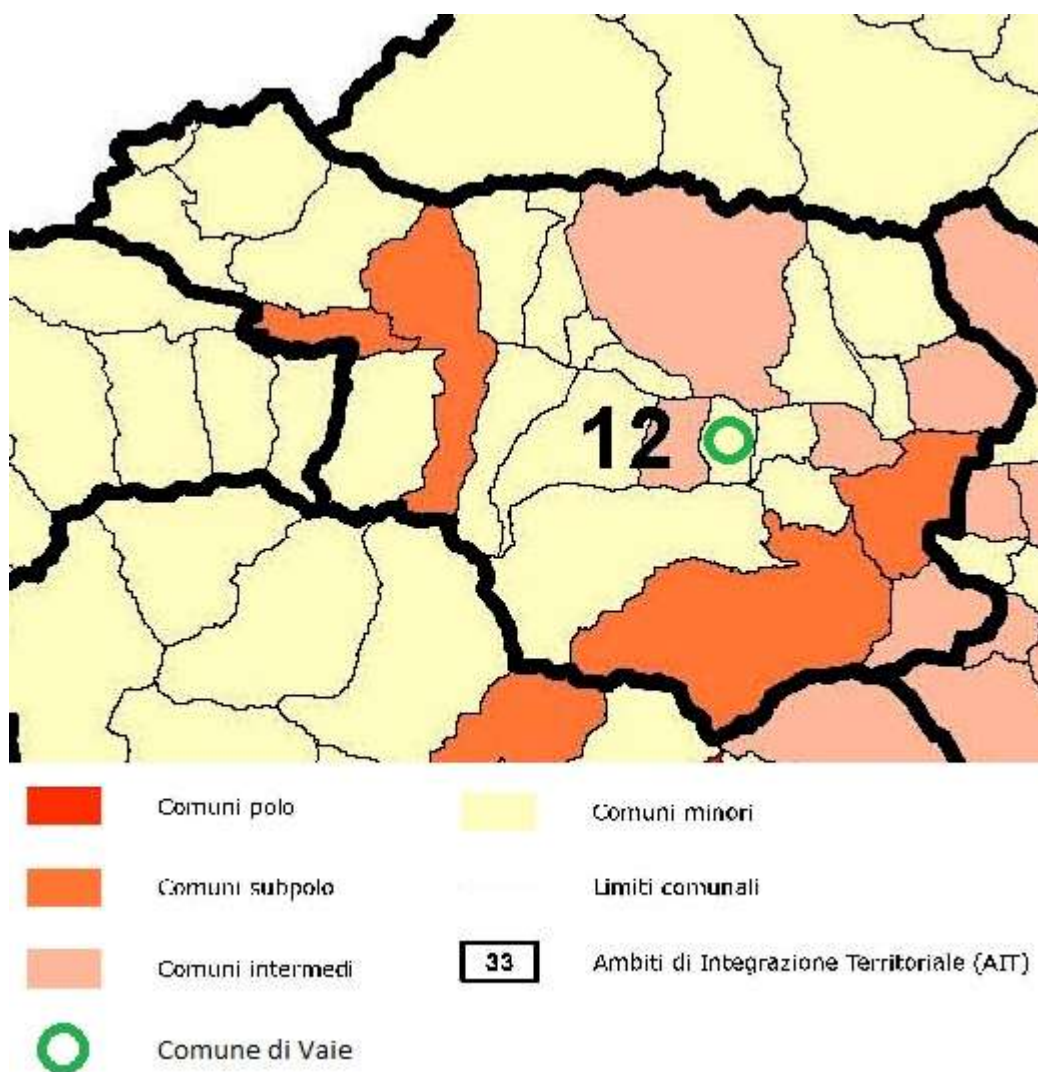
Confrontando i dati Istat relativi al censimento 2001 relativi al numero degli occupati e degli addetti rilevati nel comune, si può constatare che il numero degli occupati, pari a 556 unità, risulta superiore rispetto al numero degli addetti, pari 186 unità.

Questo raffronto rileva un saldo negativo di 370 persone che giornalmente si recano su un posto di lavoro localizzato in comuni in grado di offrire una maggiore opportunità sul fronte occupazionale.

## ANALISI DELL'AREA DI RIFERIMENTO SOVRACOMUNALE

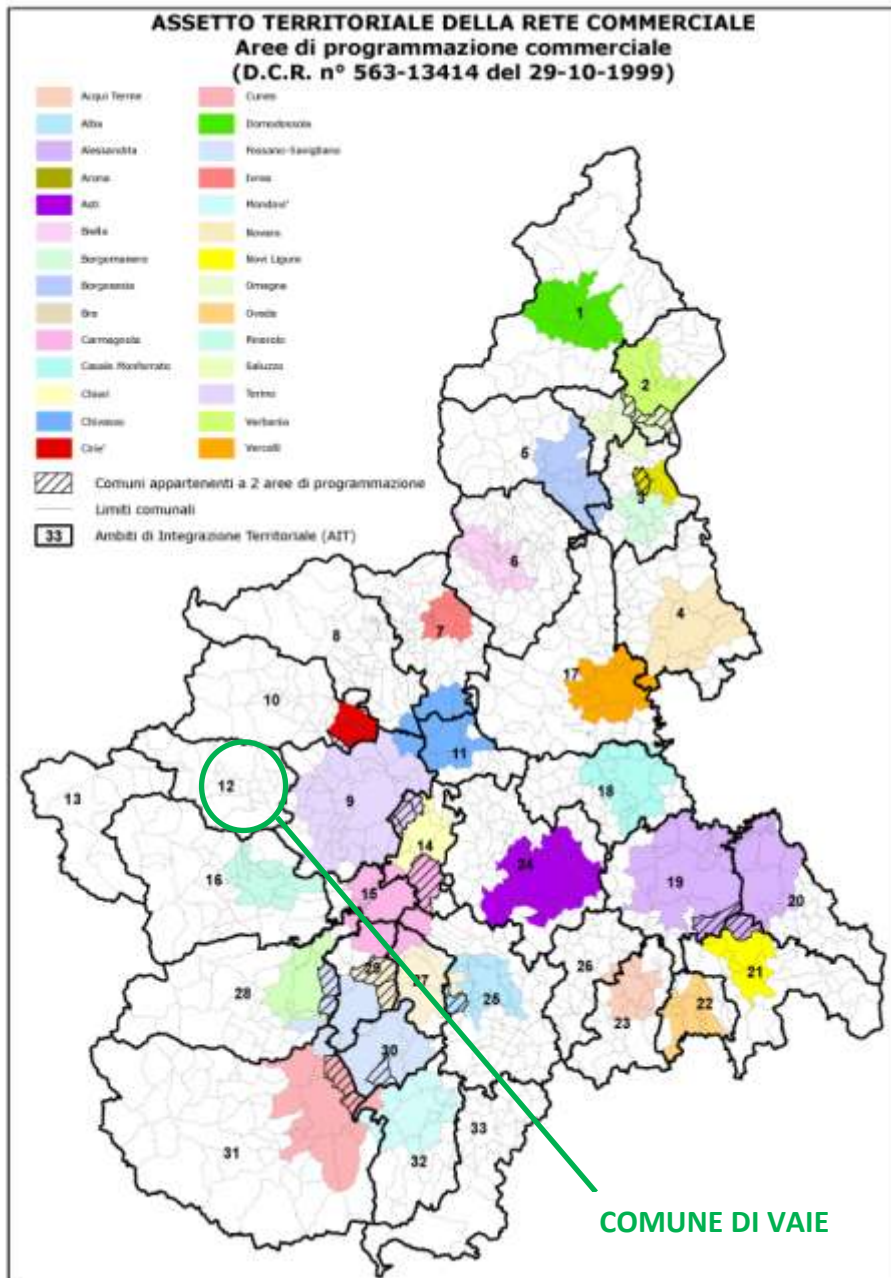
Il comune di Vaie è classificato dalla DCR 191-43016 come uno dei **comuni minori** della rete secondaria, in relazione alla definizione che gli *Indirizzi Regionali di programmazione della rete distributiva in sede fissa* hanno determinato.

### GERARCHIA COMMERCIALE DEI COMUNI (PTR, Estratto Tav. D)



A livello territoriale Vaie non appartiene ad alcuna area di programmazione, così come individuate dalla stessa normativa regionale e come evidenziato nella cartografia sottostante.

**ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE COMMERCIALE (PTR, Estratto Tav. D)**



Per la definizione del contesto territoriale di riferimento, anche nell'ottica di individuare il potenziale bacino di utenza per gli esercizi esistenti e attivabili, si considera l'insieme dei comuni che risultano compresi entro un'isocrona di 20 minuti, ossia i comuni dell'intorno che risultano raggiungibili tramite automobile in un tempo massimo di 20 minuti, in condizioni di traffico regolare di un giorno lavorativo della settimana.

I comuni che appartengono a tale sistema sono riportati nello schema seguente, dove vengono elencati i valori della popolazione residente al dicembre 2010 e il livello gerarchico definito dalla Regione Piemonte.

#### **AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO**

<b>COMUNI</b>	<b>GERARCHIA</b>	<b>POPOLAZIONE</b>
Avigliana	sub-polo	12.244
Borgone Susa	minore	2.375
Bruzolo	minore	482
Caprie	minore	2.133
Chiusa San Michele	minore	1.689
Condove	intermedio	4.696
San Didero	minore	562
Sant'Ambrogio di Torino	intermedio	4.837
Sant'Antonino di Susa	intermedio	4.321
<b>Vaie</b>	<b>minore</b>	<b>1.487</b>
Villar Dora	minore	3.028
Villar Focchiardo	minore	2.052
<b>TOTALE</b>		<b>39.906</b>

Fonte: Regione Piemonte – DCR 191-43016 e Osservatorio regionale del commercio (2011)

Dalla precedente tabella si può notare come l'Area sia composta da otto comuni classificati come minori, da tre intermedi e dal centro attrattore di Avigliana.

La dotazione di punti vendita di ciascun comune, riportata nella tabella sottostante, evidenzia una diversa caratterizzazione tra i paesi, imputabile sia alla diversa consistenza numerica della popolazione che a una maggiore vocazione commerciale legata soprattutto alla presenza di un sensibile flusso turistico.

### LA RETE COMMERCIALE DELL'AREA

COMUNI	GERARCHIA	POPOLAZIONE	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
Avigliana	sub-polo	12.244	147	7	1	155
Borgone Susa	minore	2.375	24	0	0	24
Bruzolo	minore	482	3	0	0	3
Caprie	minore	2.133	8	1	0	9
Chiusa San Michele	minore	1.689	37	2	0	39
Condove	intermedio	4.696	59	4	0	63
San Didero	minore	562	2	0	0	2
Sant'Ambrogio di Torino	intermedio	4.837	58	5	1	64
Sant'Antonino di Susa	intermedio	4.321	54	6	0	60
<b>Vaie</b>	<b>minore</b>	<b>1.487</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Villar Dora	minore	3.028	29	4	0	33
Villar Focchiardo	minore	2.052	24	2	0	26
<b>TOTALE</b>		<b>39.906</b>	<b>458</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>492</b>

Fonte: Regione Piemonte – Osservatorio regionale del commercio (2011)

Per la presenza di medie e grandi strutture di vendita, Avigliana e Sant'Ambrogio di Torino esercitano la maggiore attrattività commerciale sulla popolazione dell'intera area, contribuendo quindi a caratterizzare un'offerta complessiva diversificata per i comuni dell'area di riferimento.

Se si analizza il peso che la rete distributiva di ogni singolo comune, si scopre un servizio fornito dal sistema distributivo locale differente tra i diversi comuni rispetto ai semplici valori assoluti.

Si può rilevare sia dai dati dei singoli comuni che dal dato totale dell'area, che il livello di servizio è indubbiamente sproporzionato rispetto ai soli residenti, per cui la rete degli esercizi è dimensionata anche per una domanda turistica non tanto "di stazionamento", quanto piuttosto di passaggio.



### RAPPORTI DI DENSITÀ

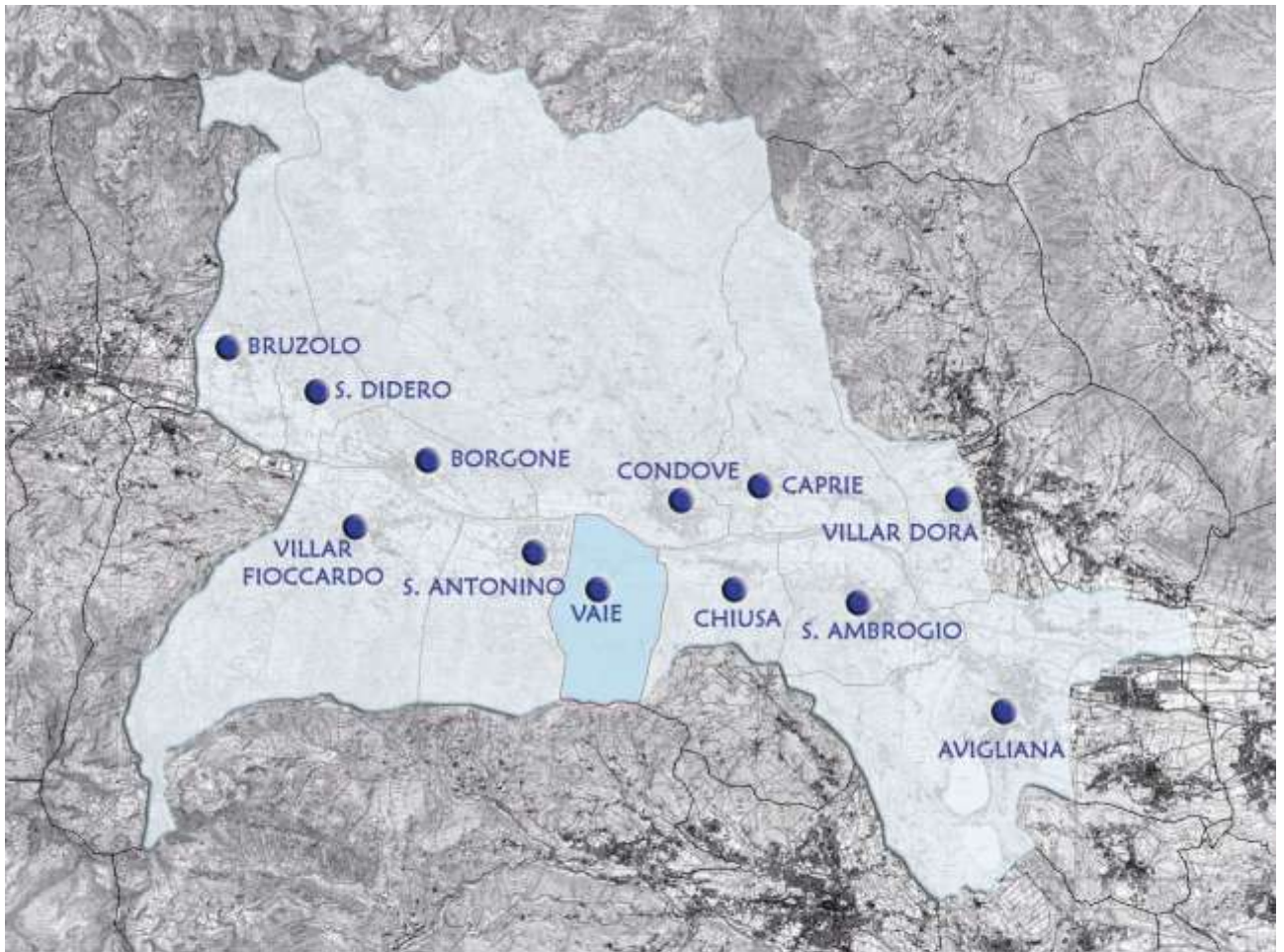
COMUNI	GERARCHIA	Abit/eserc
Chiusa San Michele	minore	43,3
Sant'Antonino di Susa	intermedio	72,0
Condove	intermedio	74,5
Sant'Ambrogio di Torino	intermedio	75,6
Villar Focchiardo	minore	78,9
Avigliana	sub-polo	79,0
Villar Dora	minore	91,8
Borgone Susa	minore	99,0
<b>Vaie</b>	<b>minore</b>	<b>106,2</b>
Bruzolo	minore	160,7
Caprie	minore	237,0
San Didero	minore	281,0
<b>TOTALE</b>		<b>81,1</b>

Fonte: Regione Piemonte – Osservatorio regionale del commercio (2011)

La tabella precedente analizza il dato relativo al rapporto numero di abitanti per esercizio commerciale presente sul territorio comunale e risulta che Vaie si colloca in una posizione intermedia; nel contempo appare evidente che, in rapporto con la popolazione residente, la parte più cospicua dell'offerta commerciale si trovi nei comuni di Chiusa San Michele e Sant'Antonino di Susa, mentre Avigliana, l'unico comune sub-polo dell'area, risulta meno dotata di alcuni centri più piccoli.

La situazione riscontrata permette di ipotizzare l'attivazione di strategie commerciali di sviluppo, che riescano a potenziare l'offerta commerciale locale, innescando quelle politiche di concorrenza che si devono realizzare tra differenti luoghi del commercio al fine di non creare delle posizioni dominanti.

## AREA DI RIFERIMENTO – PLANIMETRIA



### LEGENDA



Territorio del Comune di Vaie



Confini amministrativi



Territori dei comuni compresi entro un isocrona di percorrenza 20'

## **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.

Una 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.

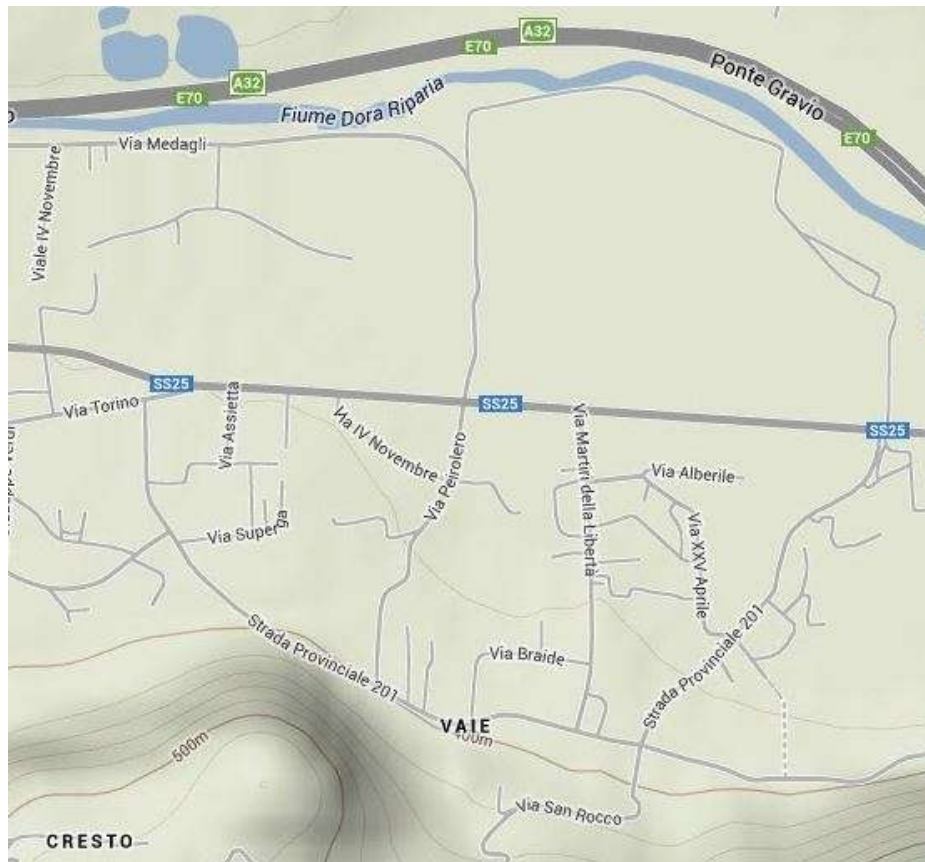
La direttrice principale, rappresentata dalla Strada Statale n. 25 del Moncenisio, attraversa il territorio comunale in direzione Torino, verso est, e direzione Susa, verso ovest.

Il territorio comunale è interessato da una discreta viabilità secondaria che è costituita dalla Strada Provinciale n. 201, che collega l'abitato con i centri di S. Antonino di Susa e di Chiusa S. Michele, con un andamento praticamente parallelo alla citata SS n. 25.

Esiste anche una viabilità che collega le frazioni montane gestita dal consorzio "Strada S. Antonino - Vaie - Folatone - Molè".

Il comune di Vaie non dispone di una propria stazione ferroviaria, pur vedendo il proprio territorio occupato dal sedime della linea ferroviaria Torino - Modane, avvalendosi per questa funzione della stazione di S. Antonino di Susa.

## IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ



Come sovente è accaduto in questi ultimi decenni, i centri urbani di minori dimensioni che vedono il loro centro urbano posizionarsi in un ambito isolato rispetto al percorso di strade di grande comunicazione, hanno vissuto il fenomeno traslazione delle attività commerciali a ridosso degli assi stradali, con il conseguente impoverimento delle funzioni urbane proprie dei centri storici.

Il commercio nel corso degli anni passati si è venuto infatti a posizionare lungo gli assi stradali a maggior percorribilità all'interno del tessuto residenziale.

Questa disposizione consente di individuare una discreta presenza del commercio nella parte esterna al centro storico del comune, che si pone come quindi come elemento autonomo di attrazione rispetto alle altre funzioni urbane.

## ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Vaie, escludendo le attività con la tabella speciale (senza altra superficie di vendita) e gli esercizi pubblici, in base ai dati aggiornati a settembre 2013 forniti dagli uffici comunali, nel complesso risultano essere pari a **22, di cui 19 non alimentari, 2 alimentari e 1 misto**, esercizi che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

### LA RETE COMMERCIALE



### La situazione complessiva

In termini percentuali l'86,4% dei negozi è di tipo extra alimentare; i negozi alimentari sono il 9,1% mentre l'unico esercizio misto rappresenta il 4,5% del totale.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a 2.690 mq, di cui 1.652 mq per gli esercizi non alimentari, 53 per quelli alimentari e 985 mq. per l'esercizio misto.

#### LA RETE COMMERCIALE - NUMERO ESERCIZI

SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT:	SUP. TOT.
ALIMENTARI	Vicinato	2	53
	Medie dimensioni		
	Grandi dimensioni		
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	16	582
	Medie dimensioni	3	1.070
	Grandi dimensioni		
MISTI	Vicinato		
	Medie dimensioni	1	985
	Grandi dimensioni		
<b>TOTALE</b>		<b>22</b>	<b>2.690</b>

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

La suddivisione percentuale della superficie commerciale non rispecchia il dato relativo al numero di negozi, in quanto, mentre agli extra alimentari compete la maggior parte della superficie con una percentuale del 61,4%, gli altri due dati risultano essere pari al 2% per gli alimentari e al 36,6% per gli esercizi misti: quest'ultima tipologia raccoglie dunque una buona fetta della superficie commerciale esistente sul territorio, sebbene essa sia detenuta da un unico esercizio.

Questi dati trovano riscontro nella superficie media che risulta essere negli esercizi alimentari pari a 26,5 mq., per quelli extra alimentari di 87 mq. e negli esercizi misti pari a 985 mq., essendo appunto tale la dimensione dell'unico esercizio misto esistente.

La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una situazione di equilibrio tra le diverse merceologie, con una prevalenza dell'extra-alimentare sia in termini numerici che di superficie e una minore incidenza dell'alimentare, a cui resta computabile solo il 2% della superficie totale esistente.

Proseguendo l'analisi a livello complessivo si possono mettere in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, notando che l'esercizio più grande è quello a tipologia mista, ossia un supermercato attivo all'interno di un centro commerciale di medie dimensioni.

### DISTRIBUZIONE DELLA RETE PER CLASSI DIMENSIONALI

CLASSI	P.V.	SUP.	PERC. PV	PERC. SUP	S.M.
< 25	8	105	36%	4%	13,0675
26-50	6	243	27%	9%	40,5033
51 - 100	4	288	18%	11%	71,905
101 - 250	2	422	9%	16%	210,95
251 - 400					
401 - 1000	2	1.633	9%	61%	816,5
1001 - 2500					
> 2500					
<b>TOTALE</b>	<b>22</b>	<b>2.690</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>122,28</b>

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Si può rilevare che la maggior parte dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq. (con il 36% del totale); seguono poi gli esercizi con superficie compresa tra i 26 e i 50 mq (il 27%) e quelli con superficie tra i 51 e 100 mq (il 18%).

Al di sopra dei 100 mq si ritrova il 9% con una superficie tra 101 e 250 mq e un'analoga percentuale per quelli con superficie tra 401 e 1.000 mq..

Non esistono comunque esercizi di grande dimensione.

Per quanto riguarda le superfici, il 61% del totale è cumulato dai due esercizi con estensione compresa tra i 401 e i 1.000 mq.

Si può pertanto evidenziare che il comune presenta, in percentuale, un sistema di esercizi di metratura limitata e tarata sulla consistenza demografica della popolazione residente.

Suddividendo il complesso degli esercizi commerciali presenti in funzione del settore di appartenenza si ha la seguente situazione.

### ESERCIZI COMMERCIALI A SETTEMBRE 2013

TIPO ES. COMM.	N. TOT.	SUP. TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	2	53	26,6
NON ALIMENTARI	19	1.652	87
MISTI	1	985	985
<b>TOTALE</b>	<b>22</b>	<b>2.690</b>	<b>122,3</b>

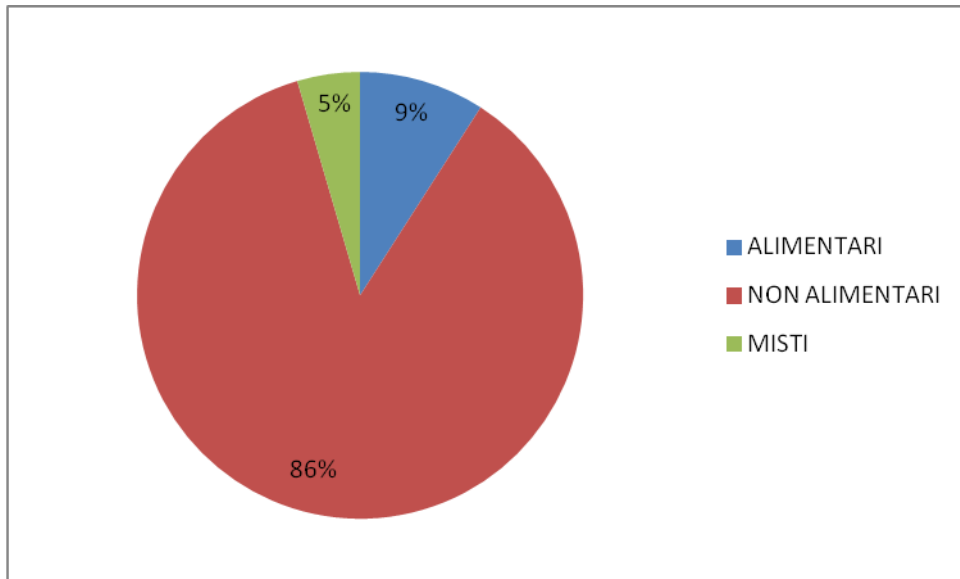
Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Complessivamente i dati confermano il quadro di una rete di vendita strutturata per fornire un servizio prevalentemente locale,

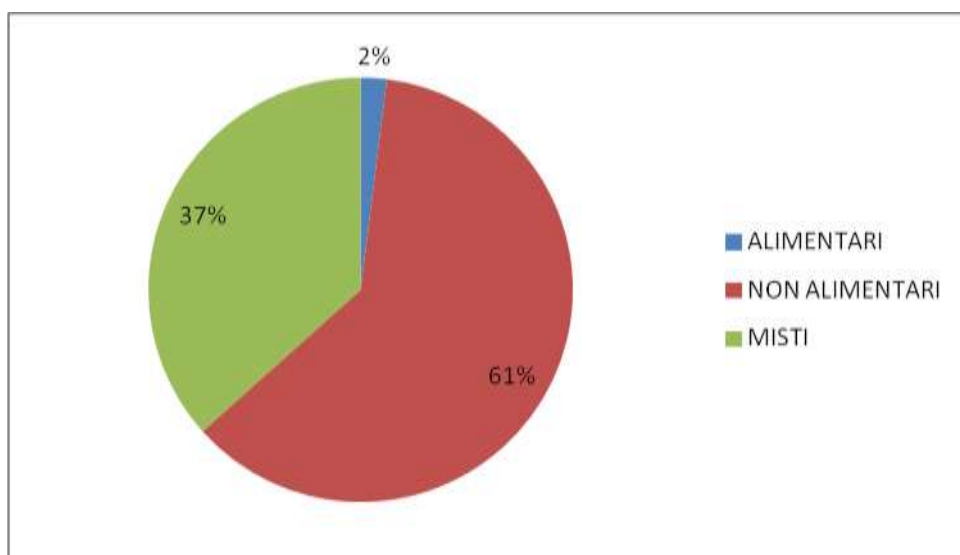
nei confronti delle esigenze primarie della popolazione residente o proveniente da limitate distanze.

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

### SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI

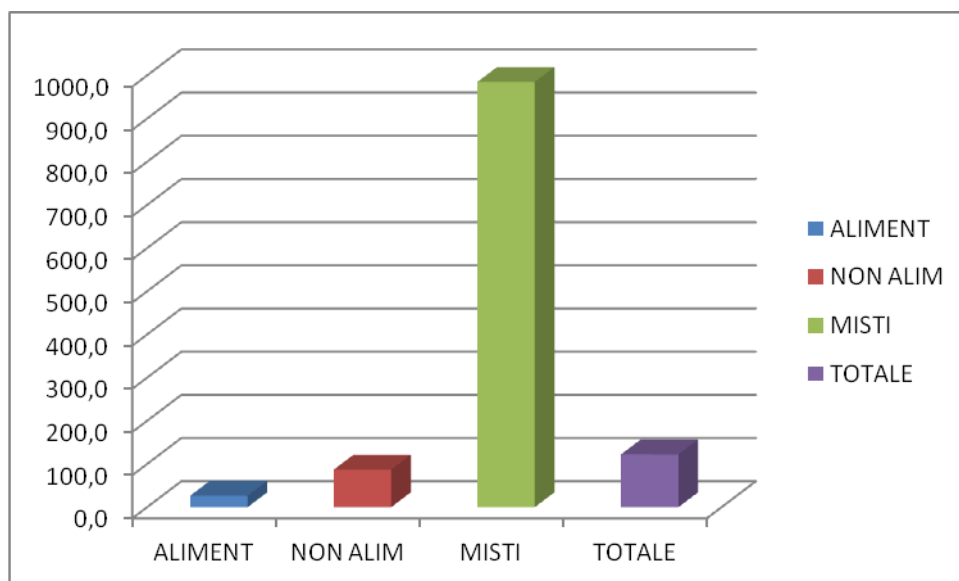


### SUDDIVISIONE % SUPERFICIE VENDITA





### SUPERFICIE MEDIA ESERCIZI COMMERCIALI



Sotto l'aspetto della loro ubicazione sul territorio gli esercizi commerciali del comune sono così collocati:

### LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2013

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
v. XXV Aprile	8	1.465,04
v. Nazionale	5	1.018
v. Martiri della Libertà	3	83,5
v. Roma	3	86
v. I Maggio	1	16
v. S. Rocco	1	19
v. Torino	1	2,54

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

La maggior parte degli esercizi si trova dunque localizzata lungo via XXV Aprile, anche se tutti gli 8 conteggiati sono in realtà parte di un unico centro commerciale, di medie dimensioni, affacciato lungo via Nazionale ma, di fatto, accessibile lungo via Martiri della Libertà, che finisce col diventare l'asse commerciale principale del comune.

## La rete distributiva per zone

L'analisi per zona che si intende effettuare della rete distributiva di Vaie, suddividendo il territorio macroscopicamente in 3 zone, tende a individuare le differenze localizzative del commercio locale.

Le zone sono così individuate:

- zona 1: corrispondente al centro storico, la parte del comune di più antica costruzione, con case addossate e vie strette;
- zona 2: corrispondente con l'asse di viale Martiri e con l'asse stradale della SS.25, denominata nel tratto comunale via Nazionale, zona che è interessata dal traffico di transito locale ed extra comunale;
- zona 3: corrispondente con il rimanente territorio comunale, comprendente le zone più esterne, destinate per lo più ad attività produttive (agricole e secondarie).

La situazione attuale della rete commerciale rispetto alle quattro zone è riassunta nelle tabelle seguenti.

### LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2013 - NEGOZI

ZONA	1	2	3	TOTALE
	PV	PV	PV	<b>PV</b>
ALIMENTARI	2	0	0	<b>2</b>
NON ALIMENT.	2	15	2	<b>19</b>
MISTI	0	1	0	<b>1</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>22</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

### LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2013 - SUPERFICIE

ZONA	1	2	3	TOTALE
	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	53			<b>53</b>
NON ALIMENT.	49	1.582	22	<b>1.652</b>
MISTI		985		<b>985</b>
<b>TOTALE</b>	<b>102</b>	<b>2.567</b>	<b>22</b>	<b>2.690</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Come si può osservare, nella zona 1, che comprende il centro storico, si trova il 18,2% del totale dei negozi e in termini di superficie si totalizza solo il 3,8%; il 72,7% dei punti vendita è invece localizzato lungo i due assi stradali di viale Martiri e di via Nazionale, il quale cumula il 95,4% della superficie complessiva; nel resto del territorio si ritrova il 9,1% di esercizi con lo 0,8% di superficie.

Il dato mostra come la rete distributiva di Vaie si disponga maggiormente lungo gli assi di scorrimento viario, per utilizzare il transito che sopperisce alla scarsa numerosità della popolazione residente.

Quanto sopra esposto trova la conferma nell'analisi delle superfici medie delle varie zone.

### **LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2013 - SUPERFICI MEDIE**

<b>ZONE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
ALIMENTARI	26,5			<b>26,5</b>
NON ALIMENT.	24,5	105,4	10,8	<b>87,0</b>
MISTI		985,0		<b>985,0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>25,5</b>	<b>160,4</b>	<b>10,8</b>	<b>122,3</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Infatti si può rilevare come le zone 1 e 3 presentino una dimensione media degli esercizi che è di molto inferiore a quella media lungo i due assi stradali, dove i locali commerciali hanno usufruito di locali di più ampie dimensioni e in condizioni di migliore accessibilità.

## **La rete distributiva per tipologie**

La normativa di riferimento suddivide gli esercizi in tre grandi categorie dimensionali: il vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita, che nel caso di Vaie sono rappresentate dagli esercizi con una dimensione superiore ai 1.500 mq. di superficie di vendita.

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	VICINATO		MEDI		GRANDI		TOTALE	
	N	SUP	N	SUP	N	SUP	N	SUP
ALIMENTARI	2	53	-	-	-	-	<b>2</b>	<b>53</b>
NON ALIMENT.	16	582	3	1.070	-	-	<b>19</b>	<b>1.652</b>
MISTI	-	-	1	985	-	-	<b>1</b>	<b>985</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>635</b>	<b>4</b>	<b>2.055</b>	-	-	<b>22</b>	<b>2.690</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

### LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA SUPERFICI MEDIE

MERCEOLOGIA	VICINATO	MEDI	GRANDI	TOTALE
ALIMENTARI	26,5			<b>26,5</b>
NON ALIMENT.	36,4	356,6		<b>87,0</b>
MISTI		<b>985,0</b>		<b>985,0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>35,3</b>	<b>513,7</b>		<b>122,3</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

I dati riportati nelle tabelle precedenti permettono di evidenziare immediatamente come i negozi di vicinato, inferiori cioè ai 150 mq., rappresentano l'82% dell'intera rete comunale, mentre le medie strutture sono il 18% e le grandi strutture non sono rappresentate.

Esistono solo 2 negozi specializzati in alimentare e 16 a merceologia non alimentare, tutti classificabili come di vicinato, mentre le medie strutture sono 4, di cui tre di tipologia extra alimentare e uno solo di merceologia mista.

La media struttura mista, con i suoi 985 mq di superficie di vendita, è inserita all'interno del centro commerciale che vede la presenza di un altro esercizio di medie dimensioni e di sei esercizi di vicinato tutti extralimentari.

## 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 - VICINATO

ZONA	1	2	3	TOTALE
<b>MERCEOLOGIA</b>	<b>PV</b>	<b>PV</b>	<b>PV</b>	<b>PV</b>
ALIMENTARI	2	0	0	<b>2</b>
NON ALIMENT.	2	12	2	<b>16</b>
MISTI	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>18</b>

ZONA	1	2	3	TOTALE
<b>MERCEOLOGIA</b>	<b>MQ</b>	<b>MQ</b>	<b>MQ</b>	<b>MQ</b>
ALIMENTARI	53	-	-	<b>53</b>
NON ALIMENT.	49	512	22	<b>582</b>
MISTI	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>102</b>	<b>512</b>	<b>22</b>	<b>635</b>

ZONA	1	2	3	TOTALE
<b>MERCEOLOGIA</b>	<b>SUP. MEDIE</b>	<b>SUP. MEDIE</b>	<b>SUP. MEDIE</b>	<b>SUP. MEDIE</b>
ALIMENTARI	26,5	-	-	26,5
NON ALIMENT.	24,5	42,6	10,8	36,4
MISTI	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>25,5</b>	<b>42,6</b>	<b>10,8</b>	<b>35,3</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

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

### LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONE - MEDIE STRUTTURE

ZONA	1	2	3	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	-	-	-	-
NON ALIMENT.	-	3	-	<b>3</b>
MISTI	-	1	-	<b>1</b>
<b>TOTALE</b>	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>

ZONA	1	2	3	TOTALE
MERCEOLOGIA	MQ	MQ	MQ	MQ
ALIMENTARI	-	-	-	-
NON ALIMENT.	-	1.070	-	<b>1.070</b>
MISTI	-	985	-	<b>985</b>
<b>TOTALE</b>	-	<b>2.055</b>	-	<b>2.055</b>

ZONA	1	2	3	TOTALE
MERCEOLOGIA	SUP. MEDIE	SUP. MEDIE	SUP. MEDIE	SUP. MEDIE
ALIMENTARI	-	-	-	-
NON ALIMENT.	-	356,6	-	<b>356,6</b>
MISTI	-	985,0	-	<b>985,0</b>
<b>TOTALE</b>	-	<b>513,7</b>	-	<b>513,7</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Come già evidenziato, il comune ha una presenza di esercizi di medie dimensioni che rappresentano il 18% del totale, prevalentemente localizzati lungo via Martiri della Libertà e via Nazionale, dove è altresì concentrata una fetta interessante dell'intero comparto commerciale in dotazione del comune: tale localizzazione rende la rete di Vaie in parte appetibile anche per una limitata utenza di provenienza extra-comunale, data la facilità di accesso lungo i due tratti viari interessati dagli insediamenti commerciali.

## Raffronto con i dati regionali

Al fine di valutare la tipologia e la qualità della rete commerciale di Vaie è utile metterla a confronto con i dati regionali; tali dati fanno riferimento alla situazione della Regione Piemonte nell'anno 2012 rilevata dall'Osservatorio Regionale sul Commercio.

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

1. **dimensionale** e cioè i dati inerenti l'insieme dei comuni con meno di 10.000 abitanti;
2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni minori, di cui Vaie 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

	<b>PV piccoli</b>	<b>PV medi</b>	<b>PV grandi</b>
<b>Comuni &lt;10.000 ab.</b>	89,8%	9,7%	0,5%
<b>Comuni minori</b>	91,8%	7,8%	0,4%
<b>VAIE</b>	<b>81,8%</b>	<b>18,2%</b>	-

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune e Osservatorio regionale del commercio

Vaie presenta una percentuale decisamente inferiore di esercizi di piccole dimensioni rispetto ai valori di riferimento e una percentuale di negozi di medie dimensioni che è superiore a quanto normalmente presentano i comuni con caratteristiche simili, a indicare che il comune ha una potenziale attrazione sui consumatori dei comuni limitrofi o di passaggio.

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

## SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA

	Alim	Non Al	Misti
<b>Comuni &lt;10.000 ab.</b>	18,5%	66,1%	15,4%
<b>Comuni minori</b>	21,6%	58,3%	20,1%
<b>Regione Piemonte</b>	17,3%	72,1%	10,7%
<b>VAIE</b>	<b>9,1%</b>	<b>86,4%</b>	<b>4,5%</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune e Osservatorio regionale del commercio

In questo caso Vaie presenta una suddivisione dell' offerta commerciale non in linea con il dato regionale nel suo complesso, avendo una maggiore dotazione di esercizi non alimentari, a scapito di quelli alimentari ed extralimentari.

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, come evidenziato dalle tabelle che seguono.

## ABITANTI PER ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO (AB./N°PV)

	Alim	Non Al	Misti	TOT.
<b>Regione Piemonte</b>	384	96	747	<b>70</b>
<b>Comuni minori</b>	468	192	545	<b>109</b>
<b>VAIE</b>	719,5	89,9	-	<b>79,9</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune e Osservatorio regionale del commercio

Il comune di Vaie, in base alla rilevazione comunale del 22 marzo 2013, risulta avere 1.439 abitanti: utilizzando tale valore, dalla tabella sopra riportata, si rileva come per i valori totali la situazione locale sia



più simile alla media regionale che non quella riscontrata per comuni di pari livello gerarchico, sebbene non siano presenti esercizi misti di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda invece la superficie di vendita delle medie strutture disponibile ogni 1.000 abitanti, la tabella sottostante indica una disponibilità di superficie nettamente superiore rispetto ai due sistemi di riferimento, nonostante l'assenza di strutture a merceologia alimentare.

#### **MQ. MEDIE STRUTTURE OGNI 1.000 ABITANTI**

	<b>Alim</b>	<b>Non Al</b>	<b>Misti</b>	<b>TOT.</b>
<b>Regione Piemonte</b>	8,1	318,8	172,8	<b>499,7</b>
<b>Comuni minori</b>	7,1	299,8	70,6	<b>377,5</b>
<b>VAIE</b>	-	743,5	684,5	<b>1.428</b>

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune e Osservatorio regionale del commercio

Dalla tabella sopra riportata si può osservare che globalmente le medie strutture, e nello specifico le extra alimentari e quelle miste, sono sicuramente numerose sul territorio comunale, a indicare la potenzialità di attrarre clientela da un bacino di utenza che va oltre il solo territorio comunale.

Si può quindi ricavare dai dati esposti come numericamente l'offerta di questo comune è superiore rispetto quella di comuni di pari livello gerarchico o dimensionale.

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.

Si può infine rilevare l'inesistenza di strutture di grande dimensione che completerebbero la dotazione commerciale del comune.

## LA PROGRAMMAZIONE VIGENTE

Il Comune di Vaie, in base a quanto analizzato dagli uffici competenti della Regione Piemonte, è un **comune minore** della rete secondaria, in quanto non presenta un rilievo strategico per l'area territoriale in cui è inserito.

Tutto ciò premesso, il comune si è già dotato dei criteri per la programmazione del commercio in sede fissa, approvati con D.C.C. n. 5 del 23/01/2008 e con D.C.C. n. 25 del 30/06/2008, inseriti nella **Variante generale al P.R.G.C.**, ottemperando alle disposizioni legislative in merito.

Nei capitoli successivi è riportato quanto disciplinato e previsto dalla programmazione vigente.

### Addensamenti

L'assetto commerciale del comune, che presenta attività distribuite su tutto il territorio, vede una zona centrale di addensamento storico di attività commerciali, che è stata riconosciuta come **Addensamento storico rilevante di tipo A.1**: nello specifico, corrisponde con le vie e piazze del Centro Storico, a cui è stata aggiunta un'appendice lungo l'asse di via Martiri della Libertà, così come delimitato nelle planimetrie di PRG.

Nella planimetria seguente, estratta da quelle allegate al PRGC, viene riportata la perimetrazione dell'addensamento A.1 riconosciuto.

### ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1 (Criteri 2008)



I Criteri vigenti non riconoscono altri addensamenti, sia di tipo urbano che di tipo extraurbano.

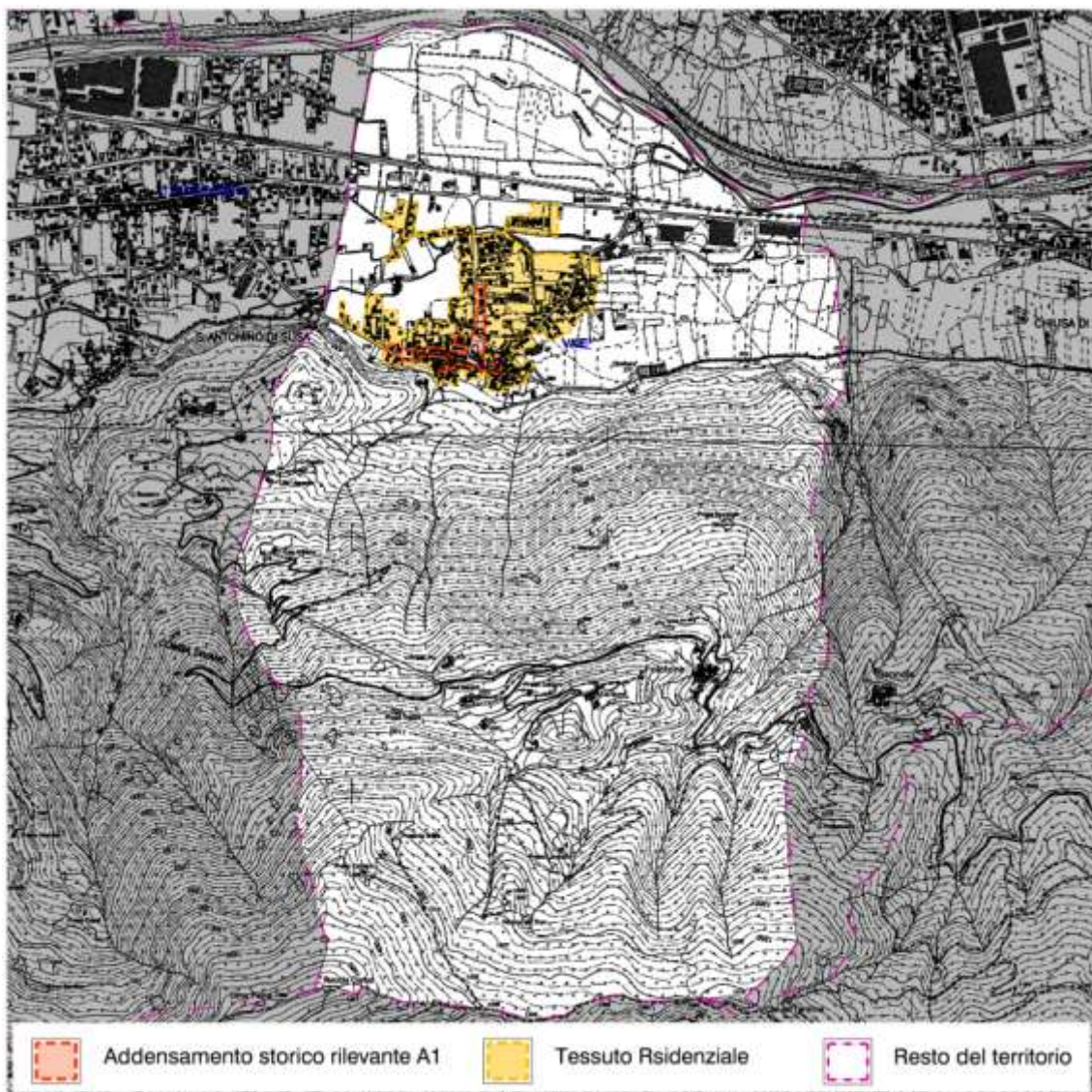
La relazione a corredo dell'atto di programmazione specifica, inoltre, che "si fa rilevare la presenza, sull'asse viario della SS.25, di un Centro Commerciale, di 1.500 mq di superficie, in cui sono presenti due medie strutture di vendita e 5 esercizi di vicinato, un esercizio pubblico e un parrucchiere. Tale struttura rappresenta indubbiamente un polo attrattivo commerciale di discreto interesse anche per i Comuni limitrofi, ma allo stato attuale non è possibile individuare in tale area nessun tipo di Addensamento, con le caratteristiche di cui alla normativa regionale".

## Localizzazioni

La programmazione commerciale vigente di Vaie non riconosce sul territorio comunale la presenza di alcuna localizzazione, sia di tipo urbano che extraurbano.

In sintesi nell'immagine sotto riportata vengono indicate le zone commerciali che sono state riconosciute nella programmazione del settore vigente e che sono oggetto di conferma o modifica nella nuova programmazione illustrata con la presente relazione.

### AMBITI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE (Criteri 2008)



# CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

## Premessa

Gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica, nel rispetto degli articoli 1 e 2 del decreto legislativo n. 114/98, dell'articolo 41 della Costituzione e della legge 10 ottobre 1990, n. 287 (Norme per la tutela della concorrenza e del mercato), si ispirano ai principi di trasparenza del mercato, della concorrenza, della libertà d'impresa e della libera circolazione delle merci, alla tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti, all'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi, a consentire il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese.

Gli obiettivi generali che la programmazione commerciale si pone possono essere riferiti ai seguenti indirizzi:

- 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;
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone e 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;
- favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.

Si è visto, nell'analisi riportata nei capitoli precedenti, come la rete distributiva del comune è organizzata sia per fornire un servizio alla popolazione locale, sia per attrarre e per "servire" anche i

consumatori che provengono dal territorio circostante, grazie soprattutto alla presenza di medie strutture commerciali, che utilizzano la viabilità di attraversamento del territorio comunale.

È necessario garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo il servizio di vicinato di livello qualitativo elevato nell'addensamento centrale, e più in generale in tutto il concentrico residenziale, permettendo di non aumentare il disagio e il contrasto con l'utilità sociale.

In sintesi l'obiettivo è quello di non aumentare le esternalità negative quali il grave intralcio di traffico, l'inquinamento ambientale e acustico, specie in prossimità delle residenze, e di non causare effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

Tale impostazione potrà vedere i suoi risultati migliori solo se integrata con una logica programmatica e con una adeguata definizione anche di nuove politiche commerciali o di marketing dell'insieme di attività commerciali, che tendano a favorire lo sviluppo, la riqualificazione e l'ammodernamento di quella parte del commercio che opera nel contesto più centrale.

In pratica il modello di rete distributiva che si propone potrebbe essere così sintetizzato:

- **mantenimento** e sviluppo della politica commerciale nei confronti della parte del territorio ove attualmente si concentra il commercio al fine di potenziare il ruolo di offerta nei confronti della popolazione residente del comune per una offerta di maggiore qualità;
- **mantenimento** e sviluppo di un polo commerciale lungo la SS25 e la sezione di imbocco di via Martiri della Libertà, per consentire di integrare merceologicamente l'offerta di beni di largo consumo a livello di servizio comunale ed extra comunale.

Tutto ciò premesso **si propone di riconoscere in maniera puntuale un addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1 e un addensamento commerciale urbano minore (o debole) di tipo A.4, lasciando infine agli operatori il diritto di riconoscere altre localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla presente programmazione.**

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. 191-43016 del 20 novembre 2012, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui il Comune 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.



In base alle definizioni sopra riportate, di seguito vengono motivate le scelte relative alla identificazione e al riconoscimento dei differenti tipi di addensamento che si possono individuare sul territorio comunale di Vaie, ossia un addensamento A.1 e un addensamento A.4.

## **Addensamento storico A.1**

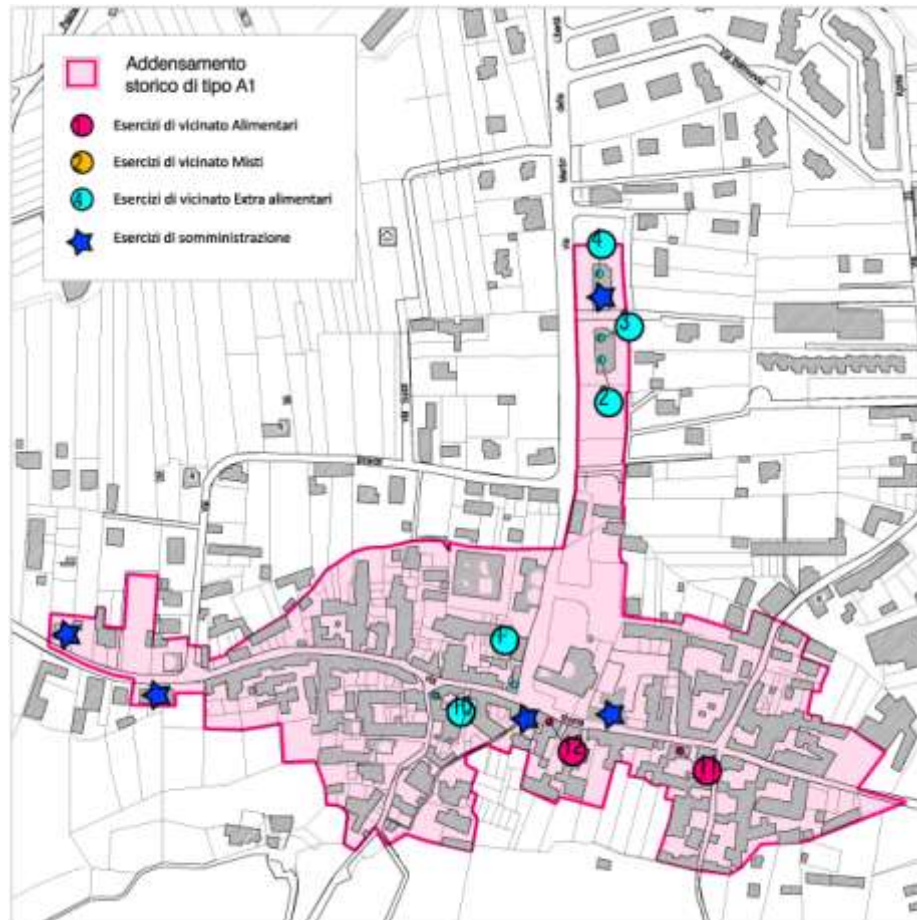
Nel caso di Vaie, per le caratteristiche della rete distributiva locale, si è individuato un **Addensamento Storico Rilevante di tipo A. 1**, ampliato rispetto a quello previsto nella programmazione passata: esso infatti comprende l'intero centro storico, così come individuato dal PRGC comunale, espanso con l'aggiunta di due propaggini, verso nord e occidente.

Nella prima, infatti, lungo l'asse di via Martiri della Libertà trovano localizzazione tre esercizi commerciali e uno di somministrazione, mentre nella seconda lungo via I Maggio sono ubicati altri due esercizi di somministrazione, che vanno nell'insieme a completare l'offerta di questa porzione centrale di territorio comunale.

La zona vede dunque l'esistenza di una dotazione commerciale rappresentata da 7 esercizi commerciali (di cui 5 extralimen-tari e due alimentari) e di 5 esercizi di somministrazione (di cui uno appartenente alla tipologia sanitaria 4).

Tale area, in linea con quanto stabilito dagli Indirizzi regionali di programmazione per il commercio, viene a pieno titolo riconosciuta come addensamento storico rilevante di tipo A.1, in quanto può accogliere eventuali ampliamenti della rete distributiva di piccole dimensioni, completando il servizio e l'offerta nel suo complesso.

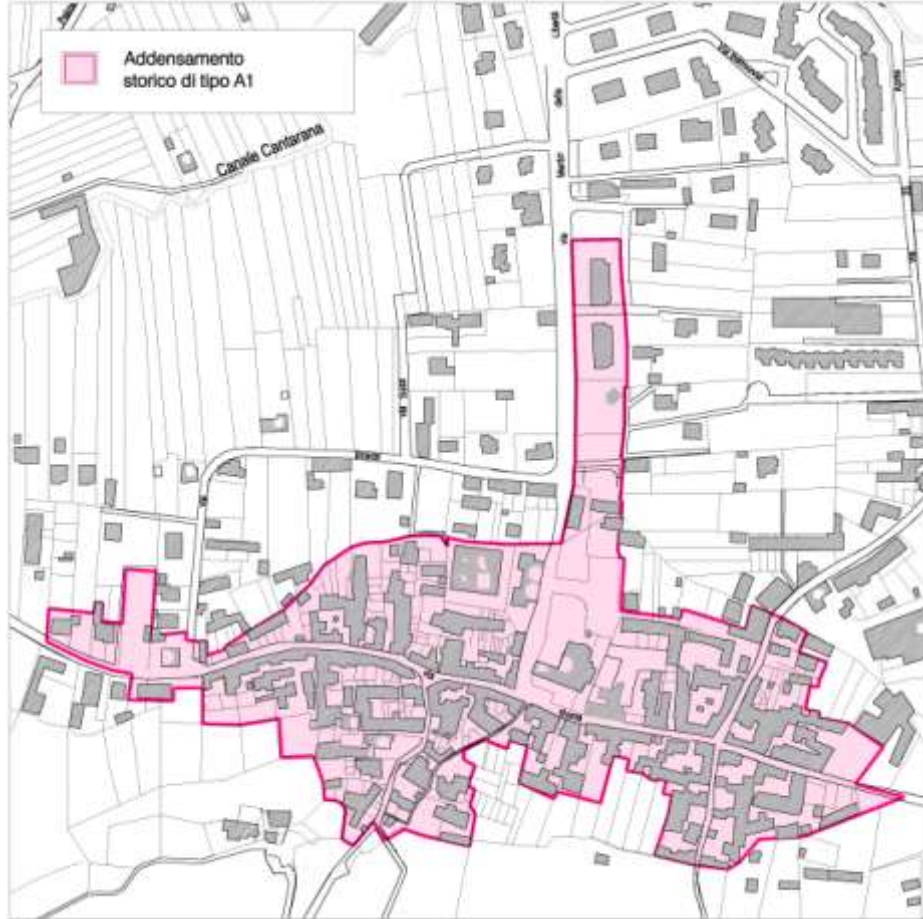
## ESERCIZI NELL'ADDENSAMENTO A.1



La non elevata densità commerciale rilevabile, la presenza di un reticolo viario poco adatto alla circolazione automobilistica, una edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di rilievo, fanno del centro storico il naturale luogo dove solo il commercio di piccole dimensioni e di livello qualitativo elevato può trovare le sue naturali possibilità di sviluppo, cercando di avere una maggiore capacità di attrazione nei confronti del territorio circostante oltre a fornire un servizio alla popolazione residente nella zona.

Nella planimetria seguente, estratta da quelle allegate alla presente relazione, è riportata l'area che costituisce l'addensamento storico rilevante A. 1.

## ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



## Addensamento urbano minore A.4

Nelle aree attestate lungo la SS25, nel corso degli ultimi anni, hanno trovato localizzazione numerosi esercizi commerciali, affiancati da alcuni esercizi di somministrazione ed altre attività artigianali: questi punti vendita si trovano all'interno di un ambito semicentrale di non antica formazione, all'interno di un tessuto residenziale lambito da una strada statale a nord (la SS25, che nel tratto urbano assume la denominazione di via Nazionale) e da due strade di importanza locale a ovest (via Martiri della Libertà) e a sud (via XXV Aprile e via Alberile).

La numerosità degli esercizi, le loro caratteristiche e il posizionamento, ne fanno in "nuce" un potenziale addensamento A.4.

Infatti la programmazione della Regione Piemonte stabilita dagli Indirizzi Regionali di programmazione ha definito che per la individuazione degli addensamenti urbani minori di tipo A.4 l'ordine di grandezza dei parametri è quello riportato nella tabella seguente.

### PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A. 4.

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 4	< 50
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 4	< 10
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq.)	E. 4	< 250
Estensione massima possibile oltre l'ultimo esercizio (mt.)	F. 4	50

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

Nella tabella seguente, aggiornata in base all'elenco degli esercizi commerciali a inizio 2014, vengono elencate le vie riconducibili un addensamento di tipo A.4 che mostrano la presenza di esercizi commerciali.

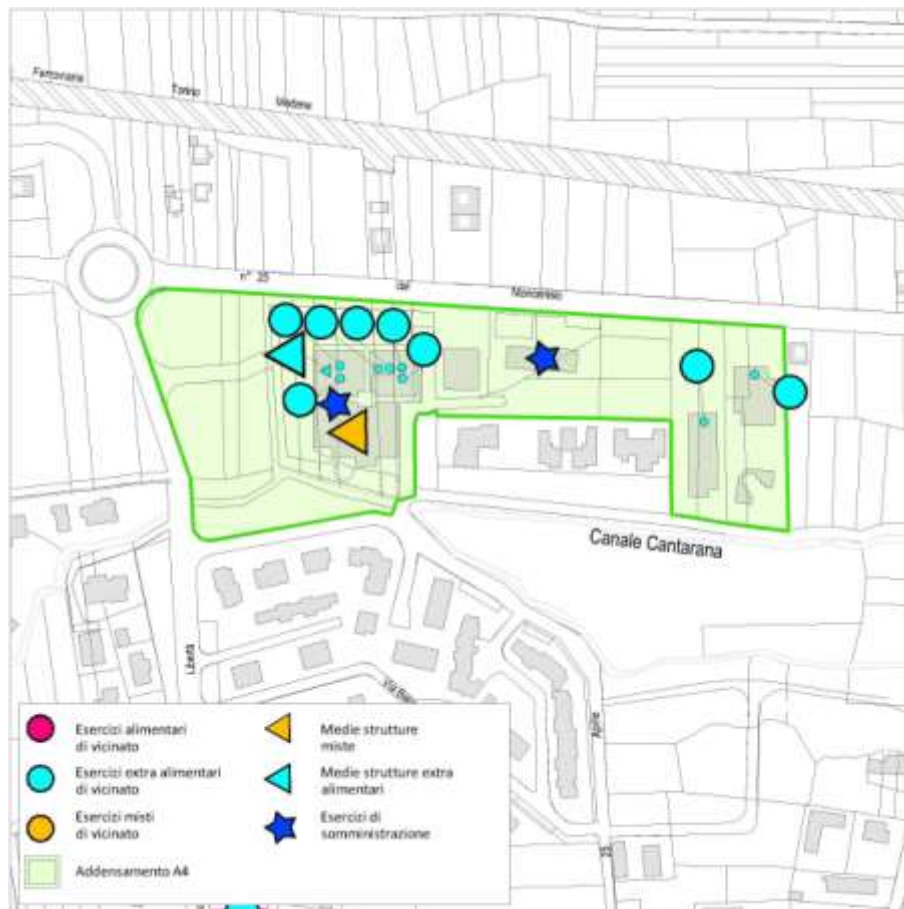
### ESERCIZI COMMERCIALI ADDENSAMENTO A.4

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
SS25 (via Nazionale	2	290
via XXV Aprile	8	1.465
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>1.755</b>

**Fonte:** elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

L'apparato commerciale della zona risulta composto da due esercizi commerciali extralimentari e un centro commerciale di medie dimensioni, composto da due medie strutture di vendita, da 5 esercizi di vicinato, un pubblico esercizio e un parrucchiere.

### ESERCIZI NELL'ADDENSAMENTO A.4



In sintesi nell'area risultano insediati 10 esercizi commerciali, che si affacciano su un fronte, composto dalle sezioni di due tronconi stradali di importanza sovra comunale, che sommano una lunghezza di circa 650 metri, per una superficie complessiva di vendita pari a circa 1.755 mq.

Come evidenziato dal prospetto sottostante, i valori minimi dei parametri da rispettare per il riconoscimento dell'A.4 sono ampiamente superati per tutti gli indicatori; si precisa, inoltre, che anche se non si è andata ad indicare graficamente l'estensione dell'addensamento A.4 oltre i limiti rappresentati dall'ultimo esercizio, si deve intendere che è sempre possibile insediare nuove strutture di vendita all'interno dei 50 metri lineari dal confine rappresentato cartograficamente, sempre che l'accesso all'esercizio, o alle sue pertinenze, sia compreso in tale estensione.

**PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'ADDENSAMENTO A. 4 DI VAIE.**

<b>EPIGRAFE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>VALORE</b>	<b>VAIE</b>
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 4	< 50	650
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 4	< 10	10
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq..)	E. 4	< 250	1.755
Estensione massima possibile oltre l'ultimo esercizio (mt.)	F. 4	50	50

**Fonte:** Regione Piemonte DCR 191-43016 ed elaborazione SOTRECO

Di fatto i valori rilevabili nella realtà di Vaie sono superiori in tutti i casi, consentendo pertanto di poter riconoscere tale addensamento, di cui si riporta uno stralcio grafico nella seguente planimetria.

## ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4



## Le localizzazioni commerciali

La Regione Piemonte con 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, individuandolo quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

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

1. L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
2. L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate;

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 definisce che è 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 - 43016 del 20 novembre 2012 sono vincolanti nel momento in cui si assiste a un autoriconoscimento da parte degli operatori, mentre il Comune, procedendo all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, può 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.

1. **L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono le aree intercluse nel tessuto residenziale del centro abitato per almeno tre lati, 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.



2. **L2 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.

## Localizzazioni urbane non addensate L.1

Le caratteristiche attuali del comune sono tali per cui non si ritiene di poter riconoscere delle localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 sul territorio comunale.

Come previsto dall'art. 14, comma 3, della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, l'amministrazione di Vaie stabilisce quindi che le **localizzazioni di tipo L.1** non vengono riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, lasciando però alle valutazioni dirette degli operatori la possibilità di riconoscerne delle nuove 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**, applicando in maniera inderogabile i parametri stabiliti dagli Indirizzi regionali.

## Localizzazioni urbano periferiche L.2

Le caratteristiche attuali del comune sono tali per cui non si ritiene di poter riconoscere delle localizzazioni extraurbane non addensate di tipo L.2 sul territorio comunale.

# 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 COMPATIBILITA' DI SVILUPPO TERRITORIALE

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.4	L.1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	SI
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1.500	NO	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.500	NO	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	SI	SI

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta nel pieno rispetto di quanto stabilito dalla Regione Piemonte nella DCR 191-43016 per i comuni minori abitanti relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute o riconoscibili.

## CONCLUSIONI

La situazione in cui si viene a trovare il comune di Vaie per quanto riguarda la sua rete commerciale e le possibilità di definire delle politiche di sviluppo per il settore, influenzate dalle azioni che si stanno realizzando nei comuni con esso limitrofi, determinano dei condizionamenti che inducono a proporre una programmazione che, oltre a definire in quali zone proporre lo sviluppo, tenga conto di lasciare agli operatori il compito di individuare le posizioni che ritengono maggiormente consone con le prospettive di una migliore produttività individuale dell'insediamento nel contesto concorrenziale più ampio possibile.

La realtà di Vaie, sia di tipo socio economico che in particolare di tipo commerciale, così come è emersa dalle analisi precedenti, vede una situazione in cui l'offerta commerciale si è organizzata per fornire un minimo servizio di base alla popolazione locale nella sua parte più centrale, mentre si è ubicata lungo la strada SS25 per attrarre e captare i consumatori da un più vasto bacino di utenza che comprende non solo i comuni limitrofi ma anche una più ampia zona del territorio che qui gravita sul territorio comunale.

Anche se la situazione attuale è abbastanza soddisfacente, l'amministrazione comunale ha il dovere di regolare la possibilità di insediare sul territorio altre strutture distributive, di vicinato e/o di medie o grandi dimensioni, sia per eventuali ipotesi insediative future, sia per la necessità di riorganizzare per ridurre o eliminare le esternalità negative per la parte in cui si localizzano strutture di notevole dimensione.

**Il Comune definisce di conseguenza in maniera puntuale l'addensamento storico rilevante A.1 e un addensamento urbano minore di tipo A.4, lasciando agli operatori la possibilità di riconoscere le localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1, nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla presente programmazione, come previsto dall'art. 14, comma 3, della DCR 191 - 43016 del 20 novembre 2012.**

**Infine si ricorda che gli esercizi di vicinato possono essere attivati in tutte le zone in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione d'uso commerciale e quindi anche al servizio di eventuali insediamenti futuri.**

Si riporta qui di seguito un estratto della planimetria relativa alla dislocazione delle zone commerciali individuate dalla presente programmazione.

### AMBITI DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

