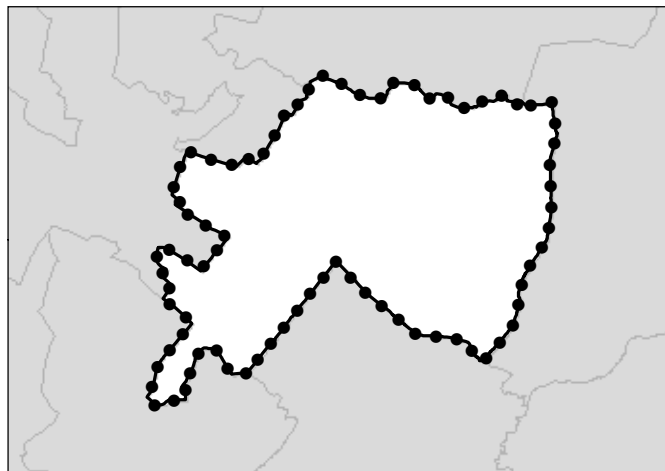




Criteri Commerciali Comunali

ai sensi della D.C.R. 191 - 43016 del 20 Novembre 2012



Progetto

SMA
PROGETTI

Il Sindaco

Giampiero Tolardo

Il Segretario Comunale

Annamaria Lorenzino

**Il Dirigente Area Pianificazione e
sviluppo del territorio**

Silvia Ruata

Il Responsabile dell'ufficio Commercio

Gloria Ghibaudo

Data: Giugno 2024

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Elab 1

COMUNE DI NICHELINO



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

AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA D.C.R. 191 – 43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012

INDICE

INDICE	3
INTRODUZIONE.....	4
IL TERRITORIO E L'AREA DI RIFERIMENTO.....	6
INDICATORI DEMOGRAFICI	12
La dinamica demografica	12
La distribuzione per classi d'età	14
Il livello di istruzione	15
Figure professionali	17
ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA.....	20
LA PROGRAMMAZIONE VIGENTE	31
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE.....	34
Premesse	34
Obiettivi della programmazione	34
Gli addensamenti commerciali	37
Addensamento storico rilevante A. 1	37
Addensamento urbano forte A.3.1	39
Addensamento urbano forte A.3.2	41
Addensamento urbano minore A.4	43
Le localizzazioni commerciali	45
Localizzazioni urbane non addensate L.1	47
Localizzazioni urbano periferiche L.2	51
TABELLA DI COMPATIBILITA'	55
CONCLUSIONI	57

INTRODUZIONE

Il comune di Nichelino ha provveduto da ultimo, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 20 dicembre 2012, a dotarsi dell'aggiornamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita di cui all'art. 8, c. 3 del D. Lgs. 114/98 e della Legge Regionale n. 28/1999, ai sensi della DCR 59 – 10831 del 24 marzo 2006.

Nella versione in vigore il comune, utilizzando la possibilità prevista nel comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 28/99, ha specificato gli elementi che sono stati individuati nello strumento urbanistico, quali:

- Le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;
- La tabella di compatibilità tipologico funzionale per ciascuna tipologia e per ciascuna zona commerciale;
- 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.

A seguito della emanazione da parte della commissione europea della direttiva nota come Bolkenstein, prima il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), poi il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e da ultimo il decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, hanno delineato un nuovo quadro entro il quale sono state determinate le linee relative alle liberalizzazioni che coinvolgono il settore distributivo.

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

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

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., insieme all'ultima Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, ed alle

diverse deliberazioni della Giunta Regionale, hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire la predisposizione degli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

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

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

Ultimamente, a seguito dell'abolizione della perimetrazione di salvaguardia legata alla presenza di una attività a Rischio di Incidente Rilevante, è stata sottolineata l'opportunità di una ricognizione della programmazione di settore che riveda la delimitazione delle zone commerciali e di una loro armonizzazione tenendo conto delle modificazioni intervenute sul territorio.

Nel presente documento si riportano le analisi relative alla situazione socio economica, in quanto i dati confrontabili con la realtà nazionale sono quelli relativi al Censimento del 2021 che consentono di analizzare una situazione più aggiornata.

Analogamente viene aggiornata la realtà relativa alla situazione della rete distributiva, in quanto si sono venute a modificare importanti situazioni urbanistiche che impongono una sua rilettura.

Da qui scaturisce la necessità di verificare la conformità degli strumenti comunali di programmazione con quanto legiferato dai diversi organi, al fine di procedere correttamente nel fornire risposte alle richieste delle imprese economiche del settore.

IL TERRITORIO E L'AREA DI RIFERIMENTO

Nichelino confina nella sua parte settentrionale con Torino, capoluogo della Regione Piemonte e della Città Metropolitana, posizionandosi nella corona confinante insieme a tutti gli altri comuni che, grazie o a causa della vicinanza con esso, ne hanno seguito gli sviluppi causati da un inurbamento sovente non sempre ben programmato.

Come già detto oltre che a nord, separato dal corso del torrente Sangone dal Comune di Torino, confina a est con il Comune di Moncalieri, a sud con il Comune di Vinovo, a sud, sud-ovest con il Comune di Candiolo, ad ovest con i Comuni di Orbassano e Beinasco.

In particolare il suo territorio vede nella parte a nord, verso Torino, e a ovest, verso Moncalieri, una continuità edificatoria che rende difficile percepire a vista i confini amministrativi tra questi comuni, rappresentando ormai di fatto una unica conurbazione.

IL TERRITORIO COMUNALE



Fonte: Google Maps

Caratteristica ben poco frequente nei centri urbani piemontesi è l'assenza di un centro storico intorno al quale si sia sviluppata la città, che ha visto negli ultimi quaranta anni la crescita dell'abitato lungo le due direttrici viabili principali di Via XXV Aprile e Via Torino.

Questa situazione deriva dalla caratteristica del territorio comunale che evidenzia una costituzione geologica uniforme, rappresentata da depositi di natura alluvionale del tutto pianeggianti, che nei tempi passati hanno consentito lo sviluppo di una agricoltura fiorente, con la presenza di cascine sparse e di piccoli borghi rurali (si pensi che alla fine del 1800 Nichelino contava neanche un migliaio di abitanti).

Il comune, come quasi tutti quelli posti a corona della città di Torino, ha visto dalla seconda metà del secolo scorso un incremento massiccio della popolazione che si è concretizzato in uno sviluppo urbanistico disordinato che ha interessato buona parte del suo territorio, senza organici interventi urbanistici o significativi interventi residenziali, ad esclusione della vasta area destinata all'edilizia economica e popolare che conclude l'edificato a ovest, assistendo all'inserimento di numerose attività produttive legate principalmente all'indotto automobilistico.

La crisi che ha colpito il settore automobilistico ha causato una rivisitazione delle funzioni produttive, trasferendo al terziario commerciale il compito di sviluppare l'economia cittadina.

In pratica, le caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, hanno consentito di definire che Nichelino è un centro urbano appartenente alla rete primaria, nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori, centro facente parte di Area di Programmazione Commerciale, nel quale si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di esso si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano una importante zona del territorio provinciale.

AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI TORINO

COMUNI	POPOLAZIONE	GERARCHIA	COMUNI	POPOLAZIONE	GERARCHIA
TORINO	836.661	Polo	ORBASSANO	22.986	Polo
ALPIGNANO	16.555	Intermedio	PECETTO TORINESE	3.998	Intermedio
BALDISSERO TORINESE	3.801	Intermedio	PIANEZZA	15.523	Intermedio
BEINASCO	17.444	Sub polo	PINO TORINESE	8.417	Intermedio
BORGARO TORINESE	11.792	Intermedio	RIVALTA DI TORINO	20.213	Intermedio
CANDIOLO	5.607	Intermedio	RIVOLI	46.980	Polo
CASELETTE	3.039	Minore	ROBASSOMERO	3.078	Minore
CASELLE TORINESE	13.849	Sub polo	ROSTA	5.088	Intermedio
CASTIGLIONE TORINESE	6.512	Intermedio	SAN GILLIO	3.263	Minore
COLLEGNO	48.309	Polo	SAN MAURO TORINESE	18.624	Sub polo
DRUENTO	9.047	Intermedio	SETTIMO TORINESE	45.786	Polo
GASSINO TORINESE	9.258	Sub polo	TROFARELLO	10.561	Intermedio
GRUGLIASCO	36.932	Sub polo	VENARIA	32.180	Sub polo
LA LOGGIA	8779	Intermedio	VILLARBASSE	3.539	Minore
LEINI'	16.344	Intermedio	VINOVO	15.316	Intermedio
MONCALIERI	56.152	Polo	VOLVERA	8.440	Intermedio
NICHELINO	46.177	Polo			
NONE	7.733	Intermedio	TOTALE	1.417.983	

Fonte: Regione Piemonte – DCR 191-43016 e ISTAT – Bilancio demografico mensile

Infatti a Nichelino si è sviluppata una notevole concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e di enti e istituzioni pubbliche, per cui il comune è stato individuato a pieno diritto come appartenente all'Area di Programmazione Commerciale di Torino che è composta dai comuni riportati nel precedente schema, in cui sono stati indicati per ciascuno di loro la popolazione a giugno 2023 ed il livello gerarchico definito dalla Regione Piemonte.

AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE



Fonte: Elaborazione

Una ulteriore conferma del ruolo svolto dal commercio nel comune di Nichelino, viene indirettamente dalla classificazione che la Regione Piemonte ha determinato ai fini della programmazione del settore, individuando la città come uno dei **comuni polo** della rete distributiva della regione.

Si può subito notare come l'Area presenti nei comuni sopra riportati tutte le gerarchie previste dalla programmazione regionale.

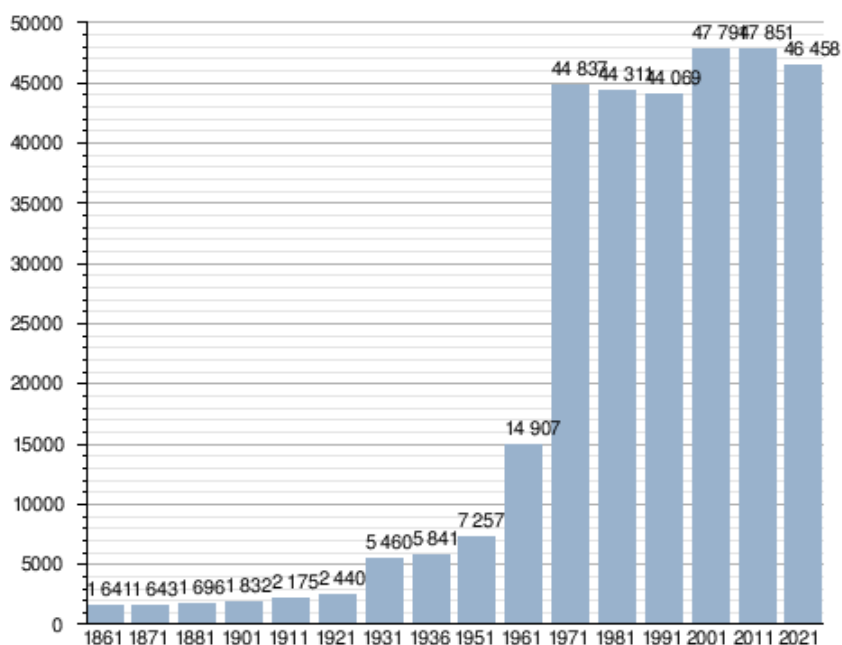
Questa situazione fornisce immediatamente un elemento di giudizio relativamente alla importanza dei comuni e alla loro possibilità di confrontarsi mettendo in campo quelle azioni che consentano di esaurire le possibilità di scelta dei consumatori ed il confronto dell'offerta tra imprese poste nell'ambito territoriale in cui si definisce il mercato geografico del prodotto.

Il territorio comunale è ampio e occupa 20,64 kmq, e come già detto appartiene alla zona altimetrica della pianura come confermano i dati altimetrici che pongono il centro abitato a 229 metri sul livello del mare, mentre i suoi punti altimetrici estremi si pongono a 221 metri al minimo ed a 249 metri dall'altro, ad indicare una morfologia del terreno decisamente regolare.

L'elevato inurbamento del suo centro abitato non ha impedito di individuare sul suo territorio ampie aree verdi, tra cui si possono evidenziare il Parco di Stupinigi, con l'omonima Palazzina di Caccia, Patrimonio dell'Umanità UNESCO dal 1997, e il parco Boschetto che si unisce, separato da Sangone, al parco Colonnotti di Torino.

Il comune con i suoi 46.177 abitanti evidenzia una densità abitativa a giugno 2023 pari a 2.237,3 abitanti per chilometro quadrato, valore che denota una notevole costanza nel corso degli ultimi venti anni, visto che al censimento del 2001 tale rapporto ammontava a 2.315,6 abitanti per kmq, valore stabilizzatosi dopo le importanti ondate migratorie del dopoguerra che hanno determinato un raddoppio della popolazione tra gli anni 1951 e 1961 e hanno successivamente triplicato i residenti in un solo decennio, dal 1961 al 1971.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO



Fonte: ISTAT Censimenti popolazione

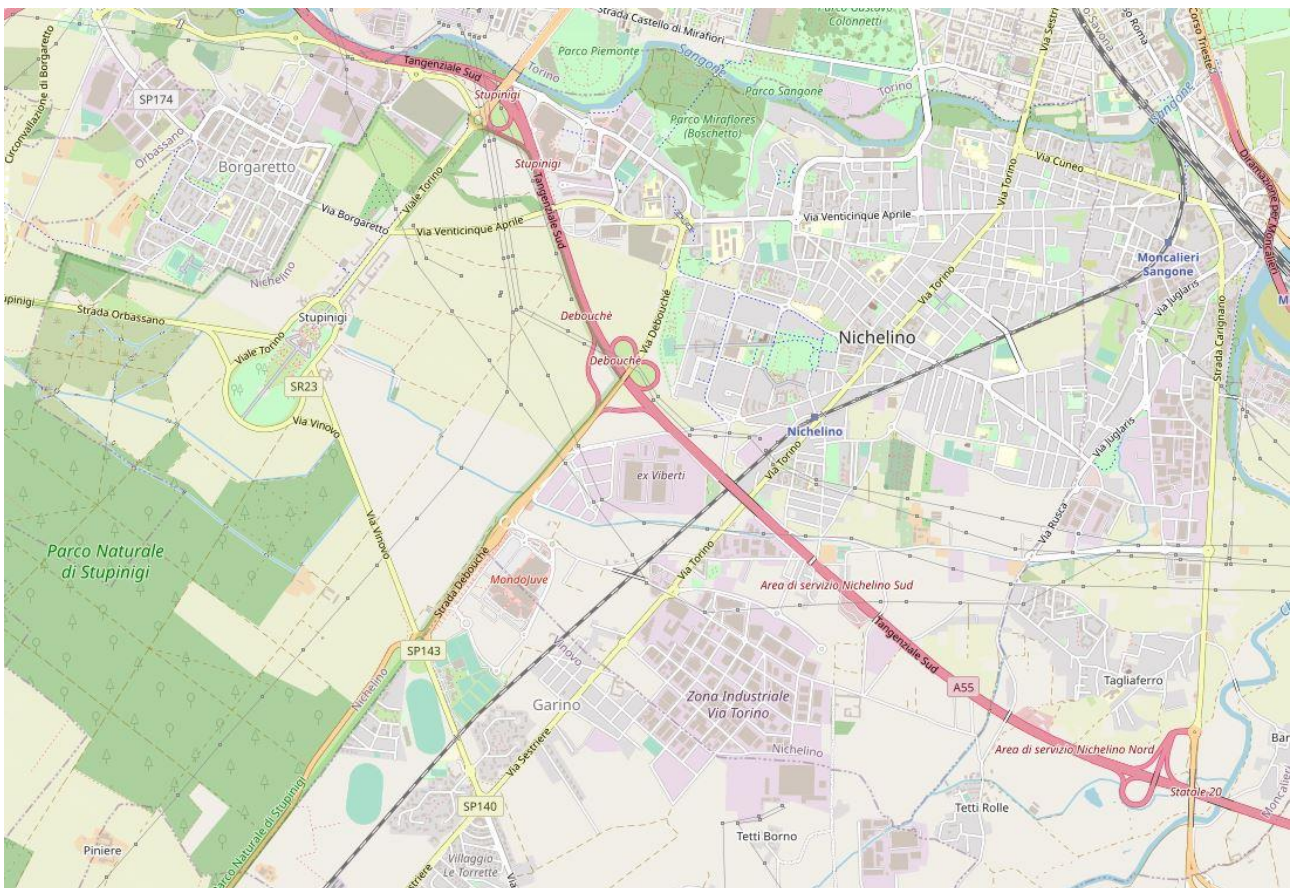
Il sistema della viabilità che interessa Nichelino vede, come già indicato in precedenza, fondamentalmente due assi principali, lungo i quali si è andata sviluppando la città, costituiti da Via XXV Aprile e da via Torino.

La prima, con andamento est ovest, collega Moncalieri a Stupinigi, mentre la seconda, con direzione nord sud, unisce Torino con Vinovo.

Un'altra strada a grande intensità di traffico con analoghe caratteristiche di scorrimento e penetrazione è strada Debouché, posta nella zona occidentale dell'abitato, che ha assunto importanza a seguito della presenza e della realizzazione di importanti attività sia di tipo sportivo (Ippodromo e centro allenamento Juventus), che di tipo commerciale (Centro Commerciale "Mondo Juve") che hanno dato luogo a svincoli e complanari utili al completamento della variante alla S.R. 23.

La rimanente viabilità è rappresentata da un reticolo urbano principalmente a servizio dei residenti, che non può sopperire alle esigenze di scorrimento o attraversamento del centro abitato, penalizzate per altro dalla presenza della ferrovia che attraversa l'abitato.

LA VIABILITÀ PRINCIPALE URBANA ED EXTRA URBANA



Fonte: Open Street Map

Se da un lato questa presenza è ingombrante per il traffico veicolare privato, dall'altro la presenza della stazione sulla linea ferroviaria Torino Pinerolo facilita i collegamenti alternativi con il capoluogo regionale, elemento non di secondaria importanza in un'ottica di ricerca di maggiore sostenibilità.

La città, oltre ad essere collegata con gli altri centri urbani limitrofi dalla rete stradale della Città Metropolitana di Torino è interessata dalla presenza di importanti linee di comunicazione.

La più importante è rappresentata sicuramente dalla Tangenziale Sud di Torino, che praticamente separa la zona residenziale a nord da quella produttiva a sud e che vede sul suo territorio la presenza di due svincoli, quello di Stupinigi e quello di Debouché, permettendo i collegamenti con il sistema autostradale.

Nichelino è inoltre servito sia dalla rete suburbana dei bus di Torino che dalle corriere provinciali.

Per completare il quadro di riferimento socio economico rappresentativo del comune di Nichelino, non si possono dimenticare le attività e le manifestazioni culturali che caratterizzano il tessuto cittadino.

Le attività di spettacolo vedono nel Teatro Superga un importante punto di forza, che dalla fine degli anni '90 in collaborazione con il Teatro Regio e con lo Stabile di Torino offre stagioni di tutto rispetto grazie a spettacoli di grande successo.

La biblioteca comunale Giovanni Arpino e l'Informagiovani sono altri due elementi di spicco per la realizzazione di iniziative culturali in genere a cui si aggiungono quelle organizzate da un centinaio di associazioni culturali e sportive oltre a quelle degli istituti scolastici.

Non bisogna inoltre dimenticare che nel territorio del comune si colloca la Palazzina di Caccia di Stupinigi, gioiello settecentesco tra i più straordinari in Europa, antico luogo di loisir per la caccia nella vita di corte sabauda nei secoli XVIII e XIX.

Oggi giorno è sede del Museo di Arte e Ammobiliamento, di convegni e mostre temporanee di livello internazionale la cui attrazione si esplica anche al di fuori dei confini nazionali.

INDICATORI DEMOGRAFICI

I dati relativi alle caratteristiche socio demografiche della popolazione consentono di effettuare delle analisi che generalmente possono fornire una maggiore attendibilità statistica rispetto ad altre variabili di natura più strettamente economica quali ad esempio il reddito ed i consumi.

Di seguito verranno prese in considerazione, messe a confronto e analizzate alcune variabili che sono rappresentative dell'assetto socio-demografico di un comune quali la composizione per età della popolazione, il grado di istruzione e la posizione occupata nell'ambito della professione.

Il confronto verrà reso tra il comune di Nichelino e i dati relativi alle suddette variabili risultanti in Piemonte e al complesso dell'Italia, al fine di confrontare gli scostamenti locali rispetto al valore medio regionale e nazionale.

Le analisi seguenti sono state realizzate utilizzando i dati forniti dall'ISTAT relativi al censimento del 2021.

Una particolare attenzione è stata posta nell'analisi della dinamica demografica del comune in questi ultimi anni, al fine di poter valutare i dati più recenti.

La dinamica demografica

Si riporta nello schema seguente la popolazione residente che il comune ha censito negli anni dal 2006 al 2022 al 31 dicembre.

POPOLAZIONE RESIDENTE

Anno	Abitanti	Anno	Abitanti
2005	48.245	2014	48.013
2006	47.997	2015	47.846
2007	48.602	2016	47.762
2008	48.747	2017	47.467
2009	48.583	2018	47.189
2010	48.499	2019	46.957
2011	48.418	2020	46.512
2012	48.245	2021	46.458
2013	48.122	2022	46.244

Fonte: ISTAT – Ricostruzione del bilancio demografico 2005-2022

Dopo lo sviluppo impetuoso avvenuto dal 1970, in cui si è assistito praticamente alla triplicazione della popolazione residente, è dal 2007 che lentamente ma ormai costantemente si verifica una contrazione.

È questo un fenomeno che interessa praticamente tutti i comuni piemontesi, indice di una situazione critica dello sviluppo demografico legato alle diverse abitudini di vita ma anche a fattori quali la crisi occupazionale e la minore fiducia nel futuro, dovuto anche a una mancanza ormai sempre più cronica dei servizi di base per le famiglie.

Un esercizio teorico basato sulle Previsioni demografiche comunali dal 2021 al 2031 della Statistica sperimentale calcolata dall'ISTAT, porta a identificare che l'Indice di dipendenza strutturale del Comune di Nichelino per i prossimi anni aumenterà anche se non di molto.

POPOLAZIONE PREVISTA

Classe di età	2021	2026	2031
00-04	1.668	1.441	1.497
05-09	2.003	1.636	1.426
10-14	2.297	1.976	1.621
15-19	2.401	2.269	1.963
20-24	2.255	2.372	2.260
25-29	2.056	2.243	2.335
30-34	2.095	2.076	2.237
35-39	2.443	2.105	2.088
40-44	2.947	2.410	2.110
45-49	3.886	2.903	2.388
50-54	4.088	3.799	2.865
55-59	3.502	3.983	3.715
60-64	2.951	3.414	3.867
65-69	2.764	2.847	3.300
70-74	2.954	2.606	2.702
75-79	2.419	2.667	2.378
80-84	2.187	2.006	2.243
85-89	1.126	1.540	1.434
90-94	391	603	827
95+	79	155	240
TOTALE	46.512	45.051	43.496
INDICE	62%	63%	68%

Fonte: ISTAT – Previsioni demografiche comunali al 1 gennaio

Come si può vedere dallo schema precedente l'indice andrà ad aumentare, sintomo di un peggioramento del rapporto tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più)

e la popolazione in età attiva (15-64 anni), a significare come il soddisfacimento dei bisogni primari, tra cui effettuare la spesa, possa trovare maggiori difficoltà nel momento in cui si vadano a concentrare al di fuori dei centri abitati grandi quantitativi di offerta che però la popolazione troverà sempre più faticosi da raggiungere e frequentare.

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, ed 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.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Nichelino, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione risultante nella Regione Piemonte e quella italiana, sempre in base al censimento generale del 2021

Le caratteristiche salienti derivate dall'analisi dei profili indicano che la struttura demografica è fortemente sbilanciata verso la popolazione anziana (19,9% di residenti con più di 70 anni, in confronto al 17,8% della media nazionale) e che le classi di età fino a 39 anni risultano sistematicamente inferiori alla media nazionale.

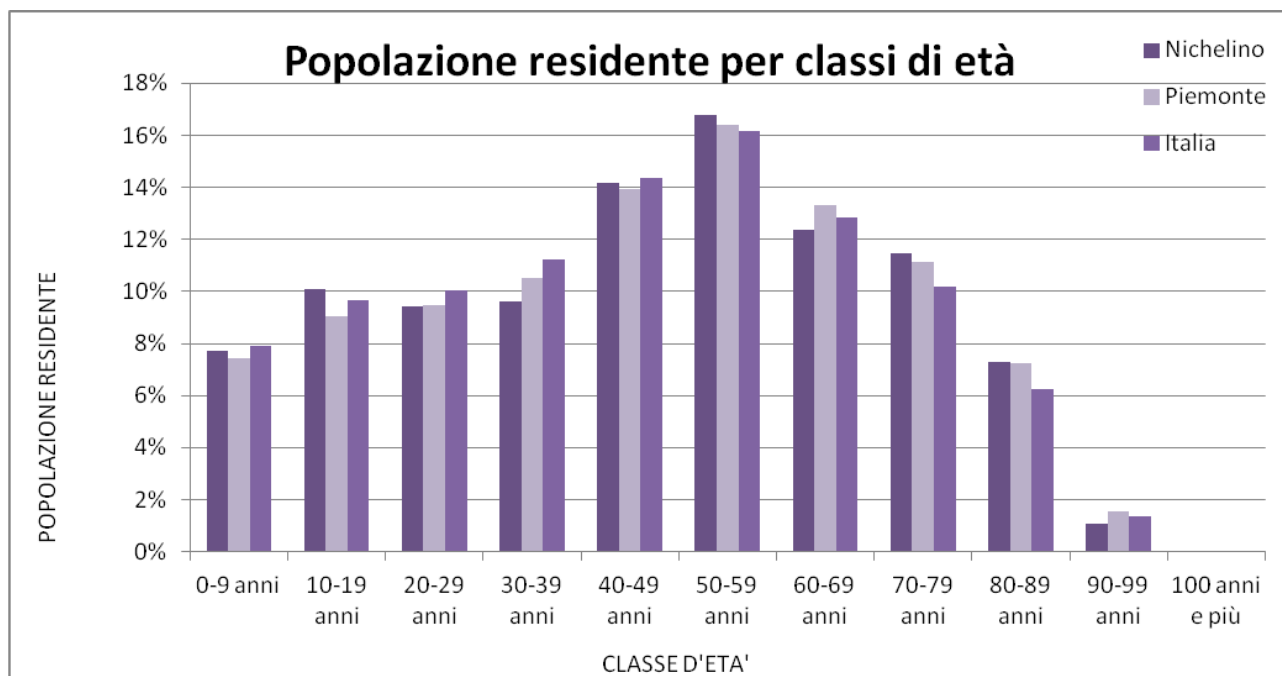
Questi dati risultano invece in linea con quanto si può rilevare nella regione Piemonte, che esprime in termini percentuali una popolazione anziana, superiore ai 70 anni, comunque praticamente uguale a quella di Nichelino così come per la popolazione più giovane.

COMPOSIZIONE PER ETÀ

Classi di età	Totale	% Nichelino	% Piemonte	% Italia
0-9 anni	3.586	7,7%	7,4%	7,9%
10-19 anni	4.697	10,1%	9,0%	9,6%
20-29 anni	4.375	9,4%	9,5%	10,0%
30-39 anni	4.473	9,6%	10,5%	11,2%
40-49 anni	6.579	14,2%	13,9%	14,4%
50-59 anni	7.799	16,8%	16,4%	16,2%
60-69 anni	5.741	12,4%	13,3%	12,8%
70-79 anni	5.329	11,5%	11,1%	10,2%
80-89 anni	3.384	7,3%	7,2%	6,2%
90-99 anni	489	1,1%	1,5%	1,4%
100 anni e più	6	0,0%	0,0%	0,0%
Totale	46.458	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2021

Trasformando in un grafico i dati riportati in tabella si ottiene il diagramma seguente che visivamente fornisce un quadro di immediata comprensione:



Questi dati correlati tra di loro forniscono l'immagine di un comune a vocazione secondaria con una attività economica non in fase espansiva.

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 ed 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 di trovare nuove posizioni lavorative con mantenimenti di adeguati livelli di reddito.

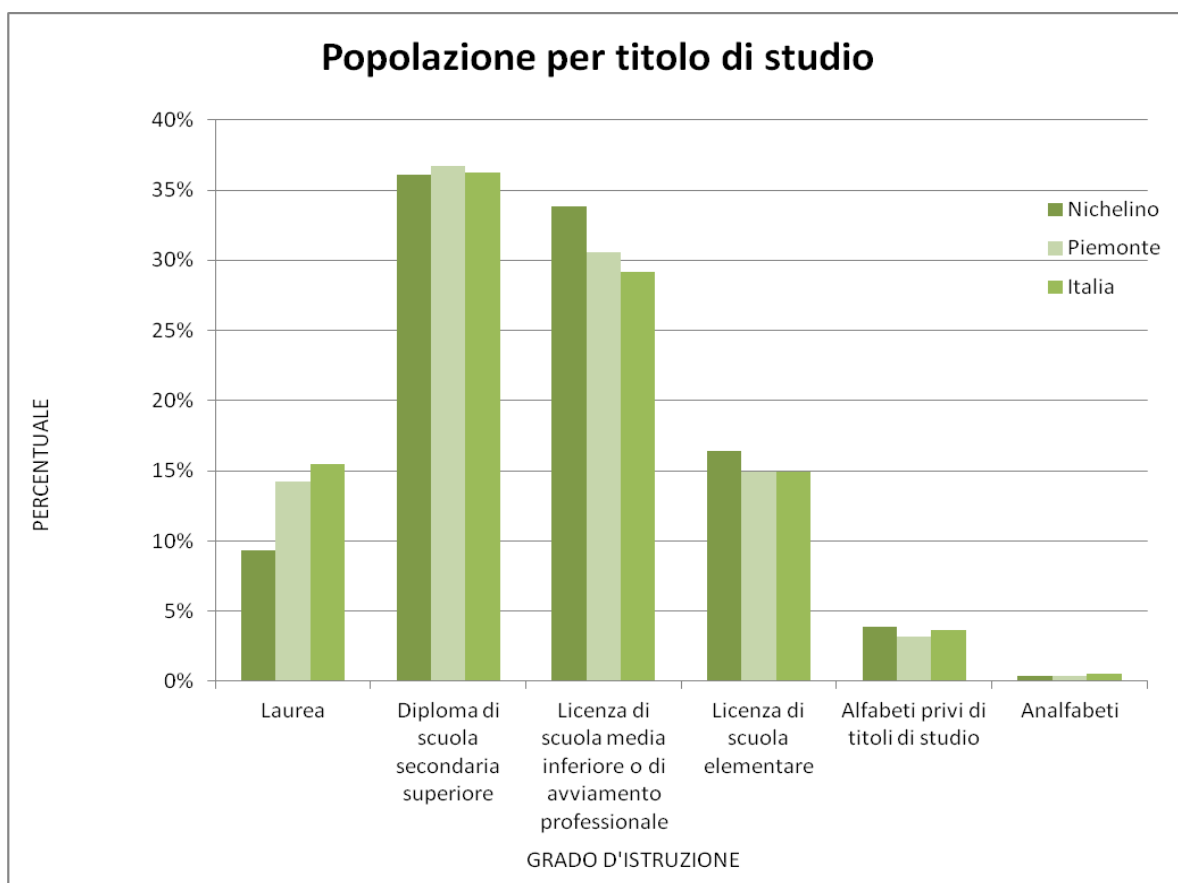
Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Nichelino, suddivisa per titolo di studio, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione piemontese e italiana, sempre in base al censimento generale del 2021.

GRADO DI ISTRUZIONE

Titolo di studio	Nichelino	% Nichelino	% Piemonte	% Italia
Laurea	4.041	9%	14%	15%
Diploma di scuola secondaria superiore	15.641	36%	37%	36%
Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	14.648	34%	31%	29%
Licenza di scuola elementare	7.120	16%	15%	15%
Alfabeti privi di titoli di studio	1.694	4%	3%	4%
Analfabeti	181	0%	0%	1%
Totale	43.325	100%	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2021

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



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2021

Dal grafico risulta come caratteristica saliente un grado di istruzione non particolarmente elevato con una percentuale di laureati e diplomati inferiore sia ai valori regionali che nazionali.

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

Figure professionali

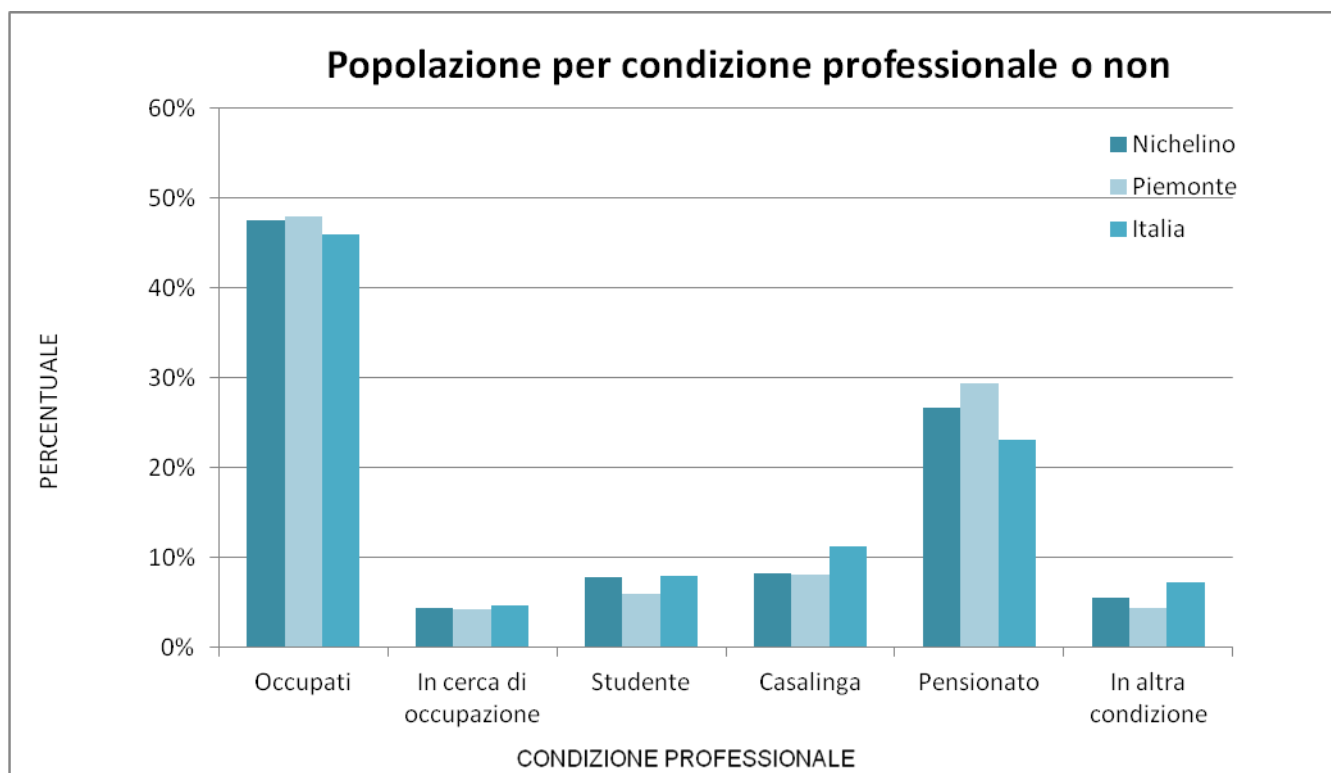
L'analisi delle figure professionali è un dato di natura più strettamente socio economica che dà una indicazione di massima sulle tipologie lavorative presenti nell'ambito comunale.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Nichelino, suddivisa per figure professionali e non, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione piemontese e italiana, sempre in base all'ultimo censimento generale disponibile, svoltosi nel 2021

CONDIZIONI PROFESSIONALI

Condizione Professionale	Nichelino	% Nichelino	% Piemonte	% Italia
Occupati	19.288	47%	48%	46%
In cerca di occupazione	1.786	4%	4%	5%
Studiante	3.181	8%	6%	8%
Casalinga	3.315	8%	8%	11%
Pensionato	10.823	27%	29%	23%
In altra condizione	2.235	6%	4%	7%
Totale	40.628	100%	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2021



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2021

Dal grafico risulta come gli occupati risultino in percentuale superiore al livello nazionale, mentre il valore regionale è di poco superiore.

Per quanto riguarda coloro che sono in cerca di occupazione si può rilevare che Nichelino ha una situazione inferiore rispetto a quella nazionale ma evidenzia una situazione quasi al pari rispetto a quella regionale.

La situazione di Nichelino relativamente ai non occupati presenta invece una forbice diversificata relativamente agli studenti e alle casalinghe nei confronti dei ritirati dal lavoro.

Per le prime due categorie il comune fa riscontrare un valore superiore a quello regionale ma inferiore a quello nazionale, a indicare che relativamente vi sono più studenti e casalinghe rispetto al dato regionale, mentre il dato nazionale è superiore in entrambi i casi.

I ritirati dal lavoro invece risultano molto superiori rispetto ai valori nazionali, denotando una passata condizione lavorativa dipendente superiore a quella di questo territorio di riferimento.

La regione Piemonte invece evidenzia un elevato numero di persone ritirate dal lavoro, in percentuale superiore sia al dato comunale che a quello nazionale.

ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Nichelino, in base ai dati aggiornati a ottobre 2023 forniti dagli Uffici comunali, nel complesso risultano essere pari a 573, di cui 386 non alimentari, 107 alimentari e 80 misti, esercizi che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

Rispetto alle precedenti analisi della rete distributiva si può assistere a una crescita della rete distributiva presente a Nichelino, che passa dai 483 negozi agli attuali 573, aumento motivato anche dal fatto che nel periodo intercorso si sono attivati due grandi centri commerciali contenenti un numero elevato di negozi.

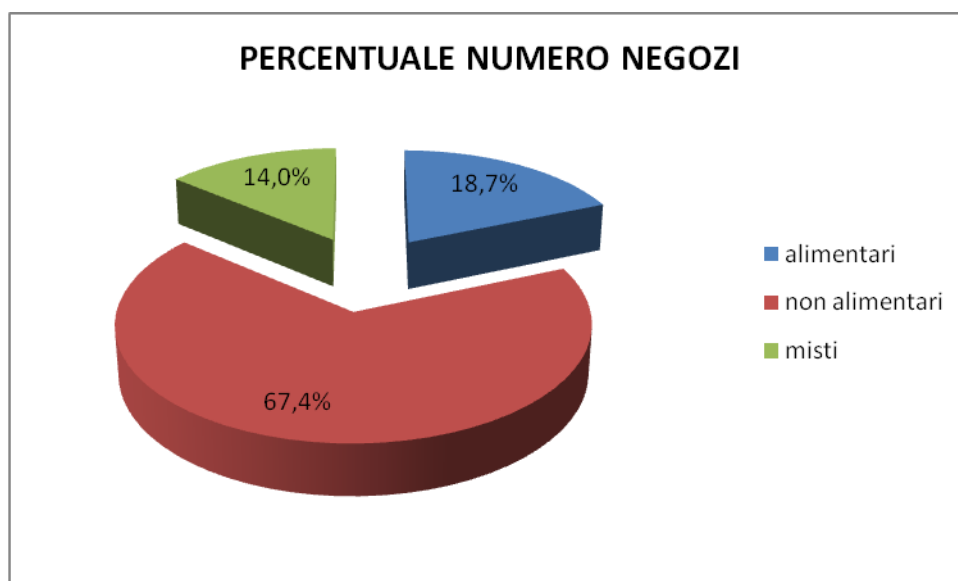
Tutte le successive elaborazioni hanno considerato la rete commerciale nel suo complesso, evidenziando i negozi suddividendoli per merceologia e per tipologia dimensionale.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a 93.977 mq, di cui 52.702 mq per gli esercizi non alimentari, 4.216 mq. per quelli alimentari e 37.059 mq. per gli esercizi misti.

LA RETE COMMERCIALE A OTTOBRE 2023

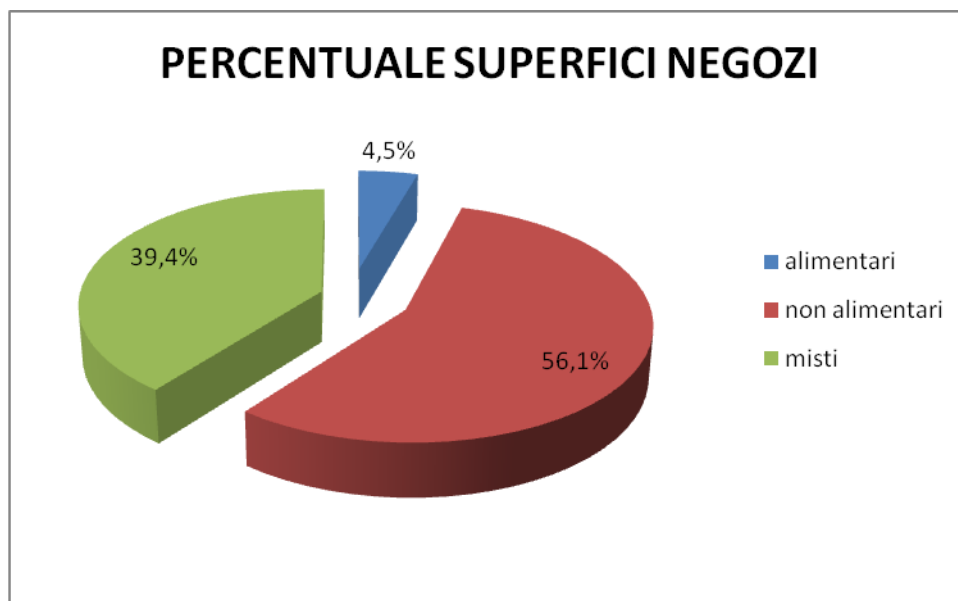
TIPO ES. COMM.	N° TOT.	SUP. TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	107	4.216	39,4
NON ALIMENTARI	386	52702	135,5
MISTI	80	37.059	463,2
TOTALE	561	93.977	163,3

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

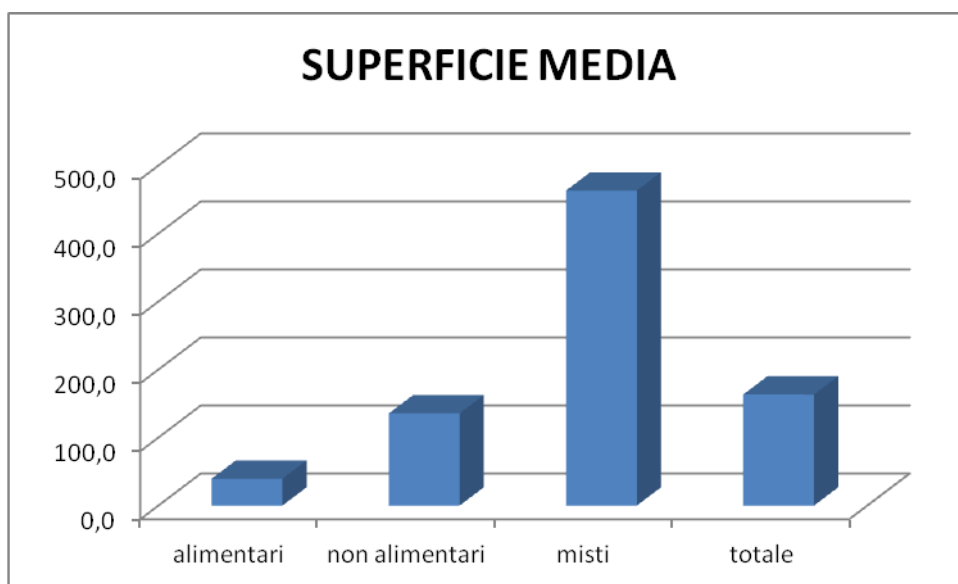


In termini percentuali il numero di negozi evidenzia una preponderanza per quelli di tipo extra alimentare con il 67,4 %, mentre i negozi alimentari rappresentano il 18,7 % e quelli misti sono pari al 14,0 %.

La ripartizione della superficie commerciale rispecchia solo in parte il dato relativo al numero di negozi, in quanto gli extra alimentari continuano a rappresentare la maggior parte della superficie con una percentuale del 56,1 %, mentre gli altri due dati risultano essere invertiti con solo il 4,5 % per gli alimentari e il 39,4 % per gli esercizi misti.



Questi due dati connessi trovano riscontro nella superficie media che risulta essere per gli esercizi alimentari pari a 39 mq circa, per quelli extra alimentari di 135 mq e negli esercizi misti pari a 463 mq, mentre la rete nel suo complesso presenta una media di 163 mq circa.



La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una preponderanza del settore extra alimentare che definisce una buona capacità della rete distributiva ad attirare anche da un territorio esterno al comune di Nichelino.

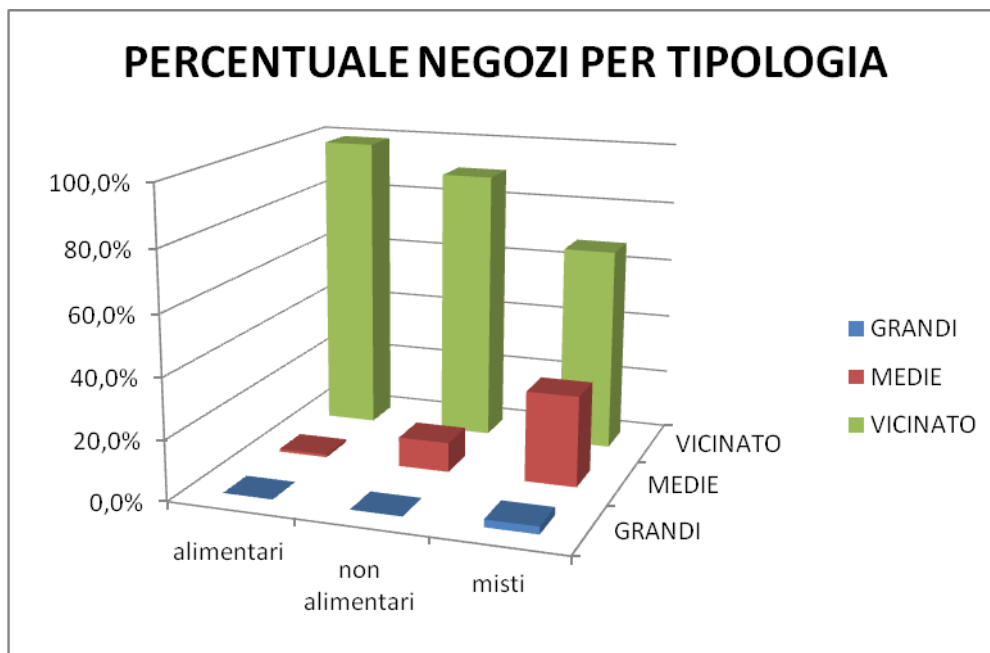
Se si suddivide la rete commerciale per le tipologie previste dalla normativa, si ottiene quanto riportato nello schema seguente.

LA RETE COMMERCIALE PER SETTORE E TIPOLOGIA

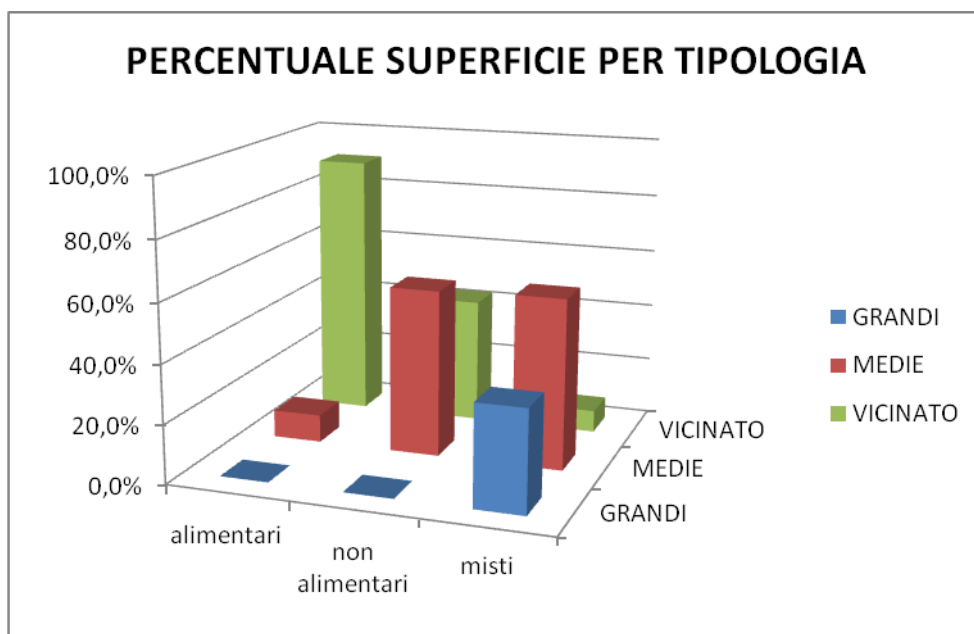
SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT:	SUP. TOT.
ALIMENTARI	Vicinato	106	3.818
	Medie dimensioni	1	399
	Grandi dimensioni	0	0
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	348	22.509
	Medie dimensioni	38	29.778
	Grandi dimensioni	0	0
MISTI	Vicinato	54	2.783
	Medie dimensioni	24	21.493
	Grandi dimensioni	2	12.783
TOTALE		573	93.563

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Come è normale il numero di negozi appartenente alla tipologia del vicinato, con una superficie di vendita inferiore ai 250 mq, rappresenta la quantità maggiore, come è ben visualizzato dal grafico seguente.



La situazione si modifica nel momento in cui si analizza la superficie di vendita suddivisa per tipologia di negozio, da cui risulta che una quantità di superficie di vendita elevata per la tipologia del vicinato alimentare, mentre per i non alimentari e i misti la superficie maggiore è appannaggio delle medie strutture.



Gli esercizi che trattano esclusivamente i prodotti alimentari risultano essere negozi di piccole dimensioni prevalentemente specializzati.

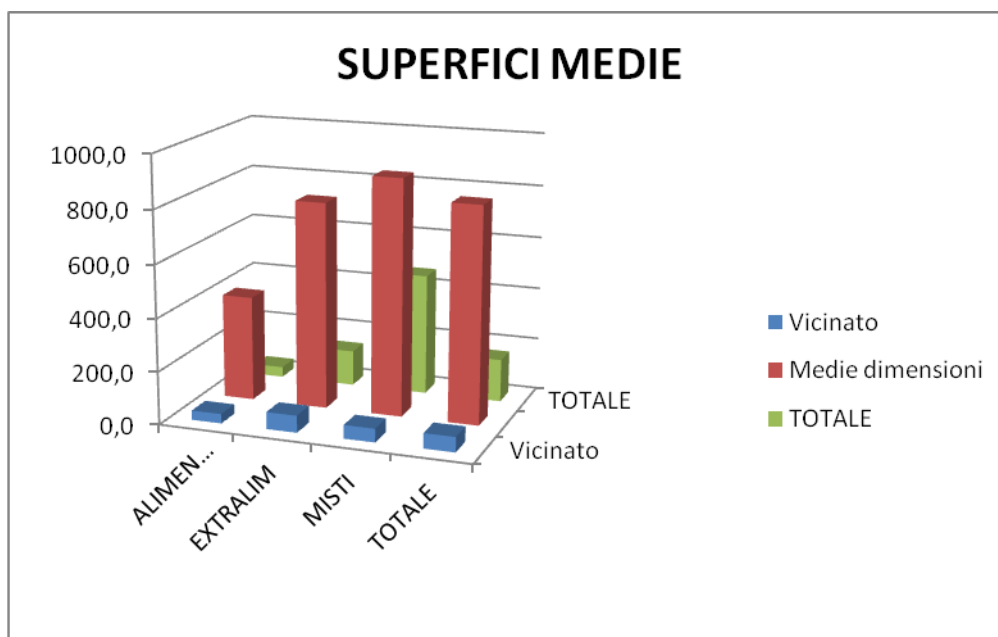
Anche gli extra alimentari presentano una preponderanza di negozi di piccole dimensioni.

Le superfici medie ovviamente derivano da tali situazioni, come si può osservare dallo schema seguente e dal grafico successivo dove non sono riportati i valori delle grandi strutture in quanto fuori scala rispetto alle altre tipologie.

LE SUPERFICI MEDIE PER SETTORE E TIPOLOGIE

TIPOLOGIE	ALIMENTARI	EXTRALIM	MISTI	TOTALE
Vicinato	36,0	64,7	51,5	57,5
Medie dimensioni	399,0	783,6	895,5	820,2
Grandi dimensioni	0,0	0,0	6.391,5	6.391,5
TOTALE	39,4	135,5	463,2	163,3

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune



Da quanto fin qui riportato si può affermare che nel comune di Nichelino gli esercizi commerciali esistenti sono quasi tutti di piccole dimensioni ed evidenziamo di seguito alcune particolarità che ulteriormente sottolineano questo aspetto:

- solo 63 esercizi commerciali su 573 (pari all'11 % del totale) sono di medie dimensioni, superando la soglia dimensionale dei 250 mq., limite minimo per essere considerati medie strutture nei comuni sopra i 10.000 abitanti;
- esistono due soli esercizi di grandi dimensioni;
- la rete commerciale della città presenta una elevata presenza di strutture di tipo extra alimentare (67,4%) sul totale, che in situazioni polarizzanti sta ad indicare una elevata propensione della rete distributiva a non contare economicamente solamente sulla popolazione residente. Nel caso in specie occorre considerare che il comune si trova "circondato" da altri centri urbani di livello gerarchico analogo quando non superiore (Torino) e pertanto gli effetti gravitazionali tendono a diminuire.

Sotto l'aspetto della loro ubicazione sul territorio gli esercizi commerciali del comune si sono venuti a collocare in base ad una logica di crescita che è avvenuta partendo dal fulcro rappresentato dall'incrocio delle due vie di attraversamento del nucleo abitativo che si è venuto a creare dalla metà dello scorso secolo lungo le vie Torino e XXV Aprile verso la periferia.

Al fine di analizzare la rete distributiva di Nichelino alla data attuale, si adotta la suddivisione territoriale che risponde ai nuovi criteri di programmazione così come stabiliti nella DCR 191 - 43016.

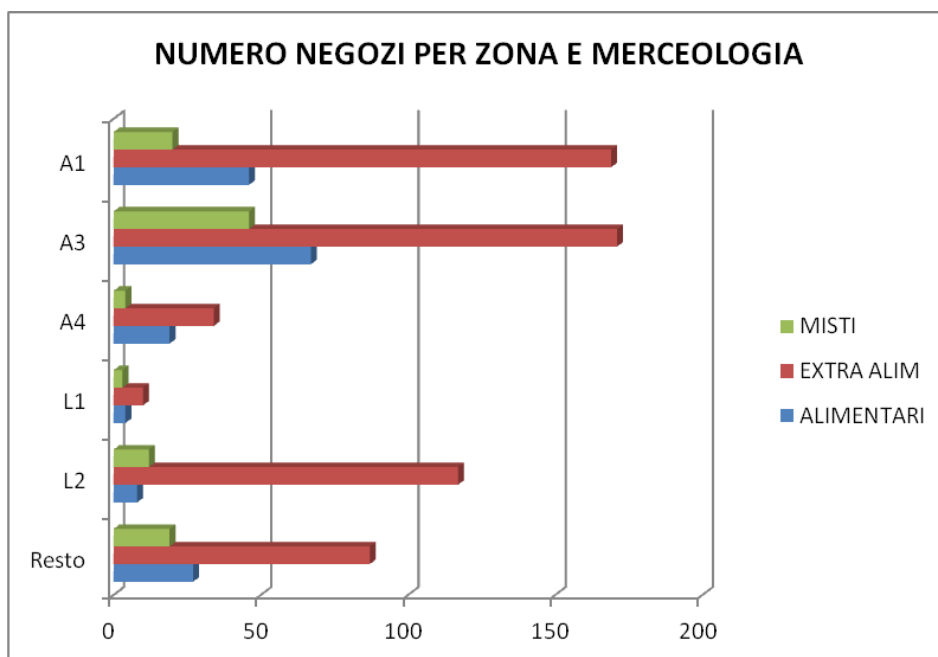
I dati relativi alla rete distributiva vengono suddivisi nelle zone commerciali già riconosciute dalla programmazione comunale, evidenziando inoltre l'ambito rappresentato dal resto del territorio comunale non compreso negli addensamenti o nelle localizzazioni già riconosciute, le cui caratteristiche sono riportate nei capitoli seguenti.

Il Comune di Nichelino ha riconosciuto sul suo territorio una serie di zone commerciali che vedono la presenza dei negozi riportati nel seguente schema

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – NEGOZI

ZONE	ALIMENTARI	EXTRA ALIM	MISTI	TOTALE
A1	35	94	15	144
A3	38	103	31	172
A4	8	22	2	32
L1	4	5	4	13
L2	5	104	14	123
Resto	17	58	14	89
TOTALE	107	386	80	573

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune



Come si può osservare l'Addensamento storico rilevante non presenta il maggior numero di negozi per tutte le merceologie considerate, primato che spetta invece all'insieme degli Addensamenti urbani forti di tipo A.3 a indicare come in pratica il commercio risulti abbastanza diffuso sul territorio comunale.

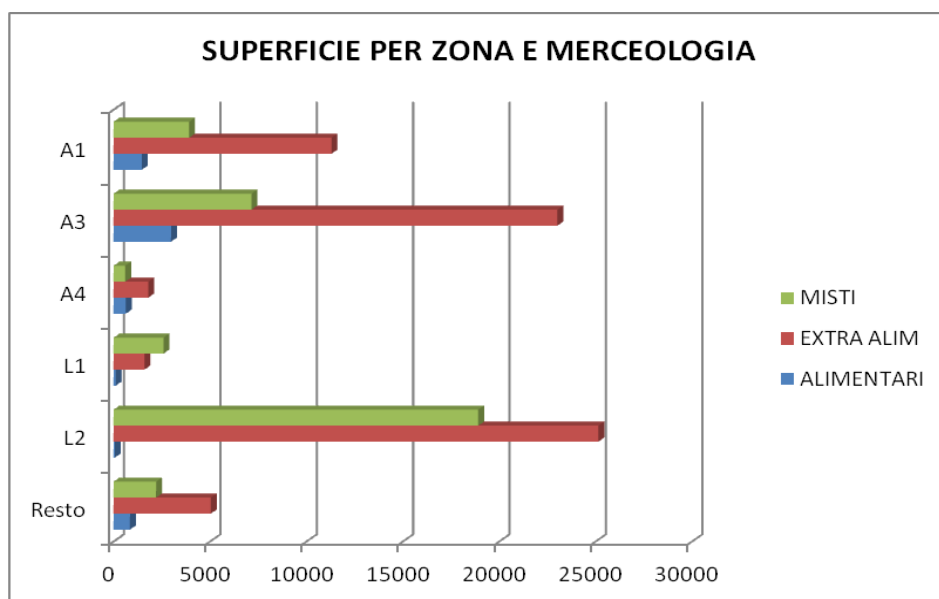
La situazione varia nel momento in cui si mettono a confronto le superfici di vendita suddivise per le tre merceologie presenti nei diversi tipi di zone commerciali.

Si può subito rilevare che la quantità maggiore di superficie di vendita si concentra nelle localizzazioni urbano periferiche L.2, che vedono al loro interno la presenza di due centri commerciali di grande dimensione che offrono beni delle differenti merceologie.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA SUPERFICIE DI VENDITA

ZONE	ALIMENTARI	EXTRA ALIM	MISTI	TOTALE
A1	1.275	6.516	3.886	11.677
A3	2.015	18.777	6.338	27.130
A4	281	1.309	558	2.148
L1	111	692	3.187	3.990
L2	59	22.018	21.057	43.134
Resto	476	3.390	2.033	5.899
TOTALE	4.217	52.702	37.059	93.978

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune



Come già riportato in precedenza le zone commerciali (addensamenti e localizzazioni) che sono state riconosciute dalla programmazione di settore del comune di Nichelino vedono una suddivisione che viene analizzata qui di seguito.

LA RETE COMMERCIALE PER ZONA E MERCEOLOGIA

Zone	NEGOZI			
	FOOD	NO FOOD	MISTO	TOTALE
A 1	35	94	15	144
A 3.1	29	81	22	132
A 3.2	7	12	3	22
A 3.3	2	10	6	18
A 4.1	0	4	1	5
A 4.2	8	18	1	27
L 1.1	4	5	3	12
L 1.2	0	0	1	1
L 2.1	2	42	7	51
L 2.2	3	62	7	72
Resto	17	58	14	89
TOTALE	107	386	80	573

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Zone	SUPERFICIE			
	FOOD	NO FOOD	MISTO	TOTALE
A 1	1275	6516	3886	11677
A 3.1	1664	17596	5982	25242
A 3.2	213	657	83	953
A 3.3	138	409	273	820
A 4.1	0	247	28	275
A 4.2	281	1062	530	1873
L 1.1	111	692	2387	3190
L 1.2	0	0	800	800
L 2.1	21	10583	11921	22525
L 2.2	38	11135	9136	20309
Resto	476	3390	2033	5899
TOTALE	4217	52287	37059	93563

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE COMMERCIALE PER ZONA E MERCEOLOGIA (val. ass.)

Zone	NEGOZI			
	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
A 1	136	8	0	144
A 3.1	108	24	0	132
A 3.2	22	0	0	22
A 3.3	18	0	0	18
A 4.1	5	0	0	5
A 4.2	26	1	0	27
L 1.1	9	3	0	12
L 1.2	0	1	0	1
L 2.1	35	15	1	51
L 2.2	62	9	1	72
Resto	87	2	0	89
TOTALE	508	63	2	573

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE COMMERCIALE PER ZONA E MERCEOLOGIA (val. ass.)

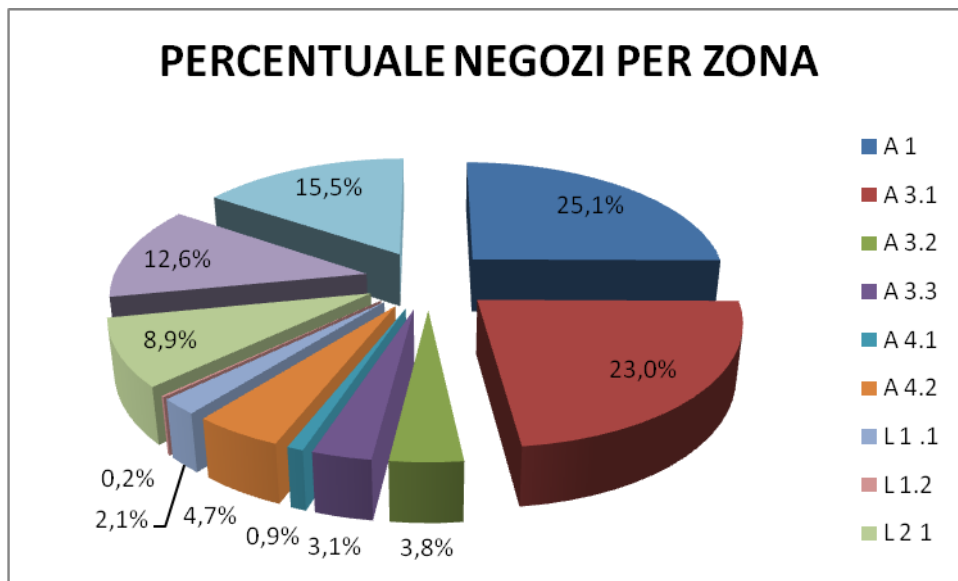
Zone	SUPERFICIE			
	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
A 1	6410	5267	0	11677
A 3.1	5424	19818	0	25242
A 3.2	953	0	0	953
A 3.3	820	0	0	820
A 4.1	275	0	0	275
A 4.2	1343	530	0	1873
L 1.1	340	2850	0	3190
L 1.2	0	800	0	800
L 2.1	2973	12052	7500	22525
L 2.2	6188	8838	5283	20309
Resto	4384	1515	0	5899
TOTALE	29110	51670	12783	93563

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE COMMERCIALE PER ZONA E MERCEOLOGIA (val. %.)

Zone	NEGOZI			
	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
A 1	26,8%	12,7%	0,0%	25,1%
A 3.1	21,3%	38,1%	0,0%	23,0%
A 3.2	4,3%	0,0%	0,0%	3,8%
A 3.3	3,5%	0,0%	0,0%	3,1%
A 4.1	1,0%	0,0%	0,0%	0,9%
A 4.2	5,1%	1,6%	0,0%	4,7%
L 1.1	1,8%	4,8%	0,0%	2,1%
L 1.2	0,0%	1,6%	0,0%	0,2%
L 2.1	6,9%	23,8%	50,0%	8,9%
L 2.2	12,2%	14,3%	50,0%	12,6%
Resto	17,1%	3,2%	0,0%	15,5%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

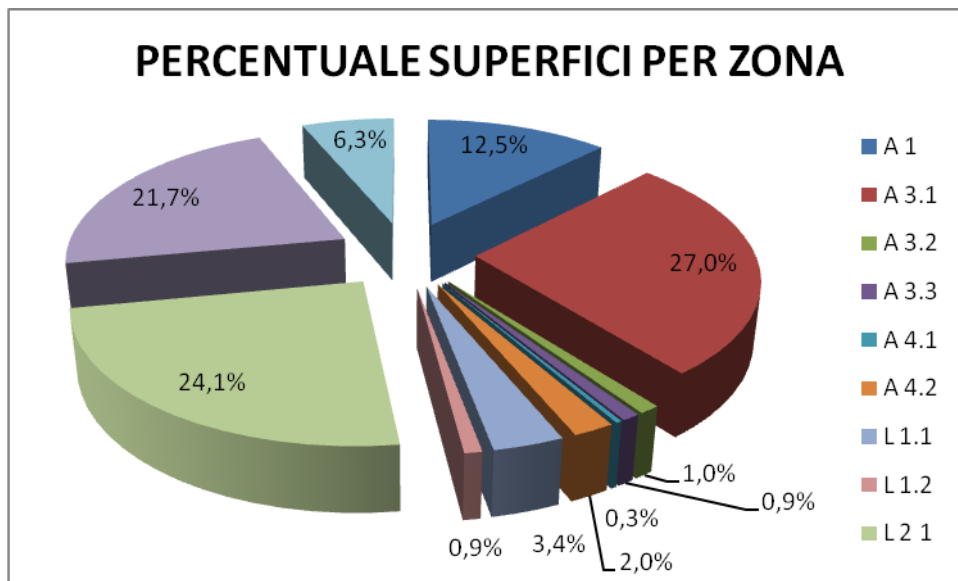
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune



LA RETE COMMERCIALE PER ZONA E MERCEOLOGIA (val. %.)

Zone	SUPERFICIE			
	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
A 1	22,0%	10,2%	0,0%	12,5%
A 3.1	18,6%	38,4%	0,0%	27,0%
A 3.2	3,3%	0,0%	0,0%	1,0%
A 3.3	2,8%	0,0%	0,0%	0,9%
A 4.1	0,9%	0,0%	0,0%	0,3%
A 4.2	4,6%	1,0%	0,0%	2,0%
L 1.1	1,2%	5,5%	0,0%	3,4%
L 1.2	0,0%	1,5%	0,0%	0,9%
L 2 1	10,2%	23,3%	58,7%	24,1%
L 2.2	21,3%	17,1%	41,3%	21,7%
Resto	15,1%	2,9%	0,0%	6,3%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune



LA PROGRAMMAZIONE VIGENTE

La realtà di Nichelino , in base a quanto analizzato dagli uffici competenti della Regione Piemonte, è tale da averlo fatto individuare come un **comune polo** della rete primaria, per il quale si rileva una notevole completezza merceologica dell'offerta e contemporaneamente le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive

Tutto ciò premesso, il comune di Nichelino si era dotato nel mese di dicembre del 2012 con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76, degli strumenti di programmazione del commercio rappresentati dai criteri per il rilascio delle autorizzazioni richiesto dalla precedente normativa, ed ha riconosciuto sul suo territorio un insieme variegato di zone con vocazione commerciale.

La realtà commerciale della città ha permesso di identificare, infatti, tre tipologie di addensamenti e due tipologie di localizzazioni, come di seguito specificato.

- a) **A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.** Tale addensamento è corrispondente con l'ambito urbano centrale, in particolare con il tratto di Via Torino che va dall' intersezione con Via XXV Aprile fino all'intersezione con Viale Matteotti.
- b) **A. 3 ADDENSAMENTO URBANO FORTE.** Tale addensamento è corrispondente con l'intero asse di via Martiri della Libertà e di via XXV Aprile e relative pertinenze collaterali;
- c) **A. 3.2 ADDENSAMENTO URBANO FORTE – Via Torino.** È rappresentato dall'asse viario di via Torino fino al numero civico pari 52 e al numero civico dispari 57 e relative pertinenze collaterali;
- d) **A. 3.3 ADDENSAMENTO URBANO FORTE – Via Torino.** Esso è rappresentato dall'asse viario di via Torino dal civico 216 fino al numero civico pari 242A e dal numero civico 191 al numero civico dispari 289 e relative pertinenze collaterali;
- e) **A. 4.1 ADDENSAMENTO URBANO MINORE – Via Giusti.** Tale addensamento è corrispondente con l'asse di via Giusti dal civico pari 14 e dal civico dispari 15 fino alla spina ferroviaria;
- f) **A. 4.2 ADDENSAMENTO URBANO MINORE – Via Cuneo.** Corrispondente con l'intero asse stradale le relative pertinenze collaterali.

L'attuale programmazione della città di Nichelino vede la presenza di quattro localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1.

- a) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (ALDO MORO)**
- b) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (GIUSTI)**
- c) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (GIUSTI 2)**
- d) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (TORINO)**

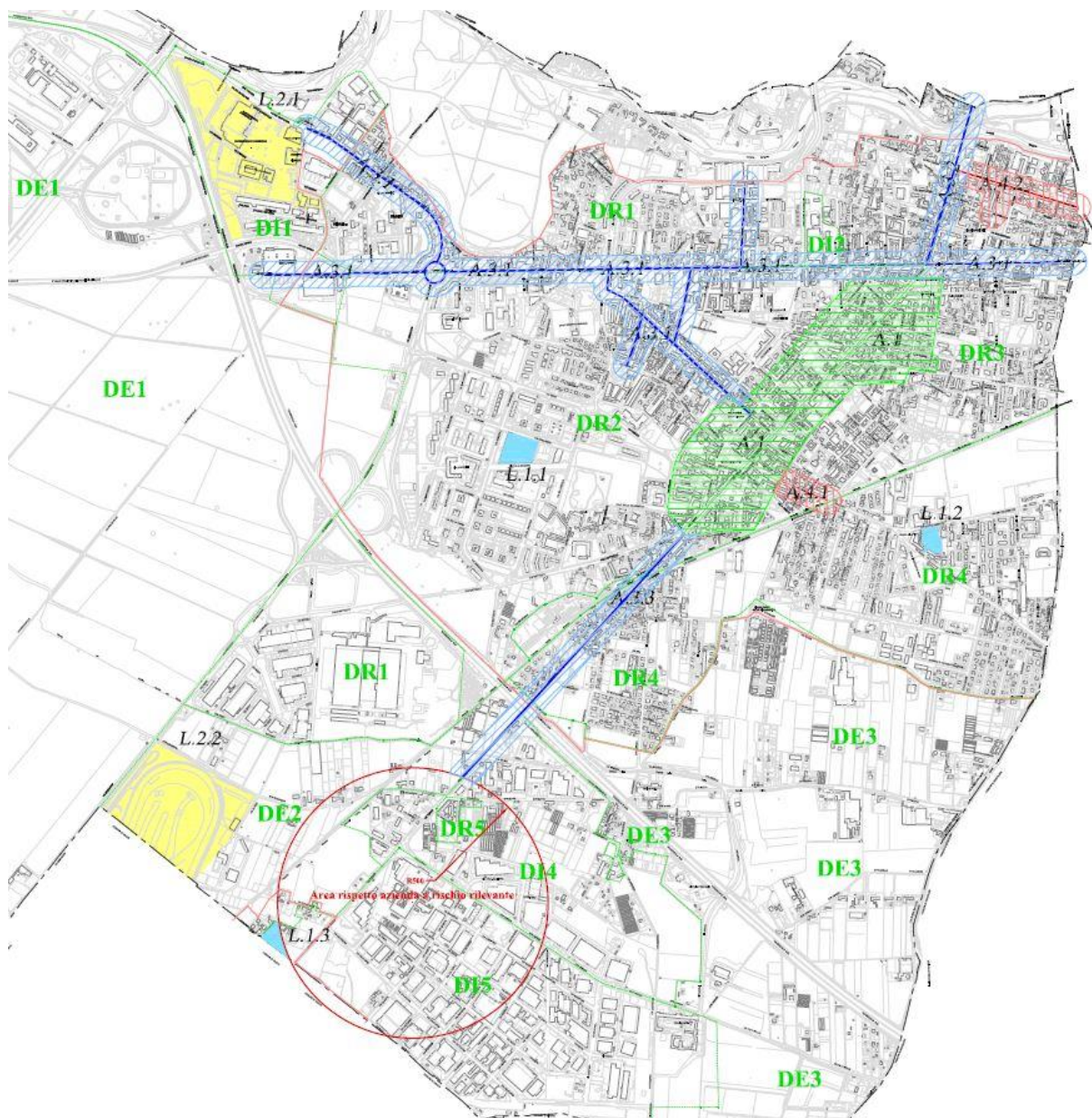
Come previsto dall'art. 14, comma 1, della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, l' amministrazione di Nichelino aveva stabilito che altre localizzazioni di tipo L. 1 potevano venire individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, nelle aree per le quali il P.R.G.C. ammette la destinazione d'uso commerciale, purché posizionate all'interno del tessuto residenziale del comune.

Per quanto riguarda invece le localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L. 2., l'amministrazione di Nichelino ha riconosciuto sul suo territorio due localizzazioni commerciali di seguito indicate.

- a) **L.2 LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA (CACCIATORI/CESANA).** Tale localizzazione è stata riconosciuta corrispondente con un'area a destinazione d'uso commerciale e produttivo nella zona settentrionale di Nichelino lungo il tracciato della tangenziale di Torino.
- b) **L.2 LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA (DEBOUCHÈ).** Tale localizzazione è stata riconosciuta in corrispondenza con un'area a destinazione d'uso commerciale e produttivo nella zona occidentale di Nichelino a seguito di diversi interventi e prese d'atto da parte del Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali dalla Regione Piemonte a seguito di numerose Conferenze di Servizio.

Si riporta di seguito il quadro d'insieme delle zone commerciali individuate.

ZONE COMMERCIALI RICONOSCIUTE



CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Premesse

La situazione in cui si viene a trovare il comune di Nichelino per quanto riguarda la sua rete commerciale e le possibilità di definire delle politiche di sviluppo per il settore, consentono di proporre una programmazione che tenga conto da un lato di definire in maniera puntuale il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni che perseguano specifici obiettivi di potenziamento del ruolo polarizzante del comune, e dall'altro di lasciare agli operatori il compito di individuare le posizioni che ritengono maggiormente consone con le prospettive di una migliore produttività dell'insediamento nel contesto concorrenziale più ampio possibile.

La programmazione del settore commerciale della città ha visto nel corso degli ultimi anni una evoluzione che sta cercando di perseguire una strategia che ponga il servizio alla popolazione quale elemento cardine nella definizione degli obiettivi da raggiungere, in sintonia con gli indirizzi che derivano dalle normative europee, nazionali e regionali.

Da questa considerazione occorre partire per definire gli obiettivi da perseguire con la presente programmazione.

Obiettivi della programmazione

L'attuale programmazione comunale del settore ha posto il concetto di "pianificazione commerciale sostenibile" come elemento principale a cui tendere mediante il soddisfacimento della *funzionalità del servizio con insediamenti nelle aree urbane più adeguate senza compromettere, anzi nel maggior rispetto, della rete distributiva già esistente, dell'ambiente e del patrimonio culturale del territorio* (Renato Iaconi – *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni*).

Con la attuale programmazione regionale, Nichelino è stata riconfermata come città polo della rete primaria piemontese, nel quale si è sviluppata una elevata concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici, pur riconoscendo al comune di Torino ancora una posizione dominante ed il fatto che gli altri comuni della cintura sono alternativi tra di loro grazie alla presenza di agglomerati commerciali forti.

Da un lato le condizioni urbanistiche e dall'altro quelle socio economiche presenti a Nichelino consentono di precedere un ampliamento del servizio commerciale anche attraverso l'insediamento di medio grandi strutture, che vadano a completare l'offerta esistente.

Particolare attenzione andrà posta agli inquinamenti che possono derivare dall' insediamento di nuove strutture commerciali, verificando che non si aggravi quello acustico, già presente in maniera elevata sul suo territorio a causa della presenza del tratto di tangenziale di Torino, e quello viabilistico sia nel tessuto residenziale che in quello esterno, al fine di non aumentare l'impatto sulle reti stradali mediante opportuni interventi di che aumentino la fluidificazione e la sicurezza del traffico.

La scelta strategica che si propone è quella di mantenere gli indirizzi attuali nell'ottica di favorire il completamento dell'offerta che è presente nelle varie parti della città, al fine di 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.

La programmazione regionale individua una serie di zone commerciali differenziate per importanza attrattiva e per le funzioni espletate. Suddividendole tra Addensamenti (luoghi ove il commercio è già presente in forma concentrata) e Localizzazioni (aree ove il nuovo commercio può trovare possibilità di sviluppo).

Gli **Addensamenti storico rilevanti A.1** sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.

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

Gli **Addensamenti commerciali urbani forti A.3** sono gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.

Gli **Addensamenti urbani minori A.4** sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono (in genere) interclusi tra i vari tipi di addensamento.

Gli **Addensamenti extra urbani arteriali A.5** sono gli ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

Le **Localizzazioni urbane non addensate L.1** sono gli ambiti che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Le **Localizzazioni urbano periferiche non addensate L.2** sono le aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia

Tutto ciò premesso, al momento si propone di confermare i seguenti obiettivi:

- **riconfermare nella perimetrazione attuale l'addensamento commerciali storico rilevante A.1 e l'addensamento urbano minore A.4.1, già riconosciuti dalla programmazione di settore;**
- **riconoscere una nuova perimetrazione dell'addensamento urbano forte A.3.1 che andrà a comprendere gli addensamenti urbano forte A.3.1 e l'addensamento urbano minore A.4.2;**
- **riconoscere, a seguito della chiusura dell'impianto a rischio di incidente rilevante, un ampliamento dell'addensamento urbano forte A.3.3 di corso Torino al fine di potenziare il servizio di prossimità;**
- **confermare il riconoscimento delle due localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 nelle zone denominate "Via Cacciatori" e "Via Debouchè";**
- **confermare il riconoscimento delle tre localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nelle zone denominate "Piazza Aldo Moro", "Via Giusti", "Via Giusti/Colombetto";**
- **consentire gli autoriconoscimenti delle localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1, nel tessuto residenziale urbano del comune.**

Gli addensamenti commerciali

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.

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.

L'addensamento è individuato quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, para-commerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali risponde a questi indirizzi, nel rispetto dei parametri che gli Indirizzi regionali di programmazione hanno indicato.

Addensamento storico rilevante A. 1

Dall'analisi della rete commerciale effettuata, si può confermare come l'ambito urbano centrale coincidente in particolare con il tratto di Via Torino che va dall'intersezione con Via XXV Aprile fino all'intersezione con Viale Matteotti è riconosciuto come Addensamento Storico Rilevante di tipo A. 1, fulcro della offerta cittadina nei confronti dell'intero comune.

Esso è stato riconosciuto nell'area centrale del centro abitato nel quale si è sviluppato spontaneamente lungo questi assi di attraversamento del comune, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.

In questo Addensamento trovano la loro ubicazione un totale di 144 esercizi commerciali, pari al 25 % della intera rete comunale, di cui 35 sono alimentari, 94 offrono generi extra alimentari e gli altri 15 offrono prodotti sia alimentari che extra alimentari.

Tutti i 35 esercizi che trattano la merceologia alimentare appartengono alla tipologia del vicinato, mentre la medesima tipologia fa riscontrare una presenza di 90 esercizi extra alimentari e 11 esercizi misti.

Nella zona sono presenti anche negozi di media dimensione che si suddividono in 4 esercizi extra alimentari e 4 esercizi misti.

Non sono presenti esercizi di grande dimensione.

Pertanto si ritiene opportuno confermare l'addensamento storico rilevante di tipo A. 1 con la perimetrazione attuale, i cui confini sono riportati nella immagine seguente.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Addensamento urbano forte A.3.1

L'ultimo aggiornamento dei criteri redatto ai sensi della DCR 59 – 10831 e approvato nel 2012 con la Delibera di Consiglio Comunale n. 76, aveva confermato di riconoscere l'Addensamento a carattere urbano forte di tipo A. 3.1, corrispondente con l'intero asse viario di via Martiri della Libertà e di via XXV Aprile e completato dalle perpendicolari via Avogadro, Via Cacciatori, Via Iuvarda e Via Ponchielli.

La precedente programmazione aveva riconosciuto anche l'addensamento urbano forte A.3.2 e l'addensamento urbano minore A.4.2 che erano praticamente contigui con l'addensamento A.3.1.

La loro contiguità e la presenza continua di esercizi commerciali realizzano una unica quinta distributiva dove il commercio rappresenta la componente principale dei fronti edilizi al piano terreno, consentendo di considerare questi assi come un unico sistema commerciale organizzato.

Questi assi viari rappresentano infatti una presenza importante nel panorama commerciale della città con i loro 181 negozi e i 28.068 mq di superficie di vendita che si affacciano su queste strade, insieme ad un numero elevato di esercizi di somministrazione, di attività extra e para commerciali, hanno presentato un incremento, fenomeno in controtendenza rispetto ad altre zone della città.

I parametri che la Regione Piemonte pone a orientamento nei suoi Indirizzi di Programmazione per il riconoscimento degli addensamenti urbani forti di tipo A. 3 nei comuni polo, vedono la necessità di reperire in una lunghezza lungo la via che non deve essere inferiore a 500 metri lineari, in cui trovare un minimo di 40 esercizi commerciali che cumulino una superficie di vendita complessiva pari ad almeno 1.000 mq., con la presenza di un mercato con un numero di posteggi pari ad almeno 75 banchi.

VALORI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'ADDENSAMENTO A.3.1

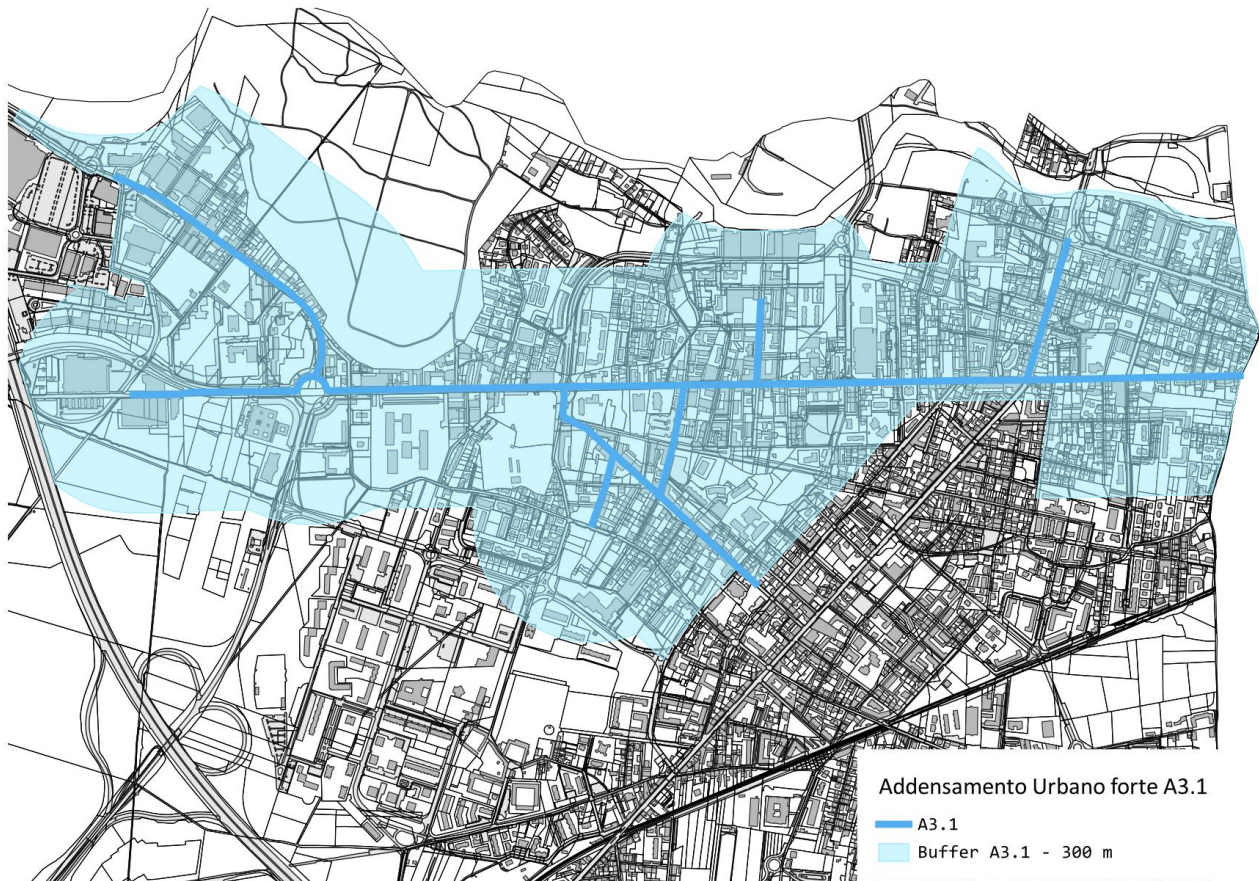
EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	NICHELINO
Numero minimo di banchi di un mercato	N. 3	75	226
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 3	500	> 2.500
Numero minimo di esercizi presenti	Q. 3	40	181
Estensione massima dell'addensamento (mt.)	E. 3	300	300
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	F. 3	1.000	28.068

Fonte: DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012

La situazione che è stata riassunta nello schema riportato in precedenza, consente di poter evincere come i parametri sopra indicati sono totalmente rispettati.

L'esatta perimetrazione dell'addensamento urbano forte di tipo A. 3.1 composto da Via Martiri della Libertà, via XXV Aprile, via Torino, fino all'angolo con via Cuneo e via Cuneo fino al confine con il comune di Moncalieri, via dei Cacciatori e via Torricelli, viene riportata nella cartografia allegata alla presente relazione, riportandone qui di seguito un estratto.

ADDENSAMENTO URBANO FORTE A.3.1



Addensamento urbano forte A.3.2

Un ulteriore Addensamento urbano forte identificato con la sigla A.3.3 era stato riconosciuto con la precedente programmazione lungo l'asse viario di via Torino dal numero civico 216 fino al numero civico pari 242/a e dal numero civico 191 al numero civico dispari 289 e relative pertinenze collaterali.

L'Addensamento così riconosciuto era stato interrotto al limite della fascia di rispetto di 500 metri dalla posizione di uno stabilimento classificato a rischio rilevante.

A seguito della eliminazione di tale rischio, dovuto alla cessazione dell'attività in questione e dei conseguenti atti amministrativi, questo aggiornamento riconosce un ampliamento della zona a comprendere la via Torino fino al confine con il comune di Vinovo, inglobando anche la localizzazione urbana minore L.1.4 di via Torino, in quanto rientrante nel buffer dell'estensione dell'addensamento.

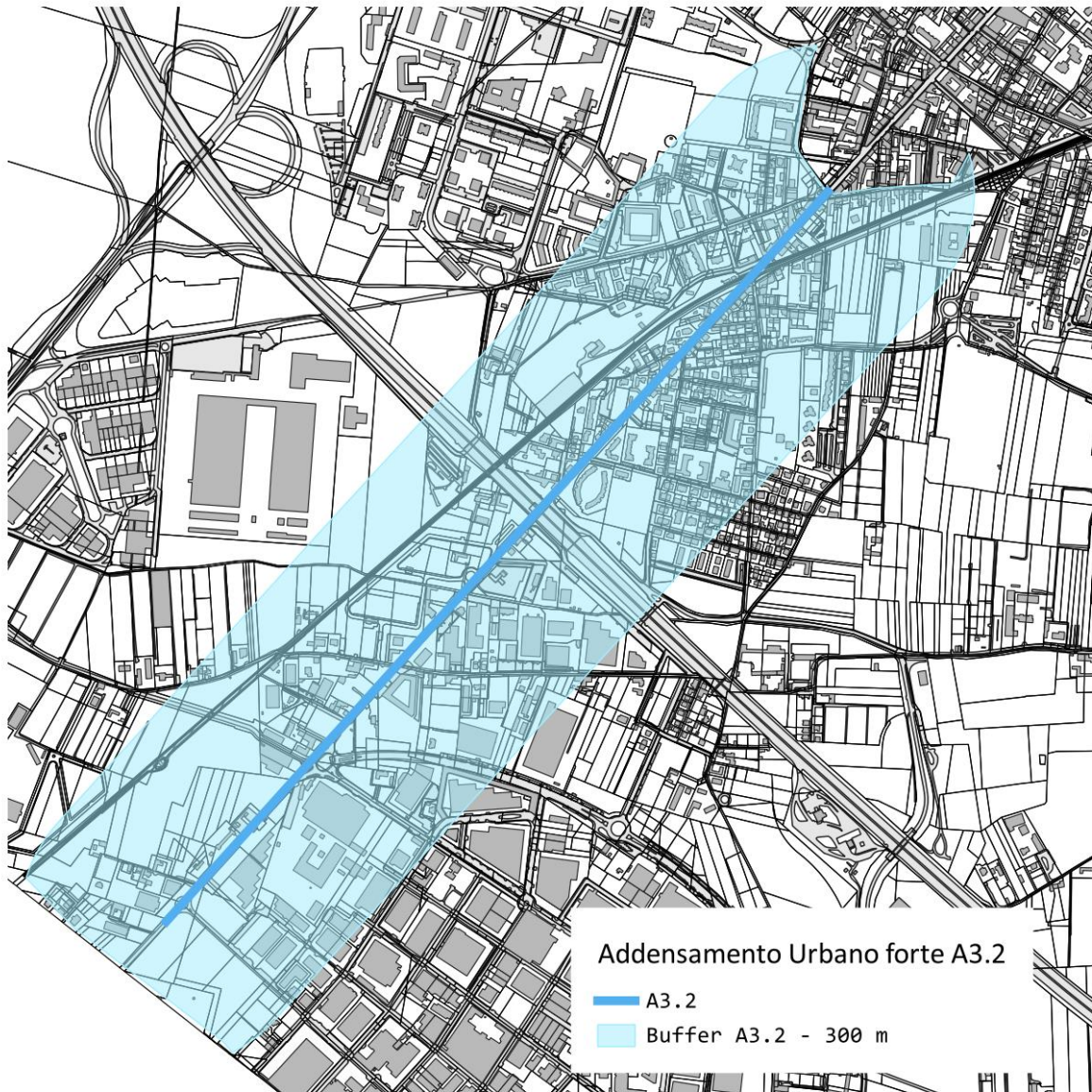
Dallo schema riportato di seguito si può rilevare come vengono mantenute le caratteristiche utili per riconoscere tale asse viario come un addensamento commerciale denominandolo A.3.2.

VALORI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'ADDENSAMENTO A.3.2

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	NICHELINO
Numero minimo di banchi di un mercato	N. 3	75	-
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 3	500	2.670
Numero minimo di esercizi presenti	Q. 3	40	25
Estensione massima dell'addensamento (mt.)	E. 3	300	50
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	F. 3	1.000	1.543

Fonte: DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012

ADDENSAMENTO URBANO FORTE A3.2



Addensamento urbano minore A.4

L'espansione commerciale avvenuta nel corso del tempo su alcune parti del territorio della città, legata a fenomeni di tipo edilizio consentiti sul territorio dalla programmazione urbanistica, ha permesso di riconoscere nei precedenti Criteri di programmazione un Addensamento urbano minore di tipo A.4 in via Giusti dal numero civico pari 14 e dal numero civico dispari 15 fino alla linea ferroviaria, che viene riconfermato anche in questa occasione.

Infatti si applicano le deroghe consentite dagli Indirizzi regionali definiti dalla DCR 191-43016 del 2012 per il riconoscimento degli addensamenti urbani minori A.4, che dispongono che l'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, F.4 per i comuni polo della rete primaria, s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati, mentre è facoltà dei suddetti comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri Q.4 ed F.4

Il motivo per cui tale viene confermato il riconoscimento di tale addensamento è la sua posizione defilata rispetto all'asse viario principale, che la definisce come un contesto che vede la presenza di una offerta commerciale minore.

Di seguito si pongono a confronto i valori richiesti dai parametri regionali e la situazione accertata nella realtà.

VALORI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'ADDENSAMENTO A.4

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE	VIA GIUSTI
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P.4	250	200
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q.4	20	5
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio (mt.)	E.4	100	100
Valore minimo della superficie di vendita e/o di esposizione cumulata (mq.)	F.4	> 500	275

Fonte: DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4



Le localizzazioni commerciali

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

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

Allo stato attuale i parametri che occorre rispettare, in base alla DCR 191-43016, sono quelli riportati nella tabella seguente.

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

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	2.500
Distanza stradale del cerchio dall’ area (mt.)	J.1	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	40.000

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

In pratica un’area o un edificio e che abbia una superficie non superiore a 40.000 mq. e che si posizionino sul territorio comunale all’interno tessuto residenziale del centro abitato, così come risulta dalla cartografia allegata, e che possa dimostrare di essere ad una distanza stradale non superiore a 700 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 2.500 abitanti, può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L.1.

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

La dimensione della localizzazione si misura considerando la superficie territoriale del lotto di terreno che comprende l'insediamento commerciale e le pertinenze che soddisfano gli standard richiesti.

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

Come previsto dall'art. 14, comma 1, della DCR 59-10831 del 24 marzo 2006, l'Amministrazione di Nichelino stabilisce che **tre localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1** vengano riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, confermando per esse quanto già riconosciuto con i precedenti Criteri di programmazione e più precisamente:

- Localizzazione L.1.1 piazza Aldo Moro;
- Localizzazione L.1.2 via Giusti/Colombetto;
- Localizzazione L.1.3 via Giusti.

Localizzazioni urbane non addensate L.1

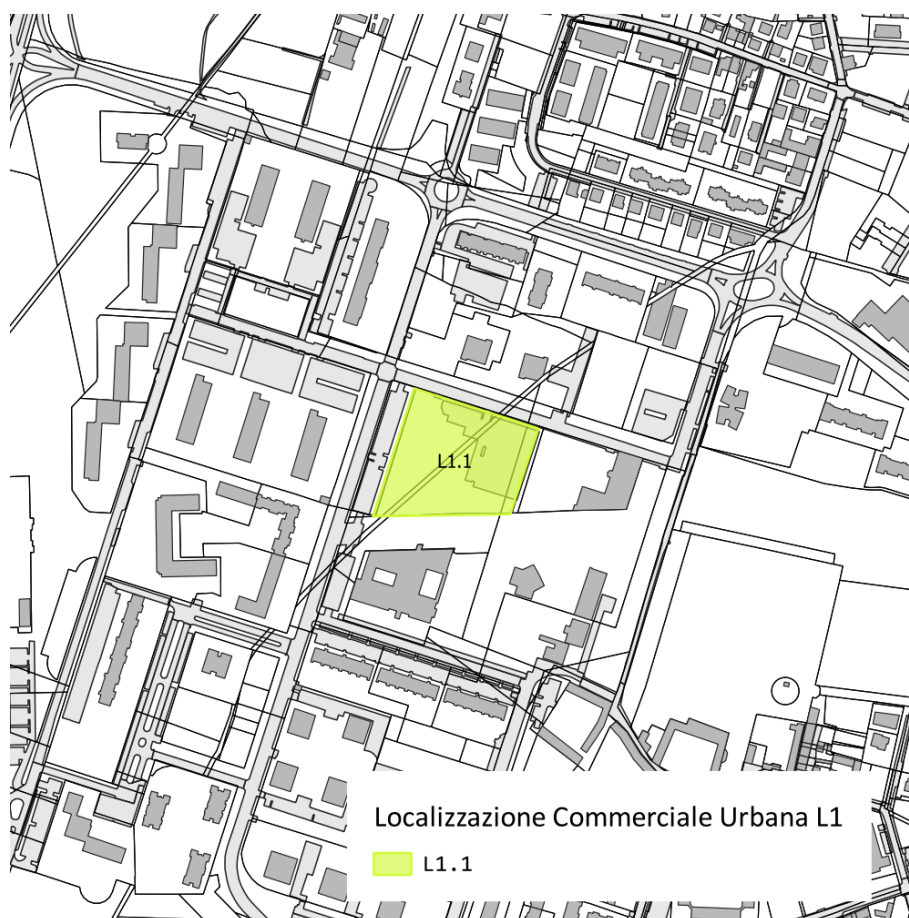
Di seguito per ciascuna di esse si riporta una schematizzazione grafica dei parametri che confermano quanto indicato e una sinossi con i valori rilevati.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.1.1 Aldo Moro

EPIGRAFE	PARAMETRO	NICHELINO	L.1.1 Moro
Ampiezza del raggio del cerchio (m)	Y.1	500	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	>2.500	> 2.500
Distanza stradale del cerchio dall'area (m)	J.1	<=700	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	H.1	40.000	11.561 circa

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012 e rilevazioni dirette

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1.1 – ALDO MORO



PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.1.2 Via Giusti/Colombetto

EPIGRAFE	PARAMETRO	NICHELINO	L.1.2 Giusti Colombetto
Ampiezza del raggio del cerchio (m)	Y.1	500	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	>2.500	> 2.500
Distanza stradale del cerchio dall' area (m)	J.1	<=700	700
Dimensione massima della localizzazione(mq)	H.1	40.000	4.768 mq.

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012 e rilevazioni dirette

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1.2 – VIA GIUSTI/COLOMBETTO

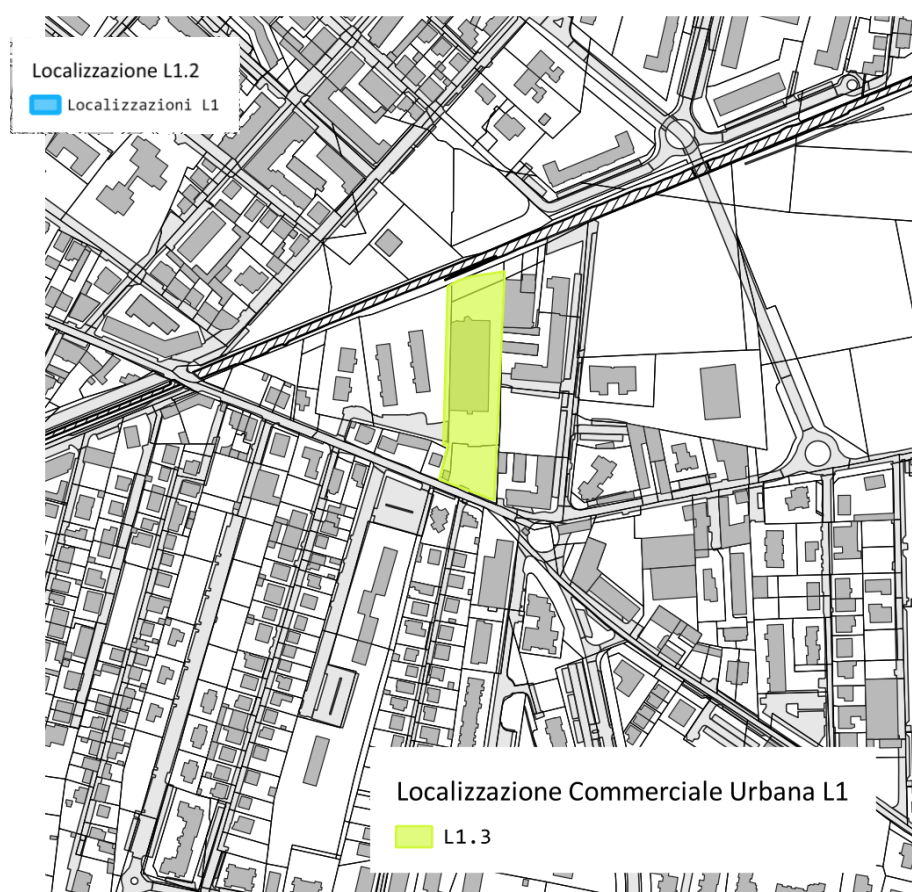


PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.1.3 Via Giusti

EPIGRAFE	PARAMETRO	NICHELINO	L.1.3 Giusti
Ampiezza del raggio del cerchio (m)	Y.1	500	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	>2.500	> 2.500
Distanza stradale del cerchio dall' area (m)	J.1	<=700	700
Dimensione massima della localizzazione(mq)	H.1	40.000	7.181 mq.

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012 e rilevazioni dirette

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1.3 – VIA GIUSTI



Si riconferma pertanto il riconoscimento di queste tre Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1, le cui posizioni sono state riportate nell'estratto delle planimetrie riportate nelle pagine precedenti.

Altre localizzazioni di tipo L. 1 potranno altresì venire individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, **nelle aree per le quali il P.R.G.C. ammette la destina-**

zione d'uso commerciale, purché posizionate all'interno del tessuto residenziale del comune.

Localizzazioni urbano periferiche L.2

La programmazione del settore commerciale che la città di Nichelino ha adottato negli anni scorsi, ha previsto il riconoscimento di due localizzazioni urbano periferiche non addensate di tipo L.2, le quali, grazie alla loro caratteristica di essere poste fuori dal contesto urbano principale ma comunque ai suoi confini e servite da assi viari importanti, hanno rappresentato una strategia che di fatto vede come ipotesi il riequilibrio del servizio commerciale rispetto ad una serie di addensamenti commerciali rilevanti e rispetto alle altre reti distributive dei comuni confinanti.

La precedente programmazione comunale le aveva riconosciute, applicandone tutte le procedure richieste dalla normativa allora in vigore.

L'attuale normativa ha modificato i parametri utili per la identificazione di nuove localizzazioni, che si riassumono nella seguente sinossi.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y. 2	1.000
Numerosità dei residenti nel cerchio	X. 2	3.500
Distanza stradale massima del cerchio dall'area (mt.)	J. 2	1.500
Dimensione minima della localizzazione. (mq.)	H. 2	20.000
Distanza stradale minima da addensamento urbano A. 1 (mt.)	W. 2	2.000

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

Gli attuali Indirizzi regionali di cui alla DCR 191-43016 del 2012 hanno definito nelle "Ulteriori Disposizioni" che risulta necessario verificare il rispetto di quanto disposto dai commi 8, 9, 11 e 12 relativamente alle localizzazioni urbano periferiche L.2.

Il Comune di Nichelino aveva approvato l'ultimo aggiornamento dei Criteri di programmazione del commercio in sede fissa con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 20 dicembre 2012, applicando gli Indirizzi regionali di cui alla DCR 59 – 10831 del 24 marzo 2006.

I Criteri di programmazione avevano confermato il riconoscimento di due localizzazioni urbano periferiche L.2 applicando e verificando i parametri contenuti nella deliberazione regionale suddetta, secondo le procedure identificate dalla Regione Piemonte per addvenire al riconoscimento di tale tipologia di zona commerciale.

Il comune entro i centoottanta giorni dalla data di entrata in vigore della ultima DCR non ha manifestato in alcun modo la volontà di procedere all'accordo ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e degli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, in quanto aveva già attribuito la destinazione d'uso all'intera dimensione delle localizzazioni, ridefinendo così automati-

camente le due localizzazioni nel proprio perimetro, comprendendo esclusivamente gli esercizi di medie e grandi strutture di vendita autorizzate e attivate a quella data, comprese le pertinenze e la viabilità di accesso, che occupano l'intera superficie territoriale delle localizzazioni suddette.

In particolare, relativamente alla localizzazione L2.2– Via Debouchè, trova applicazione quanto previsto al comma 11 in quanto risultano rilasciate due autorizzazioni commerciali per grandi strutture di vendita nell'anno 2008. Relativamente alla localizzazione L.2.1 – Via Cacciatori/ Via Cesana trova invece applicazione quanto previsto al successivo comma 12 delle "Ulteriori Disposizioni".

Al momento attuale le due localizzazioni vedono la presenza di due grandi Centri Commerciali al cui interno sono presenti una serie di negozi riportati nei seguenti schemi.

In base a quanto disposto nella precedente programmazione comunale ed all'applicazione di quanto disposto dalla DCR 191-43016 del 2012, si conferma il riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 in Via Cacciatori/via Cesana e in Via Debouchè.

Localizzazione urbano periferica L.2.1 – Via Cacciatori/ Via Cesana

La localizzazione si posiziona lungo via dei Cacciatori dove questa si congiunge con il tracciato della Tangenziale sud di Torino, praticamente allo svincolo “Stupinigi”, oggetto della trasformazione e dell’ingrandimento di un vecchio ipermercato autorizzato nel 1999.

L 2.1	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
NEGOZI	35	15	1	51
SUPERFICIE	2973	12052	7500	22525

LOCALIZZAZIONE L.2.1 VIA CACCIATORI / VIA CESANA



Localizzazione urbano periferica L.2.2 – Via Debouchè

La localizzazione è ubicata al confine con il comune di Vinovo, estendendosi anche in questo comune a configurare una unica localizzazione che ospita una numerosa offerta di esercizi commerciali di tutte le dimensioni e tipologie e di servizi alla persona.

L 2.2	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE
NEGOZI	6188	8838	5283	20309
SUPERFICIE	62	9	1	72

LOCALIZZAZIONE L.2.2 VIA DEBOUCHÈ

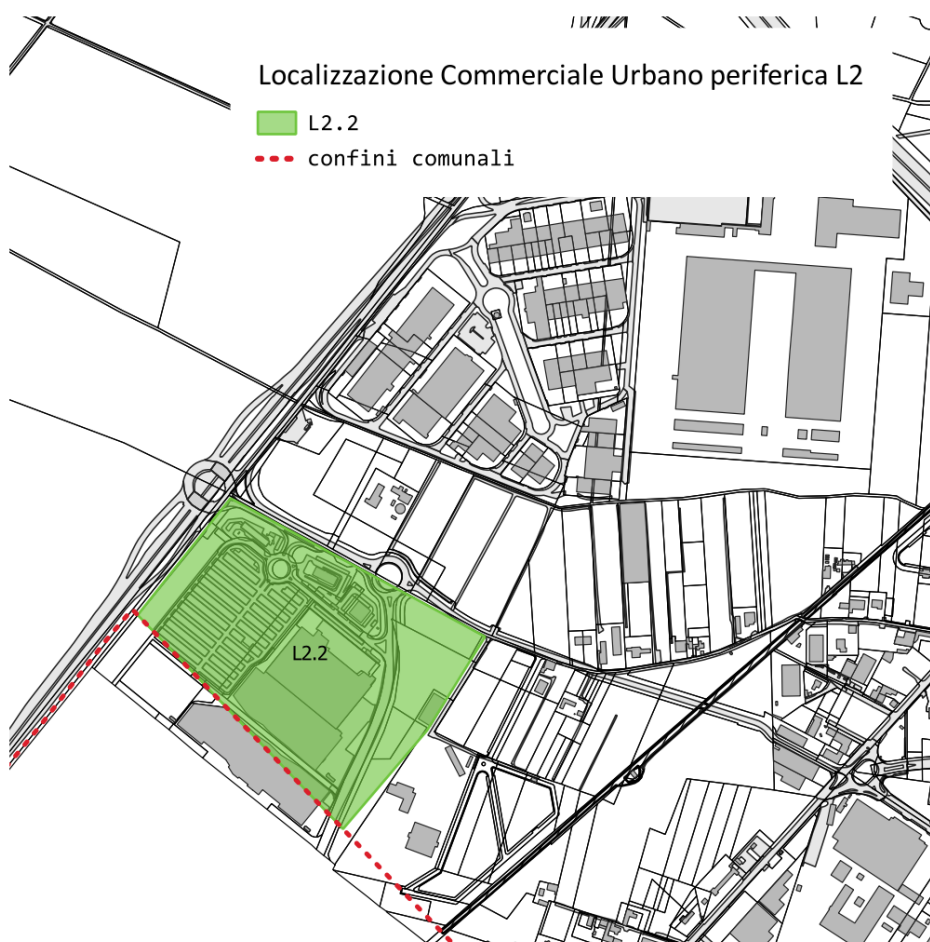


TABELLA DI COMPATIBILITA'

La tabella seguente riporta la tabella di compatibilità da applicare nel rilascio delle autorizzazioni commerciali, riportando solo 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.3	A.4.	L.1.	L.2.
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M SAM 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI	NO
M SAM 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI	NO
MSAM 3	901 - 1800	NO	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M SAM 4	1801 - 2500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾
M SE 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI	SI
M SE 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI	SI
M SE 3	901-1800	NO	SI	SI	SI	SI
M SE 4	1801 - 2500	NO	NO	NO	NO	SI
M CC	251 - 2500	SI	SI	SI	SI	SI
G SM 1	1501 – 4500	NO	NO	NO	NO	SI
G SE 1	1501 – 3500	NO	SI	NO	SI ⁽²⁾	SI
G CC1	1501 – 6000	NO	SI	NO	SI ⁽²⁾	SI
G CC2	6001 – 12000	NO	NO	NO	NO	SI ⁽³⁾

(1) solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) solo fino a 3.000 mq.

(3) solo fino a 8.000 mq.

Le tipologie delle strutture distributive si riferiscono alle seguenti definizioni:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

CONCLUSIONI

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

Come già evidenziato la rete distributiva del Comune di Nichelino si è strutturata per soddisfare il bisogno della popolazione locale con una offerta completa sia merceologicamente che tipologicamente e per attirare clientela dalle zone limitrofe con una offerta di grande dimensione.

Anche se la città non è dotata di un centro storico identificabile, causa la mancanza di presenza storico architettoniche rilevabili, è necessario che il piccolo commercio diffuso giochi un ruolo determinante nel tenere vivo l'interesse dei cittadini nei confronti del sistema urbano, economico e sociale, mediante l'adozione di interventi che vedano gli operatori congiungere i loro sforzi in politiche di marketing urbano, per valorizzare non solamente il loro punto vendita ma l'insieme dell'intero addensamento commerciale a cui di fatto appartengono.

Tutto ciò premesso **si propone pertanto di confermare in maniera puntuale l' Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1, due Addensamenti urbani forti di tipo A.3, un Addensamento urbano minore di tipo A.4, tre Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 e due Localizzazioni urbano periferiche di tipo L. 2.**

LA ZONIZZAZIONE COMMERCIALE

