



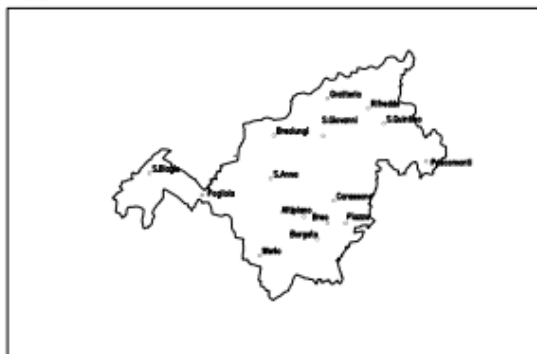
COMUNE DI MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvazione: D.G.R. n°15-13798 del 02-11-04



## VARIANTE N°24

L.R. n.56/77 e s.m.i., art.17, comma V

Il Sindaco

Avv. P. Adriano

Il Dirigente Resp. Procedimento Arch. G. Meineri

Il Segretario Generale

Dott.ssa M. Perotti

Il Resp. Serv. Urbanistica Arch. M. Aimo

Data : aprile 2019

## P1.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

INDICE

1	PREMESSA .....
	Contesto e finalità della Variante
2	ANALISI E DESCRIZIONE DELLA VARIAZIONE INTRODOTTA.....
	Inquadramento territoriale e caratteri del contesto
	Inquadramento urbanistico nel P.R.G.C. vigente ed operazioni svolte dalla Variante
	Modifiche agli elaborati del P.R.G.C.
3	VINCOLI E PROCEDURE.....
4	TIPOLOGIA DELLA VARIANTE.....

## 1. PREMESSA

### Contesto e finalità della Variante

Il Comune di Mondovì nel 2001 ha definito la propria programmazione commerciale con riferimento agli indirizzi ed ai criteri stabiliti dalla Regione Piemonte con la D.C.R. n.563-13414/99, che dava attuazione ai disposti della disciplina relativa al commercio al dettaglio di cui al D. Lgs. n.114/98, programmazione a suo tempo recepita dal Piano Regolatore in sede di sua definitiva approvazione nel 2004.

Successivamente si è provveduto, alla luce delle modifiche normative intervenute con la D.C.R. n.59/2006, a rivedere detta programmazione commerciale con l'atto deliberativo D.C.C. n°16/2007 di approvazione dei nuovi *“Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura di medie strutture di vendita”* e relativa *“Relazione programmatica”* in cui sono stati puntualmente e cartograficamente individuati gli addensamenti e le localizzazioni commerciali che la contestuale adozione della Variante parziale n°4 al P.R.G.C., approvata con la delibera di Consiglio Comunale n.64 del 31/10/2007, ha recepito all'interno degli elaborati cartografici e normativi di Piano Regolatore.

Nel 2012, con l'approvazione della D.C.R. n.191-43016 la Regione ha nuovamente legiferato in tema di commercio modificando i predetti indirizzi e criteri di programmazione, ne è conseguito l'atto deliberativo di Giunta Comunale n.53/2013 con cui il Comune ha approvato un documento ricognitivo delle disposizioni regolamentari comunali non più applicabili a seguito di tali modifiche normative.

Considerato che lo sviluppo delle attività commerciali e dei pubblici esercizi all'interno del contesto urbano è fonte di rivitalizzazione della città e più in particolare dei centri storici, con conseguente loro riqualificazione - ne è un esempio la possibilità di predisporre Piani di qualificazione urbana (P.Q.U.) ed accedere alle relative contribuzioni - il Comune ha quindi ritenuto di aggiornare la propria programmazione commerciale, non solo per il suo adeguamento alle suddette statuizioni normative, ma anche per rivedere le perimetrazioni degli addensamenti commerciali A1, A3 ed A4 adattando gli A1 ai perimetri dei centri storici (così come individuati sulle tavole in scala 1:2000 del vigente Piano Regolatore) ed estendendo le perimetrazione A3 ed A4 alle ulteriori zone in cui oggi sono presenti attività di carattere commerciale e/o pubblici esercizi.

La presente operazione di variazione e modifica del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), mediante Variante parziale ai sensi dell'art.17, comma V della L.R. 56/77 e s.m.i., consegue quindi al suddetto aggiornamento dei Criteri di programmazione commerciale ed è finalizzata ad allinearne i contenuti con lo Strumento Urbanistico Generale vigente.

Sotto il profilo più strettamente urbanistico le modifiche apportate al Piano Regolatore non incidono sulla classificazione, sull'estensione, né sulle destinazioni d'uso o sui parametri urbanistici che il vigente Piano Regolatore assegna alle singole aree.

## 2. ANALISI E DESCRIZIONE DELLA VARIAZIONE INTRODOTTA

### Inquadramento territoriale e caratteri del contesto:

La presente Variante parziale di adeguamento del vigente Piano Regolatore comunale alla revisione commerciale in argomento, coinvolge più zone del contesto urbano della città di Mondovì caratterizzate dalla presenza di insediamenti commerciali, per le quali l'inclusione all'interno di un addensamento commerciale favorisce la possibilità di riqualificazione e rivitalizzazione del contesto.

A tal proposito si evidenzia come siano coinvolti dalla riorganizzazione gli addensamenti storico rilevanti A1 di Piazza e di Breo, la cui perimetrazione è stata estesa all'intero centro storico (zone I.U.A.), che per Piazza verrà a ricomprendere il primo tratto di Via Emanuele Filiberto e la Cittadella e per Breo, oltre a ricomprendere l'ultimo tratto di Via .B. Cottolengo, verrà ad estendersi ai limitrofi centri storici di Via Ripe, Borgato e Rinchiuso.

L'estensione degli addensamenti A1 seguendo la delimitazione degli insediamenti storici nella loro interezza, si ritiene possa essere incentivo per una maggior rivitalizzazione degli abitati storici con maggiori possibilità di loro riqualificazione anche usufruendo delle contribuzioni derivanti dai piani di qualificazione commerciale (PQU).

Sono interessate dalla revisione della programmazione commerciale anche le località di Gherbiana, Piazza Repubblica e del tratto finale di Viale Vittorio Veneto limitrofe al centro storico di Breo e quindi caratterizzate da un abitato ormai consolidato dove da tempo si sono insediate attività commerciali e pubblici esercizi, che vengono ricomprese nell'ambito degli addensamenti A4 e A3.

Le revisione della programmazione commerciale in argomento interessa infine i principali assi di penetrazione nell'abitato urbano, ossia Via Cuneo che collega Mondovì con il capoluogo, Via Langhe con il casello autostradale e Via Torino lungo i quali, per le loro caratteristiche di punti di notevole passaggio e visibilità insiste già un edificio di più recente formazione, sviluppatosi dagli anni ottanta ad oggi, in cui si sono venute ad insediare numerose attività di carattere prevalentemente commerciale.





### Inquadramento urbanistico nel P.R.G.C. vigente ed operazioni svolte dalla Variante

*Raffronto tra l'inquadramento commerciale approvato con D.C.C. n°16/2007 contenuto nel vigente P.R.G.C. e l'inquadramento proposto dalla revisione della programmazione commerciale oggetto della Variante.*

Come esplicitato in premessa la presente Variante è finalizzata a recepire nell'apparato cartografico e normativo del vigente P.R.G.C. le modifiche e gli adeguamenti introdotti con la "Relazione Programmatica Generale" di revisione della programmazione urbanistico commerciale del Comune di Mondovì a seguito sintetizzate:

- L'ampliamento dell'addensamento storico rilevante A1/1 di Breo;
- L'ampliamento dell'addensamento storico rilevante di A1/2 Piazza;
- L'ampliamento dell'addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa fino a ricomprendere le zone di Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica;
- L'adeguamento dell'addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio;
- L'ampliamento dell'addensamento commerciale A4/3 di Via Torino;
- La riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe;
- L'adeguamento dell'addensamento commerciale A4/5 di Carassone;
- L'introduzione di tre nuovi addensamenti commerciali A4, due in Via Cuneo (A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord) ed uno in località Gherbiana (A4/6 Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando);
- Il riconoscimento della localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe.

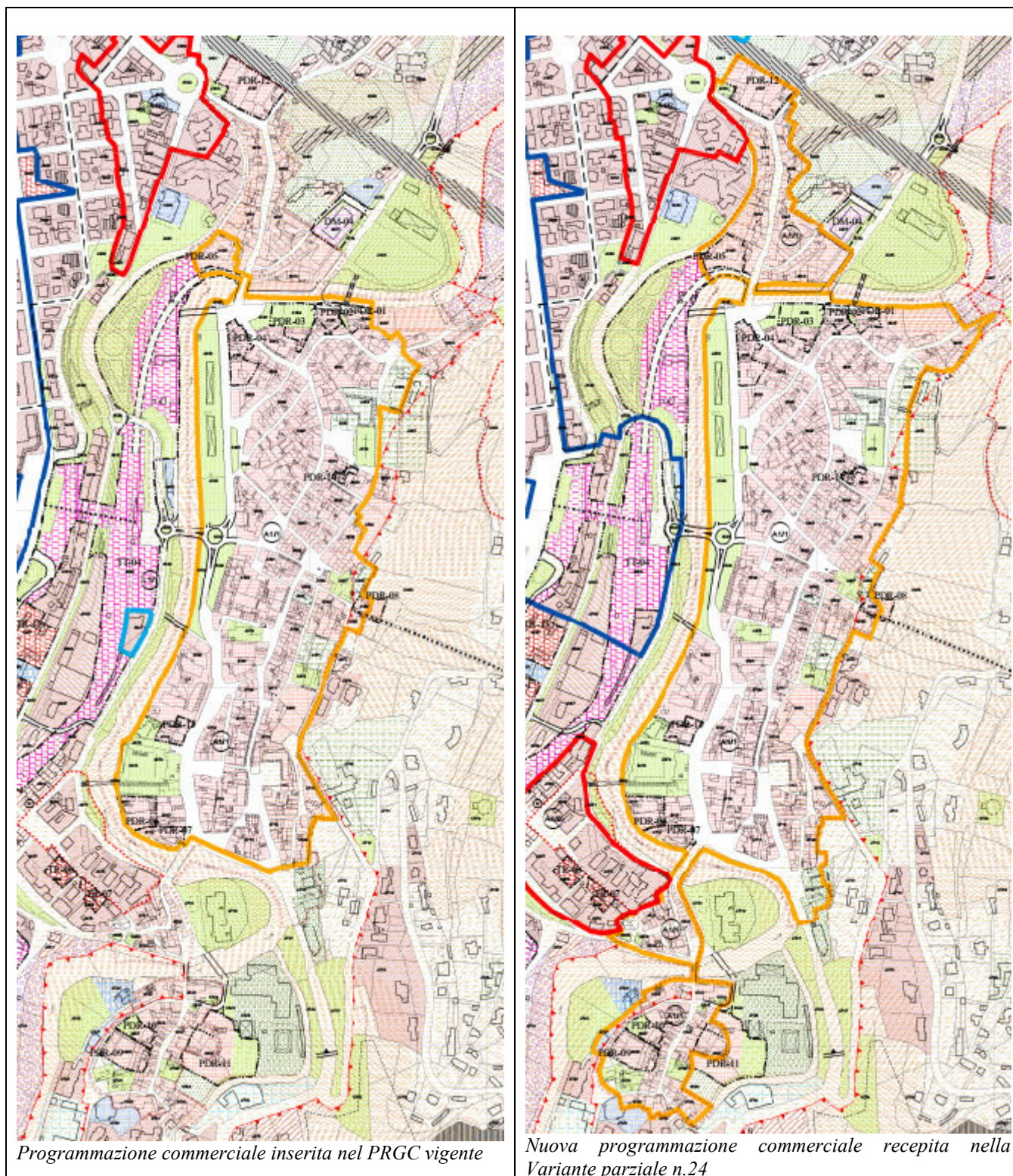
Le motivazioni che hanno indotto alla suddetta revisione sono ampiamente esplicitate nella "Relazione programmatica generale" della revisione commerciale che si allega alla presente Variante ad integrazione della relazione di carattere più propriamente urbanistico.

La revisione delle perimetrazioni sopra elencate, come già evidenziato, non incide sulle destinazioni d'uso e sui parametri urbanistici.

Al fine di individuare con maggior chiarezza le modifiche apportate alle diverse perimetrazioni con l'approvazione dei nuovi criteri, si procede analizzandole puntualmente:



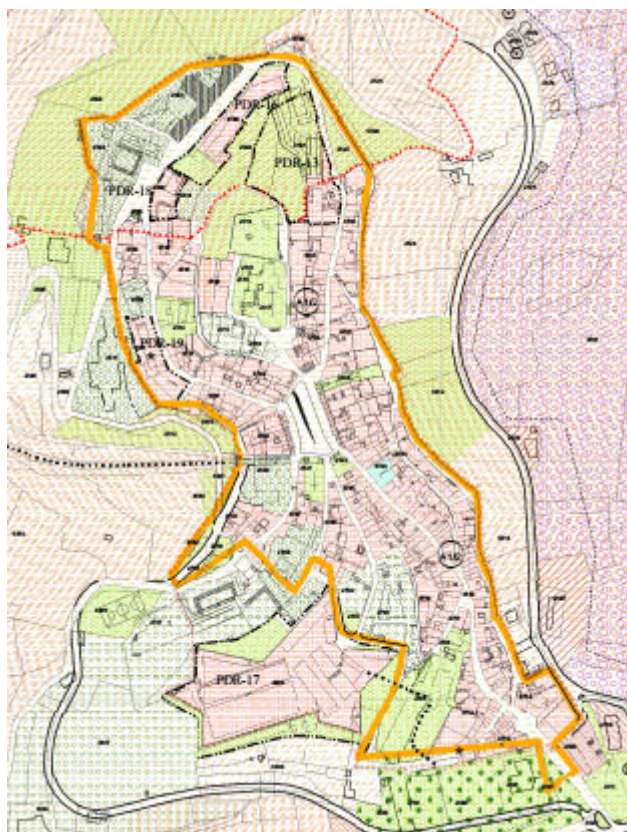
## Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo



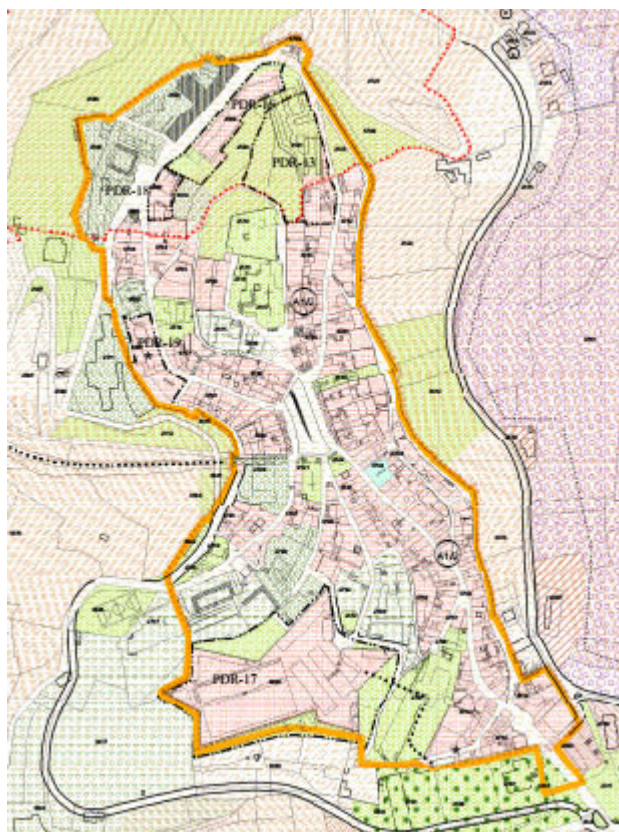
La vigente perimetrazione di tale addensamento viene adeguata seguendo il perimetro del centro storico (I.U.A.) di Breo ed estesa anche ai perimetri dei limitrofi centri storici (I.U.A.) di Via Ripe a nord e di Rinchiuso e Borgato a sud. Per quanto attiene la perimetrazione nel rione del Borgato essa viene lievemente ampliata rispetto al perimetro del centro storico (così come individuato sulla tav. P3.3/7 del vigente Piano Regolatore) nel primo tratto di Via Molino del Borgato al fine di ricomprendere in essa un pubblico esercizio ivi esistente ed operante.



## Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/2 di Piazza



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*

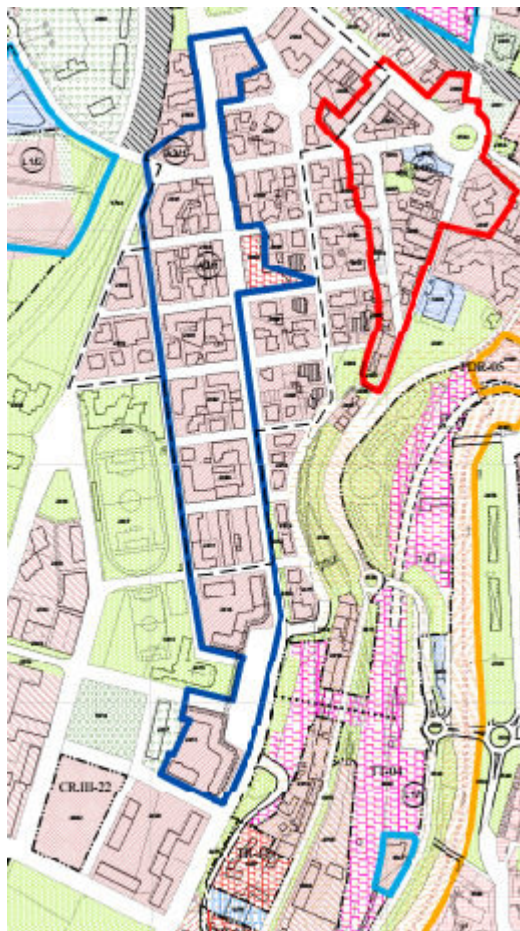


*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

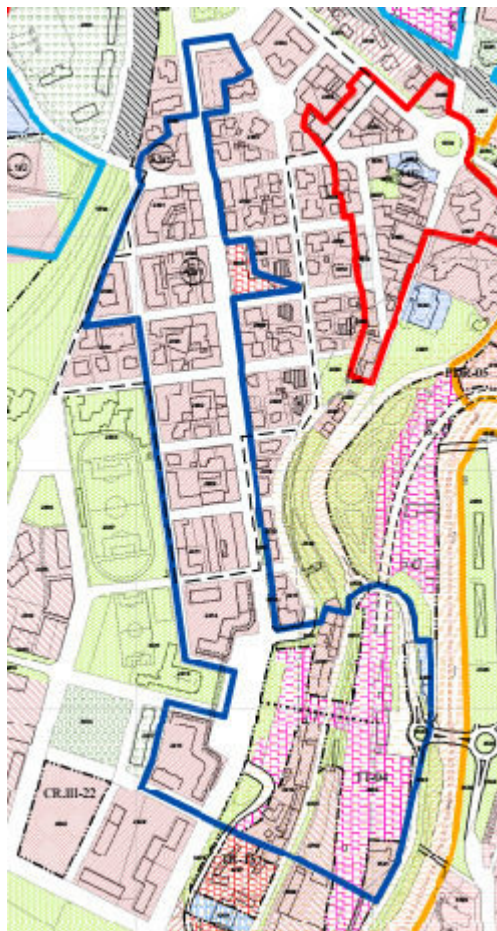
La perimetrazione di tale addensamento viene lievemente adeguata per seguire il perimetro del centro storico (I.U.A.) di Piazza comprendendo così all'interno dell'addensamento i fabbricati esistenti lungo il primo tratto di Via E. Filiberto frontistanti Piazza d'Armi, nonché la Cittadella e l'adiacente complesso del Vescovile. Viene mantenuta l'estensione del perimetro in corrispondenza del chiosco esistente in adiacenza alla scuola elementare di Piazza.



Ampliamento dell'Addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa a Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica.



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



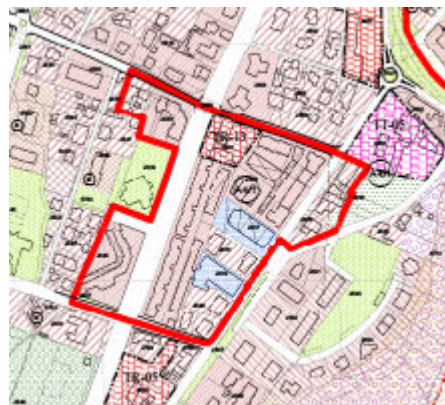
*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

La perimetrazione di tale addensamento, collocato nel rione Altipiano, viene estesa sino a ricomprendere la porzione del contesto urbano che collega detto rione con il centro storico di Breo, ossia il tratto finale di Viale Vittorio Veneto e l'adiacente zona di Piazza della Repubblica e della Stazione Vecchia; ne consegue quindi l'eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 in Piazza della Repubblica. Detta perimetrazione viene inoltre adeguata nel primo tratto di Via Risorgimento ai fini di ricomprendere un isolato in cui esistono ad oggi attività di carattere commerciale.

Addensamento commerciale A4/1 di Corso Europa , Via San Bernardo, Via Rosa Bianca



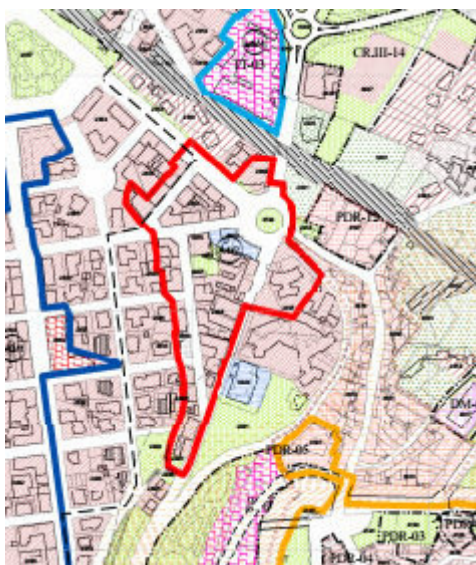
*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



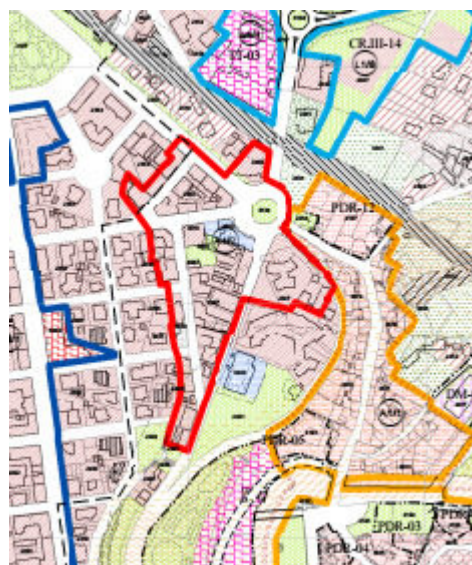
*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

La perimetrazione di tale addensamento non subisce variazioni.

Adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*

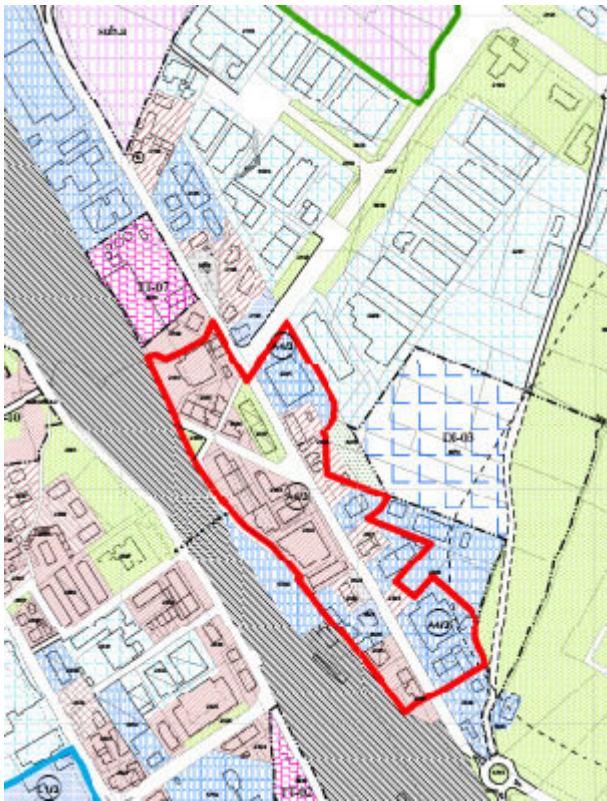


*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

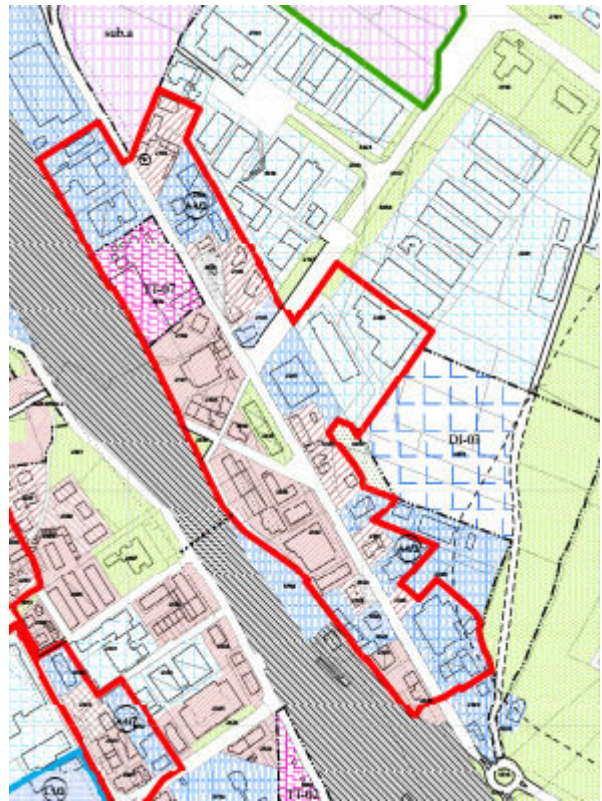
La perimetrazione di tale addensamento subisce un lieve adeguamento lungo il primo tratto di Via della Cornice al fine di ricomprendere in essa un edificio esistente in cui sono già presenti attività di carattere commerciale.



### Ampliamento dell'Addensamento commerciale A4/3 di Via Torino



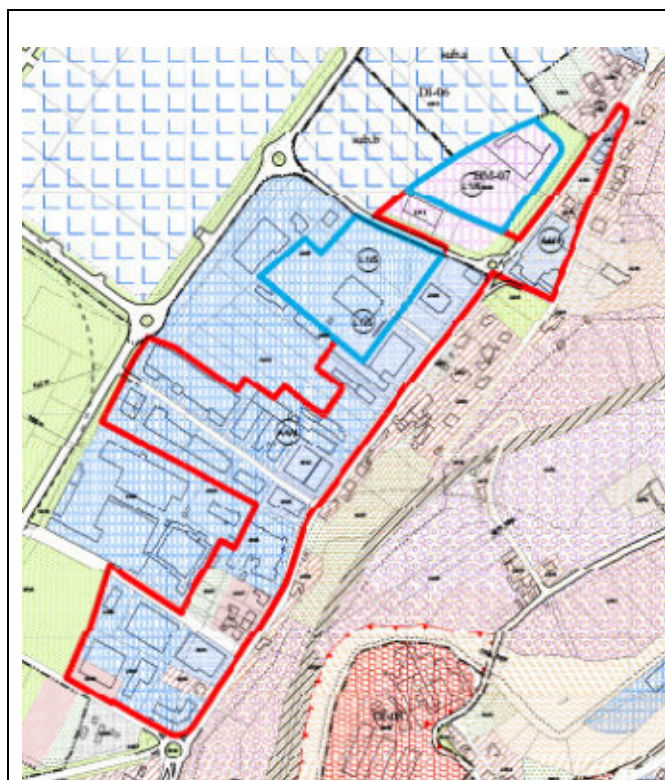
*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



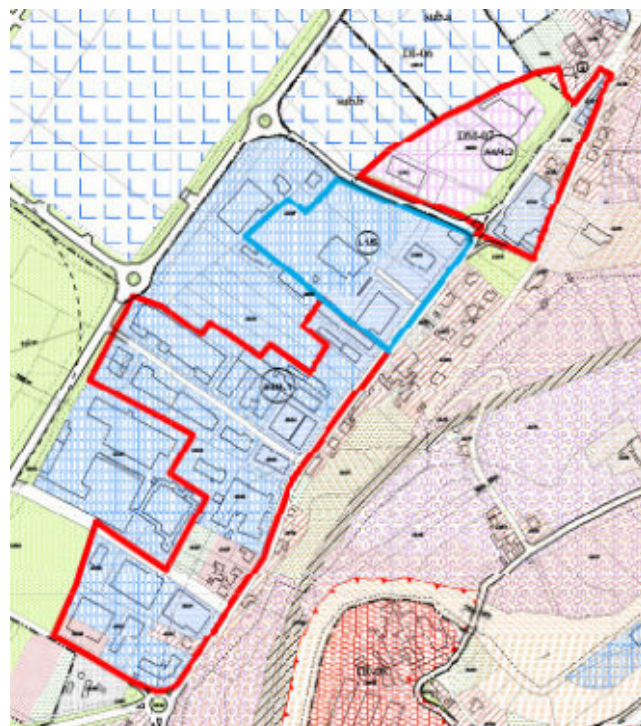
*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

La perimetrazione di tale addensamento viene ampliata in direzione nord lungo entrambe i lati di Via Torino, nonché adeguata nel primo tratto di Corso Firenze al fine di ricomprendervi attività commerciali e pubblici esercizi in essere.

Riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

La perimetrazione di tale addensamento e delle adiacenti localizzazioni commerciali L1/5 di Via Trieste ed L1/6 di Via Langhe viene rivista. Più precisamente viene ampliata la localizzazione L1/5 estendendola su adiacente porzione prima già classificata all'interno dell'addensamento A4, ne consegue quindi la suddivisione dell'addensamento A4 in due addensamenti commerciali A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord. All'interno di quest'ultimo addensamento viene ricompresa la localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe con sua conseguente soppressione.



### Adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/5 di Carassone



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

La perimetrazione di tale addensamento rimane sostanzialmente invariata ad eccezione di un lieve ampliamento nel primo tratto di Via Momigliano al fine di includervi un fabbricato storicamente occupato da un esercizio di pubblica somministrazione ora momentaneamente chiuso.

### Inserimento di nuovo Addensamento commerciale A4/6 di Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*

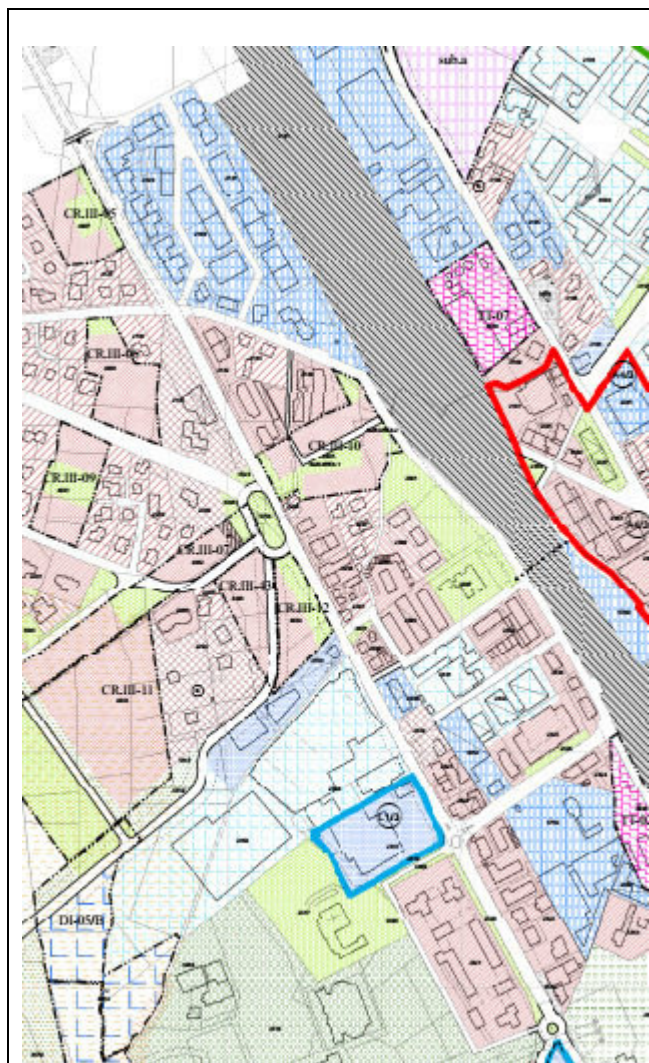


*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

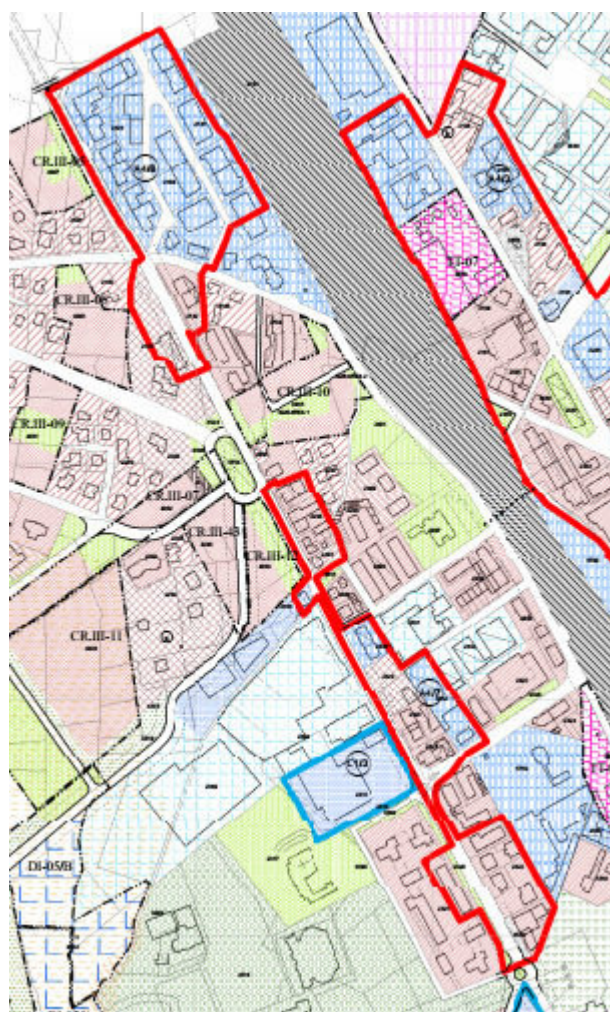
In località Gherbiana, data la presenza di una discreta offerta commerciale, paracommerciale e di pubblica somministrazione, viene riconosciuto un contesto a vocazione commerciale inserendo una nuova perimetrazione di Addensamento A4.



Inserimento di due nuovi Addensamenti commerciali in Via Cuneo, A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord.



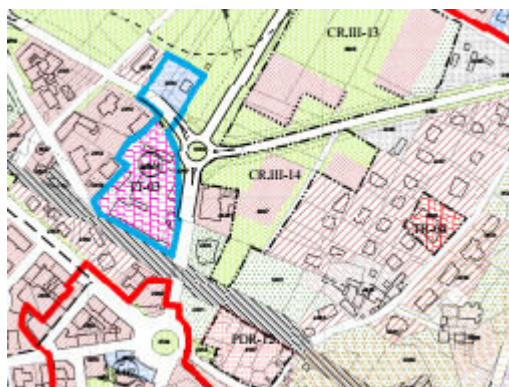
*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



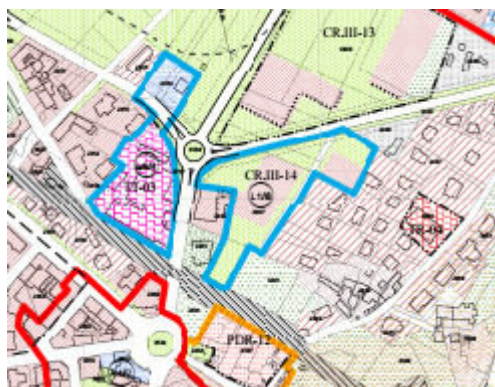
*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

Vengono inserite lungo entrambe i lati del fronte stradale di Via Cuneo, dove sono ad oggi già insediate ed operano numerose attività commerciali e pubblici esercizi, due nuove perimetrazioni di addensamenti commerciali A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord.

## Riconoscimento della localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe



*Programmazione commerciale inserita nel PRGC vigente*



*Nuova programmazione commerciale recepita nella Variante parziale n.24*

Viene recepita la localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe, oggetto di autoriconoscimento contestuale al rilascio in data 27 luglio 2018 dell'Autorizzazione commerciale prot. n. 24556.

Per quanto attiene la perimetrazione delle Localizzazioni commerciali L1/2 di Via Cuneo- Via San Rocchetto, L1/3 di Via San Rocchetto, L1/4 di Via Torino ed L1/7 di S. Anna Avagnina individuate sul vigente Piano Regolatore la presente revisione della programmazione urbanistico-commerciale non ne prevede modifiche; parimenti, per quanto riguarda la perimetrazione delle localizzazioni commerciali L2/1 di Via Tanaro-Casello Autostradale, L2/2 di Via Tanaro ed L2/3 di Corso Milano - Corso Firenze le stesse rimangono inalterate.

Occorre infine rilevare come la presente Variante, conseguendo all'adeguamento alla D.C.R. n.191-43016 del 20/12/2012 dei criteri commerciali ed alla revisione delle relative perimetrazioni, comporta la necessità di adeguamento dei contenuti dell'apparato normativo all'art.6 bis delle Norme tecniche d'attuazione.

Le modifiche introdotte dalla Variante a seguito della revisione della programmazione commerciale risultano nel loro complesso coerenti con il vigente Piano Regolatore dal punto di vista dell'oggettiva caratterizzazione fisico-funzionale dei luoghi ed assumono un carattere non sostanziale, ma puntuale e limitato a singoli ambiti del contesto urbano, nei quali la Variante non apporta variazioni alla classificazione o ai parametri urbanistici delle singole aree definiti dal vigente Piano Regolatore.

### *Modifiche agli elaborati del P.R.G.C.:*

La suddetta variazione ha comportato la modifica dei seguenti elaborati di P.R.G.C.:

Tav. P3.2/5 e Tav. P3.2/9;

Tav. P3.3/2; Tav. P3.3/3; Tav. P3.3/4; Tav. P3.3/5; Tav. P3.3/6 e Tav. P3.3/7.

Norme Tecniche d'Attuazione (art.6 bis).

### 3. VINCOLI E PROCEDURE

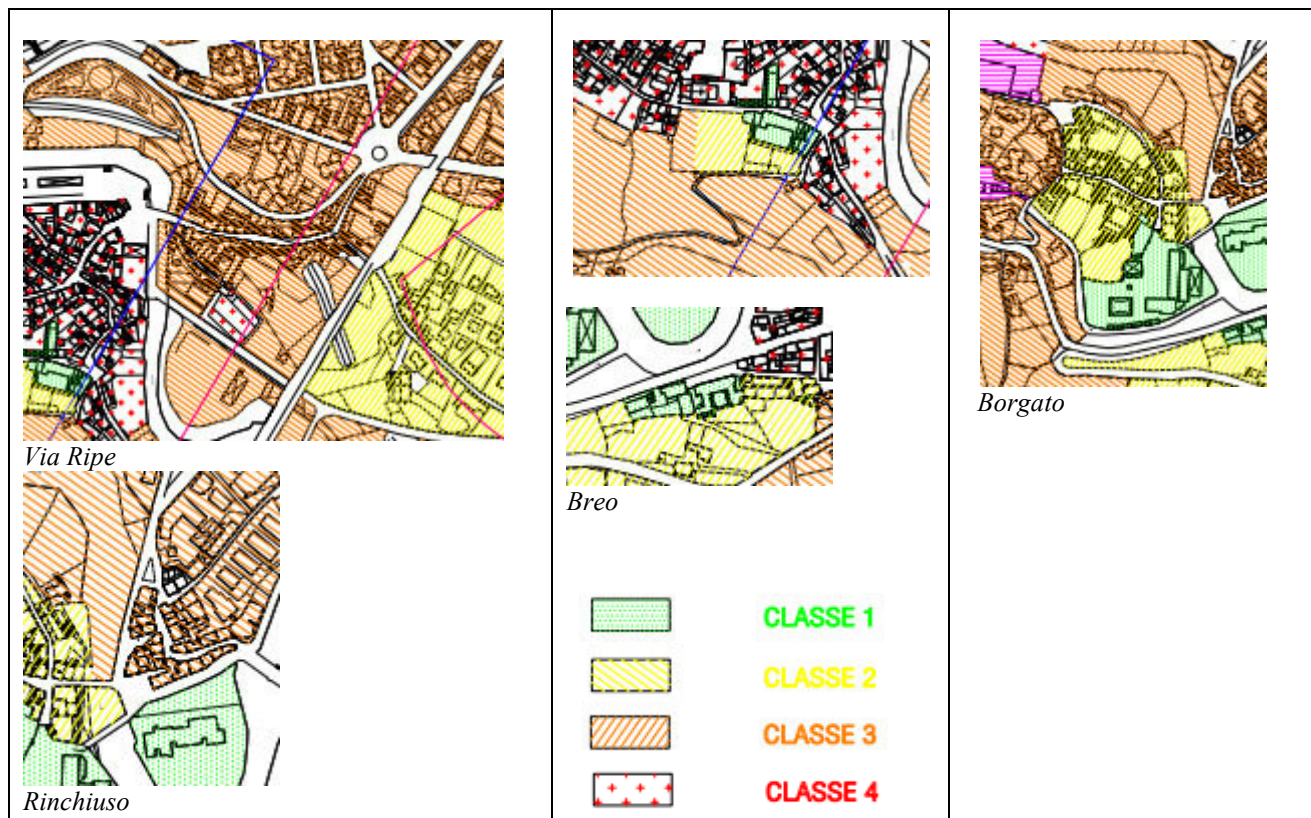
#### 1. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.

Con riferimento al Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, approvato con Delibera del C.C. n. 9 del 15.03.2004 e redatto ai sensi del IV comma dell'art.5 della L.R.52/00, vengono a seguito puntualmente individuate le classificazioni acustiche dei diversi ambiti inclusi nelle nuove perimetrazioni commerciali delle quali si elenca la denominazione.

- Classe I in cui rientrano le *“aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc”*;
- Classe II in cui rientrano le *“aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali”*;
- Classe III in cui rientrano le *“aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”*;
- Classe IV in cui rientrano le *“aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie”*;
- Classe V, in cui rientrano le *“aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni”*.



## Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo



L'ampliamento dell'Addensamento A1 in Via Ripe e nel Rinchiuso riguarda aree che ricadono in classe III pienamente compatibili e proprie con la presenza di attività commerciali.

L'adeguamento al perimetro del centro storico di Breo dell'addensamento A1:

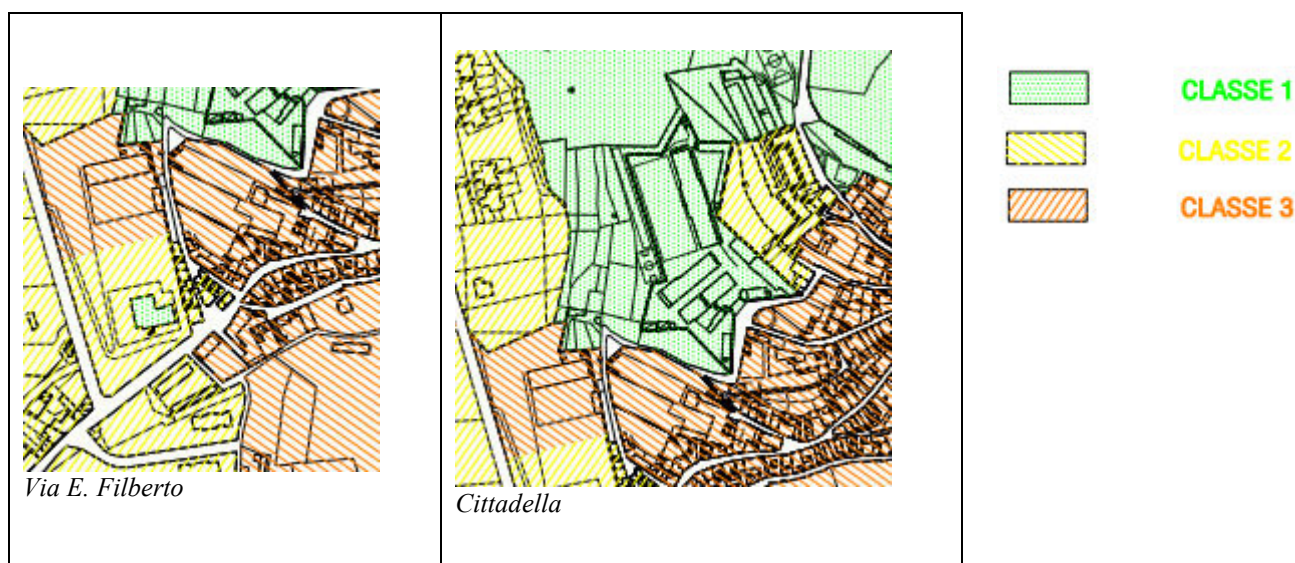
- nell'ultimo tratto di Via G. B. Cottolengo interessa aree che ricadono per la maggior parte nelle classi IV e III entrambe pienamente compatibili e proprie con la presenza di attività commerciali, ad eccezione dell'area su cui insiste il fabbricato dell'ex ospedale di Breo (Politecnico) ed il limitrofo parcheggio classificati rispettivamente in classe I ed in classe II;
- nel primo tratto della S.S. 28 sud interessa aree che ricadono in classe I (Scuola professionale Garelli) ed in parte in classe II.

Per quanto attiene le suddette classificazioni in classe I esse necessitano di una riclassificazione in classe II, adeguamento che sarà attuato nell'ambito della procedura di revisione del Piano stesso avviata in concomitanza con la revisione del vigente P.R.G.C.

L'ampliamento dell'Addensamento A1 nel Borgato interessa aree che ricadono in minor parte nella suddetta classe III ed in gran parte in classe II la quale, pur risultando compatibile con la destinazione commerciale, sarebbe più coerente se riclassificata almeno in parte nella suddetta classe III.

L'adeguamento a tale classificazione sarà attuato nell'ambito della procedura di revisione del Piano stesso avviata in concomitanza con la revisione del vigente P.R.G.C.

### Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/2 di Piazza

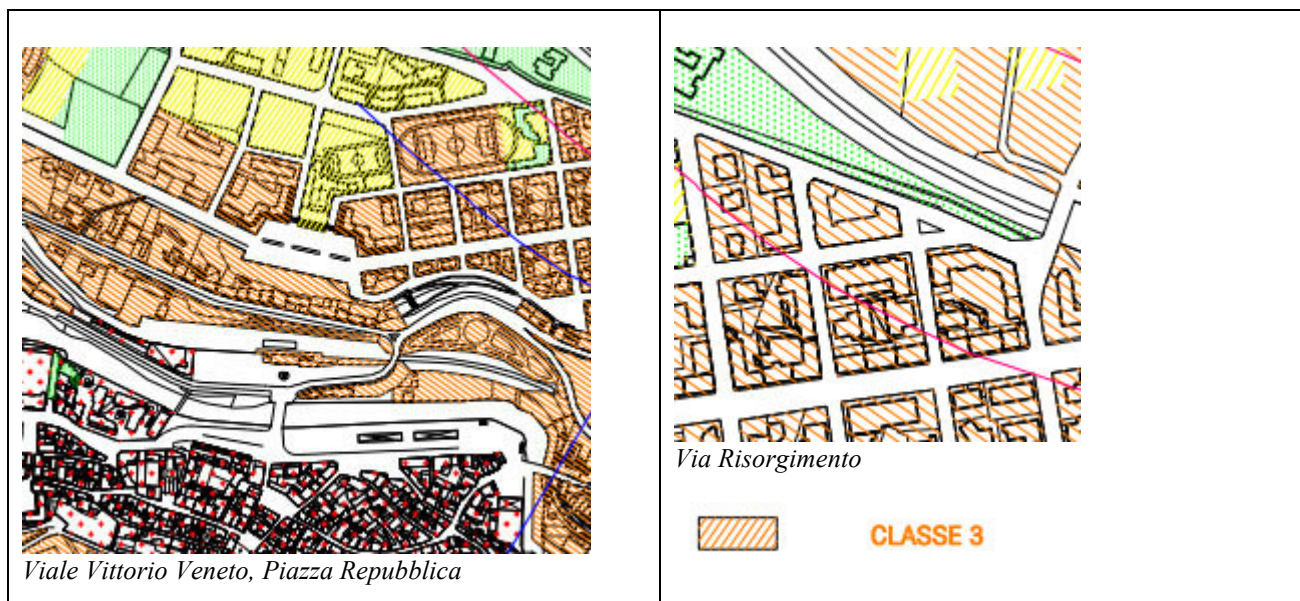


L'adeguamento al perimetro del centro storico di Piazza dell'addensamento A1 nel primo tratto di Via E. Filiberto interessa aree che ricadono in classe II la quale, pur risultando compatibile con la destinazione commerciale, sarebbe più coerente se riclassificata nella suddetta classe III già presente in parte delle aree adiacenti.

Per quanto riguarda invece l'ampliamento nell'area della Cittadella e dell'adiacente Vescovile, la zona ricade solo in parte in classe II ed in gran parte in classe I, di cui se ne prevede la riclassificazione in classe II al fine di ampliare le possibilità di riqualificazione dell'area e renderla nel contempo più coerente con l'eventuale limitata presenza di attività di carattere commerciale o pubblici esercizi.

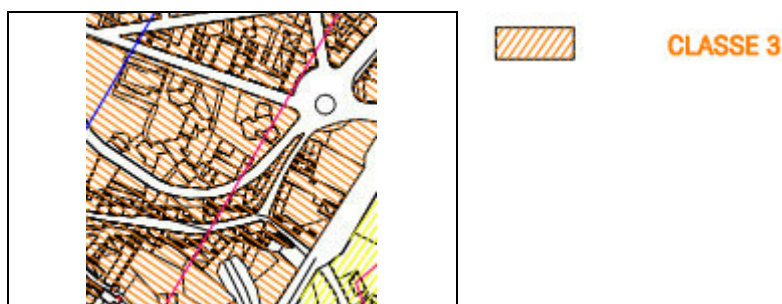
L'adeguamento a tali classificazioni sarà attuato nell'ambito della procedura di revisione del Piano stesso avviata in concomitanza con la revisione del vigente P.R.G.C.

Ampliamento dell'Addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa a Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica.



L'ampliamento dell'addensamento commerciale A3 nel tratto finale di Viale Vittorio Veneto e nell'adiacente zona di Piazza Repubblica e della Stazione Vecchia, nonché l'adeguamento del perimetro in Via Risorgimento riguardano aree individuate in classe III pienamente compatibili e proprie con la presenza di attività commerciali.

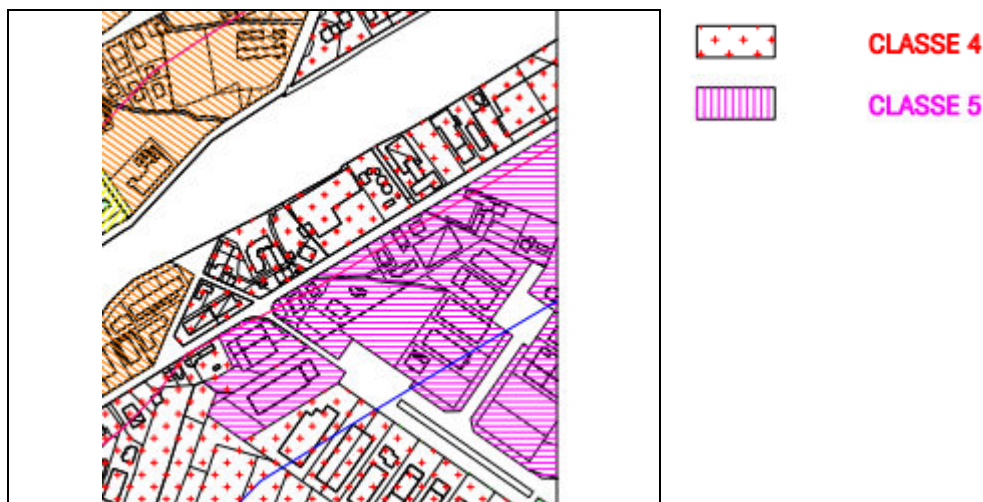
Adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio



Lungo il primo tratto di Via della Cornice l'area che viene ad essere ricompresa nell'Addensamento A4 ricade nella classe III pienamente compatibile e propria con la presenza di attività commerciali.



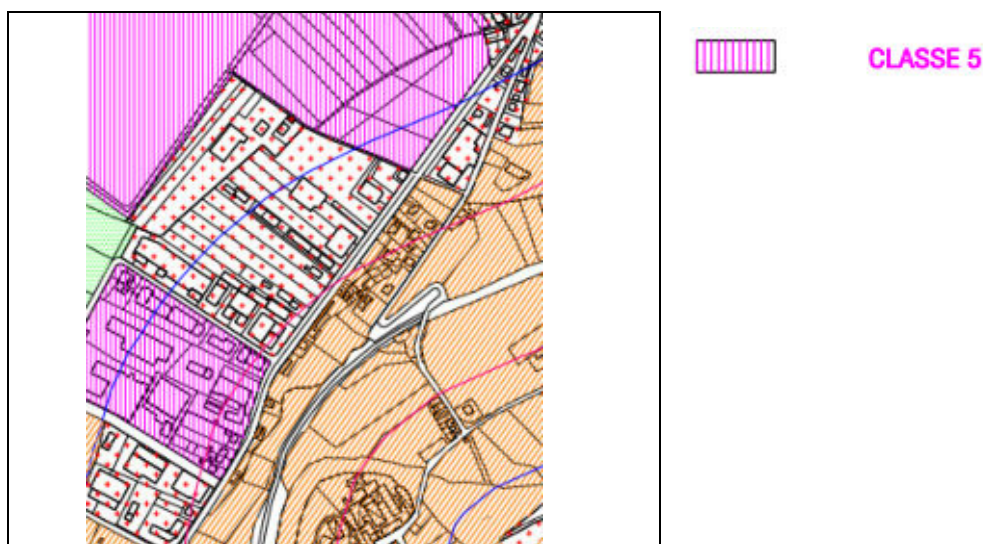
### Ampliamento dell'Addensamento commerciale A4/3 di Via Torino



Lungo il lato sinistro di Via Torino le aree che vengono ad essere ricomprese nell'Addensamento A4 ricadono nella classe IV pienamente compatibili e proprie con la presenza di attività commerciali.

Lungo il lato destro di Via Torino le aree che vengono ad essere ricomprese nell'Addensamento A4 ricadono in minor parte nella suddetta classe IV ed in gran parte nella classe V, nelle quali è compatibile la presenza di attività commerciali.

### Riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe



Le due zone oggetto di ampliamento degli addensamenti commerciali A4/4.1 e A4/4.2 vengono entrambe a ricomprendere aree che ricadono parte nella classe V, nelle quali è compatibile la presenza di attività commerciali.



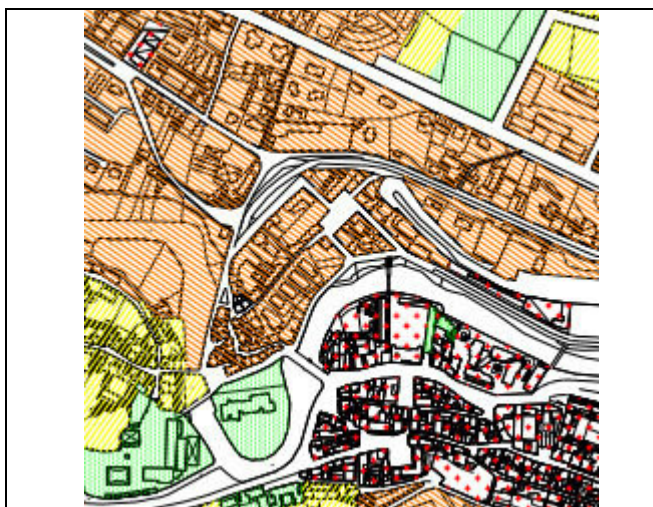
#### Adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/5 di Carassone



**CLASSE 3**

Nel primo tratto di Via Momigliano l'area ricompresa nell'Addensamento A4 ricade nella classe III, pienamente compatibile e propria con la presenza di attività commerciali.

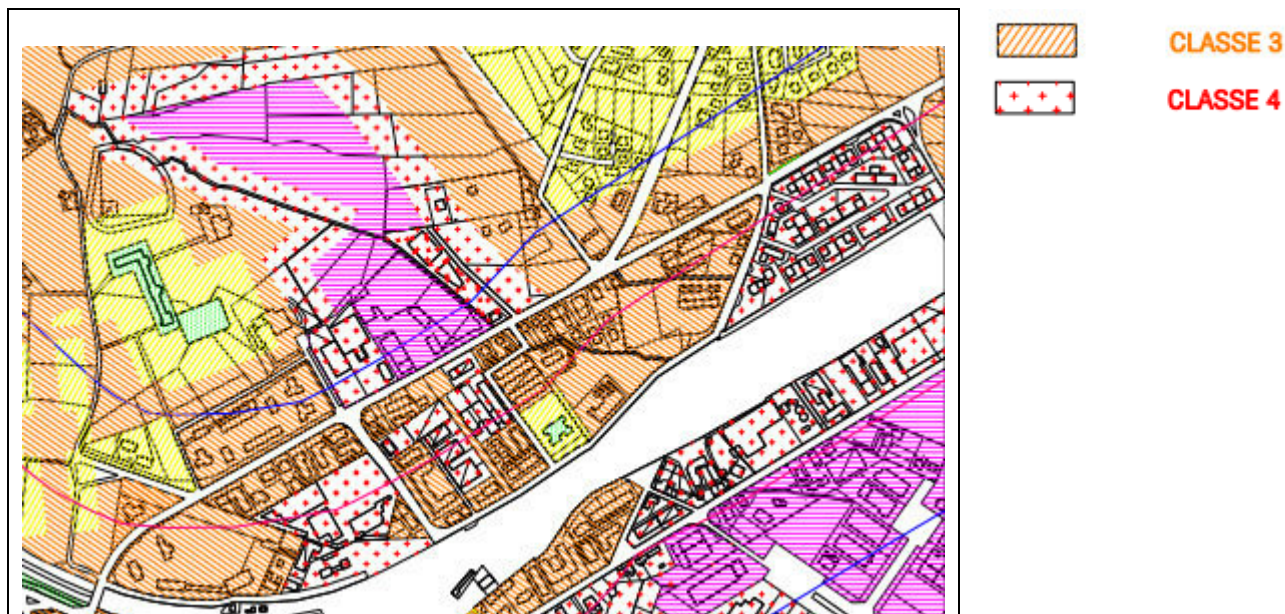
#### Inserimento di nuovo Addensamento commerciale A4/6 di Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando



**CLASSE 3**

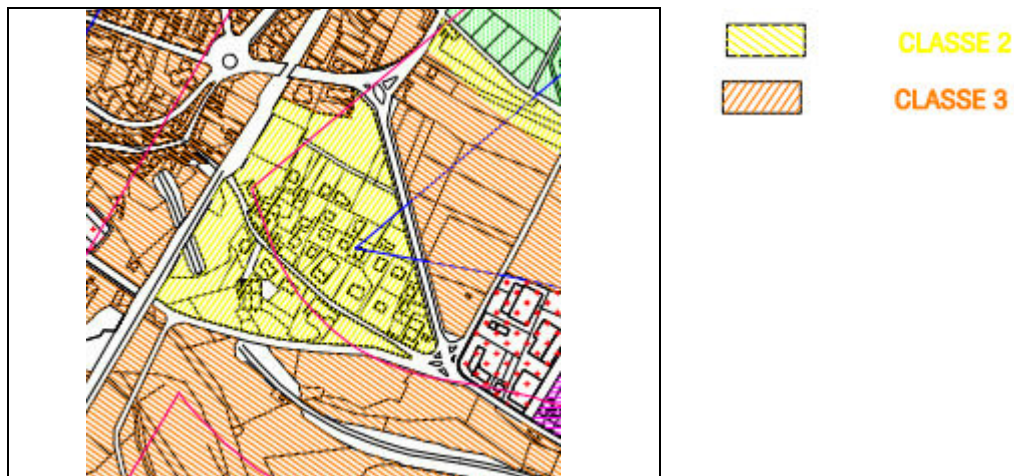
Le aree in località Gherbiana ricomprese nel nuovo addensamento commerciale A4 ricadono nella classe III, pienamente compatibile e propria con la presenza di attività commerciali.

Inserimento di due nuovi Addensamenti commerciali in Via Cuneo, A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord



Le aree lungo Via Cuneo ricomprese nel nuovo addensamento commerciale A4 ricadono in parte nella classe III ed in parte nella classe IV, entrambe pienamente compatibili e proprie con la presenza di attività commerciali.

Riconoscimento della localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe



La nuova localizzazione commerciale L1 oggetto di autoriconoscimento ricade in aree classificate in classe II che, pur risultando compatibile con la destinazione commerciale, sarebbe più coerente se riclassificata almeno in parte nella suddetta classe III.

L'adeguamento a tale classificazione sarà attuato nell'ambito della procedura di revisione del Piano stesso avviata in concomitanza con la revisione del vigente P.R.G.C.

## 2. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO e VINCOLI PAESISTICO-AMBIENTALI.

Con riferimento ai contenuti del Piano paesaggistico regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.233-35836 del 03/10/2017, si può evidenziare come il comune di Mondovì, ai sensi dell'art. 10 e dell'Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano, ricada nell'ambito di paesaggio (AP) n°60 – Monregalese e sia identificato, ai sensi dell'art. 11 delle stese Norme, dall'unità di paesaggio (UP) n°6003, corrispondente alla tipologia normativa n°V “urbano rilevante alterato” che presenta i seguenti caratteri tipizzanti: “presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali”.

L'ambito n. 60 in cui ricade Mondovì è molto ampio, infatti comprende otto comuni; tra i suoi indirizzi ed orientamenti strategici risultano pertinenti alle operazioni di Variante gli obbiettivi di privilegiare il recupero e la riqualificazione delle aree esistenti e dismesse e delle aree commerciali limitrofe ai centri storici.

La revisione della programmazione commerciale recepita dalla presente Variante è in linea con tali indirizzi in quanto finalizzata a rafforzare l'importanza commerciale di Mondovì in un ampio contesto territoriale incentivando il commercio ed i luoghi del commercio nelle aree centrali dell'abitato e nelle porte di accesso alla città, con conseguente miglioramento della qualità urbana e maggiori possibilità di recupero e riqualificazione dell'abitato e dei suoi centri storici.

In relazione a quanto sopra evidenziato si può quindi affermare come la presente Variante parziale contribuisca agli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica contenuti nelle strategie del Piano paesaggistico e/o nelle schede degli ambiti di paesaggio consistenti nella riqualificazione del contesto urbano e periurbano, nonché nella riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie nell'abitato storico con mitigazione degli impatti commerciali, anche grazie alla possibilità di predisporre Piani di Qualificazione Urbana.

## 2.1 SCHEMA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E LE PREVISIONI DELLA VARANTE

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
<p>Le aree oggetto di variazione del perimetro dell'addensamento commerciale non riguardano beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lsg.42/2004 e s.m.i., ad eccezione di parti degli adeguamenti ai perimetri dei centri storici di Breo e Piazza che insistono su aree ricomprese nel perimetro della fascia collinare del Rione Piazza sul quale è stata recentemente pubblicata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004, attualmente in fase di pubblicazione ed osservazioni, le cui prescrizioni specifiche sono ad oggi le seguenti:</p> <p>Non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla naturale conformazione del terreno effettuate attraverso sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica (4); in particolare per le aree non edificate devono essere escluse le trasformazioni dei luoghi che introducano aspetti di artificiosità e di alterazione alla percezione dei luoghi consolidata nel tempo. È fatta eccezione per gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica, di adeguamento e ammodernamento della viabilità e degli edifici esistenti, di realizzazione di parcheggi, se non altrimenti localizzabili, nonché di mitigazione di elementi e manufatti incongrui e loro eventuale sostituzione edilizia. Tali interventi devono comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e di coordinamento con le linee architettoniche dei manufatti esistenti (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico devono essere prioritariamente realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica (4).</p> <p>È vietato l'abbattimento delle alberature del viale lungo la Via Nino Carboneri, fatte salve esigenze di tutela della pubblica incolumità e nel caso di piante non più vitali. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti, procedendo al reimpianto di nuovi esemplari, mantenendo la localizzazione originaria della pianta eliminata, prevedendo la sua sostituzione con un esemplare della medesima specie arborea (a meno che non sussistano motivazioni di carattere fitosanitario che non lo consentano) e di dimensioni adeguate (5).</p> <p>Devono essere conservati, valorizzati e ripristinati gli scorci panoramici con ampie visuali sui profili collinari che si estendono all'arco alpino e alle Langhe, sul paesaggio agrario e sui sottostanti borghi storici, tuttora fruibili dalla viabilità e dagli spazi pubblici, con particolare riferimento ai Giardini del Belvedere e ai percorsi pedonali panoramici soprastanti la cinta muraria di Mondovì Piazza e quelli di collegamento tra i borghi storici, anche mediante il controllo della crescita della vegetazione. È vietata la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari che compromettano la fruizione panoramica del paesaggio collinare dalle strade e dagli spazi pubblici; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e la cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica, da realizzarsi comunque sulla base di un disegno unitario (13). Deve essere salvaguardata l'intervisibilità da e verso il centro storico di Mondovì Piazza; a tal fine gli interventi modificativi dello stato dei luoghi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di valore scenico ed estetico, quali i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti sia nell'area oggetto della proposta sia nel centro storico di Mondovì Piazza, individuati nella Tav. P4-22 del Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (di seguito Ppr e Tav. P4), nei relativi elenchi e nella presente proposta (vedi "Identificazione dei valori") (14).</p> <p>L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio e dalle bellezze panoramiche individuate nella Tav. P4 e nei relativi elenchi del Ppr nonché nella presente proposta (vedi "Identificazione dei valori"), prestando attenzione a non compromettere il sedime dei percorsi storici, eventuali manufatti di interesse storico, esemplari arborei di rilevanza paesaggistica. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).</p>	<p>La Variante in argomento, non apportando modifiche ai parametri urbanistici, alla classificazione, all'estensione o alle destinazioni d'uso che il vigente Piano Regolatore assegna alle singole aree, non viene ad incidere su alcuna delle citate prescrizioni specifiche.</p>



<p>In generale tutti gli interventi edilizi devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che assicurino un elevato livello qualitativo del progetto e l'integrazione delle strutture nel paesaggio collinare. Gli interventi di recupero e riutilizzo degli edifici devono prevedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni avulse sia dall'impianto originario del fabbricato, sia, più in generale, dal contesto paesaggistico di riferimento (17).</p> <p>Gli interventi edilizi che interessano le aree esterne di pertinenza dei fabbricati devono essere accompagnati da un adeguato progetto di sistemazione vegetazionale delle aree stesse, che tenga conto delle finalità di salvaguardia e di valorizzazione delle componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza (19). Eventuali interventi di sopraelevazione e ampliamento sono consentiti qualora non compromettano i valori riconosciuti, i caratteri di pregio dei fabbricati e la visione storizzata dei luoghi e non comportino la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi (16).</p> <p>Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, finalizzati a intervenire su edifici e manufatti di forte impatto paesaggistico, estranei e dequalificanti rispetto al contesto di appartenenza e ai valori riconosciuti, o la cui sicurezza statica risulti compromessa, mantenendo preferibilmente il sedime originario, se idoneo all'edificazione, e realizzando interventi che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, contenendo il più possibile la dispersione edilizia sul territorio. A tal fine le eventuali capacità edificatorie non ricollocabili in sito possono essere trasferite anche in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia, al fine di non compromettere ulteriormente le aree libere della fascia collinare (19).</p> <p>Gli interventi di adeguamento e manutenzione dei percorsi viabilistici esistenti devono in ogni caso salvaguardare i manufatti storici e non devono comportare l'asfaltatura di strade sterrate (20).</p>	
<h2>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E L PREVISIONI DELLA VARIANTE</h2>	
<h3><i>Articolo 14. Sistema idrografico</i></h3>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</li> <li>assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</li> <li>favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</li> <li>migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</li> </ol>	<p>Ricadono in aree assoggettate a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 142, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricomprese nei 150 mt. dal Torrente Ellero le seguenti aree interessate dalla revisione della programmazione commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parte dell'ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo, su aree non assoggettate a vincolo paesistico-ambientale in quanto, alla data del 06/09/1985, individuate come zona territoriale omogenea A;</li> <li>- la parte dell'ampliamento dell'Addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa a Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, verso il centro storico di Breo, per la maggior parte non assoggettata a vincolo paesistico-ambientale in quanto, alla data del 06/09/1985, individuata come zona territoriale omogenea B;</li> <li>- l'adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/5 di Carassone, su area non assoggettata a vincolo paesistico-ambientale in quanto, alla data del 06/09/1985, individuata come zona territoriale omogenea B;</li> <li>- l'inserimento del nuovo Addensamento commerciale A4/6 di Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando, su aree non assoggettate a vincolo paesistico-ambientale in quanto, alla data del 06/09/1985, individuate come zona territoriale omogenea B.</li> </ul>

## Direttive

### *comma 8*

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
  - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
  - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
  - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
  - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
  - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

### *comma 9*

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.

### *comma 10*

Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.

<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la <u>conservazione dei complessi vegetazionali naturali</u> caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p align="center"><b>Articolo 24. Centri e nuclei storici</b></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:</p> <p>a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a <u>salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;</u></p> <p>b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;</li> <li>II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;</li> <li>III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;</li> <li>IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;</li> <li>V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;</li> </ol>	<p>Ricadono in aree classificate dal vigente Piano Regolatore come insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale (I.U.A.) ai sensi del punto 1, comma 1, Art.24 della L.R.56/77 e s.m.i. e dal Piano paesaggistico regionale come centri storici di I rango, le seguenti aree interessate dalla revisione della programmazione commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo;</li> <li>- l'ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/2 di Piazza</li> </ul> <p>La normativa del vigente Piano Regolatore relativa insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale (I.U.A.) all'art.26 e gli elaborati grafici dello stesso in scala 1:500 disciplinano con indicazioni di dettaglio puntuali le azioni per la valorizzazione e conservazione degli edifici ricompresi nei centri storici, con riferimento alle modalità d'intervento, ai vincoli di facciata ed alla conservazione degli elementi architettonici di pregio.</p> <p>Nessuna delle suddette operazioni di ampliamento degli addensamenti relativi ai centri storici incide negativamente sulle direttive del Ppr.</p>

<p>c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);</li> <li>II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i con visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;</li> <li>III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;</li> <li>IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;</li> <li>V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;</li> </ol> <p>d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;</li> <li>- evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;</li> <li>- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.</li> </ul> </li> </ol>	
---	--



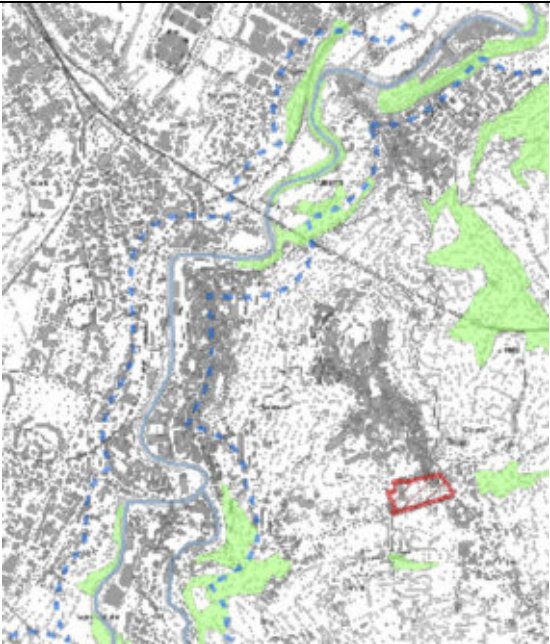
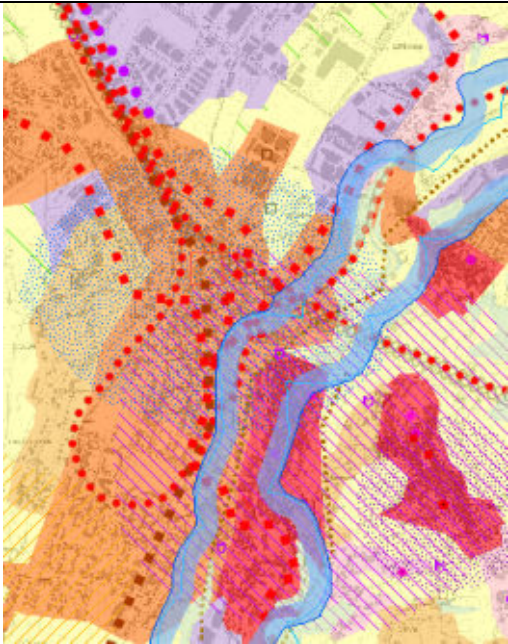
<p>II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento piano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.</p>	
<p align="center"><b>Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;</li> <li>b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</li> <li>c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</li> <li>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</li> <li>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali roatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Ricadono in questa tipologia l'elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica costituito da Piazza ed il percorso panoramico individuato in corrispondenza dell'ampliamento dell'Addensamento commerciale A4/3 di Via Torino.</p> <p>La recente proposta di proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004, della collina di Piazza, attualmente in fase di pubblicazione, fa' sì che le parti di ampliamento interessate dalla programmazione commerciale non incidano negativamente sui valori tutelati dalle direttive in argomento.</p> <p>L'individuazione invece del primo tratto di Via Torino come elemento caratterizzate di rilevanza paesaggistica appare incongruente con il contesto. La visione della collina di Piazza da tale asse viario, particolarmente suggestiva nel tratto verso nord dove Via Torino prende il nome di S.S.28 nord, a ridosso dell'abitato e in particolare nel contesto urbano oggetto di Variante è ormai compromessa ed in parte oscurata dalla fitta edificazione esistente caratterizzata in parte di tipologie edilizie di carattere industriale.</p>

<p>e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p align="center"><b>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 2</i> I piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;</li> <li>definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</li> <li>salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</li> <li>promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;</li> <li>mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</li> </ol>	<p>Le aree oggetto di variante che ricadono in tale riferimento normativo sono numerose, trattasi infatti dell'ampliamento degli Addensamenti A1/1 di Breo, A1/2 di Piazza, A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa, A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via del Vecchio e dell'inserimento dell'Addensamento A4/6 di Gherbiana, nonché del riconoscimento della Localizzazione L1/8 di Via Langhe.</p> <p>A tal proposito occorre tuttavia precisare come la Variante in argomento non apportando modifiche di carattere urbanistico ai parametri insediabili del vigente Piano Regolatore, non altera il rapporto intercorrente tra le componenti edificate e l'emergenza visiva della parte collinare urbana.</p>
<p align="center"><b>Articolo 35. Aree urbane consolidate</b></p>	

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</li> <li>il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</li> </ol> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>La maggior parte delle aree interessate dalla revisione della programmazione commerciale sono individuate in tale tipologia di componenti morfologico insediative in parte come "<i>Urbane consolidate dei centri maggiori</i>" ed in parte come "<i>Tessuti urbani esterni ai centri</i>". Già il vigente P.R.G.C. ed il Regolamento Edilizio prevedono tutta una serie di indicazioni e prescrizioni che mirano a garantire gli indirizzi e le direttive in argomento. La programmazione commerciale, nel momento che verrà attuata, dovrà necessariamente rispettare le prescrizioni di P.R.G.C. e di R.E.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</li> <li>dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</li> <li>prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.</li> </ol>	
<p align="center"><b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati</b></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p><i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</li> </ol>	<p>Sono individuati in tale tipologia di "<i>Insediamenti specialistici organizzati</i>" parte dell'ampliamento dell'Addensamento commerciale A4/3 di Via Torino e la riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4 di Via Langhe.</p> <p>Anche in questo caso la revisione della programmazione commerciale cui consegue la presente Variante contribuisce alla riqualificazione di dette aree.</p>

<p>I.    siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II.    rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b.     eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I.    sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II.    non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III.     non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV.    sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p>	
<b>comma 5</b>	
Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.	
<b>comma 6</b>	
I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	
<b>Articolo 40. Insediamenti rurali</b>	
<b>Direttive</b>	
<b>comma 4</b>	
I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.	
<b>comma 5</b>	
Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., c.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:	
a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;	Sono individuati in tale tipologia di “ <i>Insediamenti rurali</i> ” parte dei centri storici di Breo e di Piazza in corrispondenza dell’ultimo tratto di via Cottolengo e di parte della Cittadella e porzione della localizzazione commerciale L1/8 autoriconosciutasi in Via Langhe. L’individuazione di tali aree all’interno del contesto urbano contribuisce a mantenere l’equilibrio tra gli spazi liberi e le parti edificate.

<p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
<p align="center"><i>Articolo 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme.</p> <p><i>comma 5</i> Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p>	<p>Ricade in tale tipologia la porzione del centro storico di Breo/Via Ripe in Piazza Mellano posta nei pressi della linea ferroviaria Torino – Savona che è stata individuata come elemento di criticità lineare.</p> <p>L'inclusione nell'Addensamento commerciale A4 favorisce il riuso e la trasformazione, nonché la mitigazione di situazioni di degrado dell'area, occorre tuttavia precisare come la stessa sia già stata oggetto di un intervento di riqualificazione.</p>

<p><i>comma 6</i> I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	
<p align="center"><b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO</b> Vedere punto 2 della presente relazione</p>	
<p align="center"><b>AREE OGGETTO DI VARIANTE</b></p>	
<p align="center"><b>FOTO AEREA</b> Vedere punto 2 della presente relazione</p>	<p align="center"><b>ESTRATTO VARIANTE PRGC</b> Vedere punto 2 della presente relazione</p>
<p align="center"><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p>	<p align="center"><b>ESTRATTO TAV.P4</b></p>
	
<p align="center"><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p align="center"><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beni tutelati ai sensi dell'art.142, lettera c), del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.</li> <li>- Beni tutelati ai sensi dell'art.136, comma1, lett.c ) e d) del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., avvio procedura vincolo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistico ambientali: Zona fluviale allargata ed interna;</li> <li>- Componenti storico-culturali: centri storici di rango I, fattori caratterizzanti: la Cittadella;</li> <li>- Componenti percettivo-identitarie: Relazioni visive tra insediamento e contesto, Elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica costituito dal centro storico di Piazza;</li> <li>- Componenti morfologico-insediative: Aree urbane consolidate, Insediamenti specialistici organizzati e Insediamenti rurali;</li> <li>- Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive, criticità lineari.</li> </ul>

<b>ANALISI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PTR e CONCLUSIONI</b>
Ciò premesso nel loro complesso le determinazioni di programmazione commerciale che la Variante n.24 recepisce nel disegno urbanistico dal vigente P.R.GC. non presentano elementi o effetti che possano negativamente interferire con il sistema dei vincoli e delle tutele che il suddetto Piano paesaggistico regionale delinea per il territorio comunale di Mondovì; si può quindi affermare che la Variante è coerente e rispetta le norme di detto Piano.

Si precisa infine come all'interno degli ampliamenti dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo e dell'Addensamento commerciale A1/2 di Piazza siano ricompresi complessi edilizi vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lsg.42 /2004 e s.m.i., trattasi più precisamente rispettivamente del fabbricato dell'ex ospedale di Breo con adiacente chiesetta siti in Breo Via Cottolengo e della Cittadella e l'adiacente Vescovado in Piazza.

La proposta di Variante in argomento è inoltre corredata del Documento tecnico di Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) comprensivo dei contenuti essenziali della Variante medesima, la procedura di verifica verrà quindi avviata con procedimento integrato a seguito dell'adozione della Variante stessa da parte del Consiglio Comunale.



### 3. VINCOLI GEOMORFOLOGICI ed IDROGEOLOGICI .

Le aree oggetto di Variante sono caratterizzate dai seguenti vincoli geomorfologici ed idrogeologici:

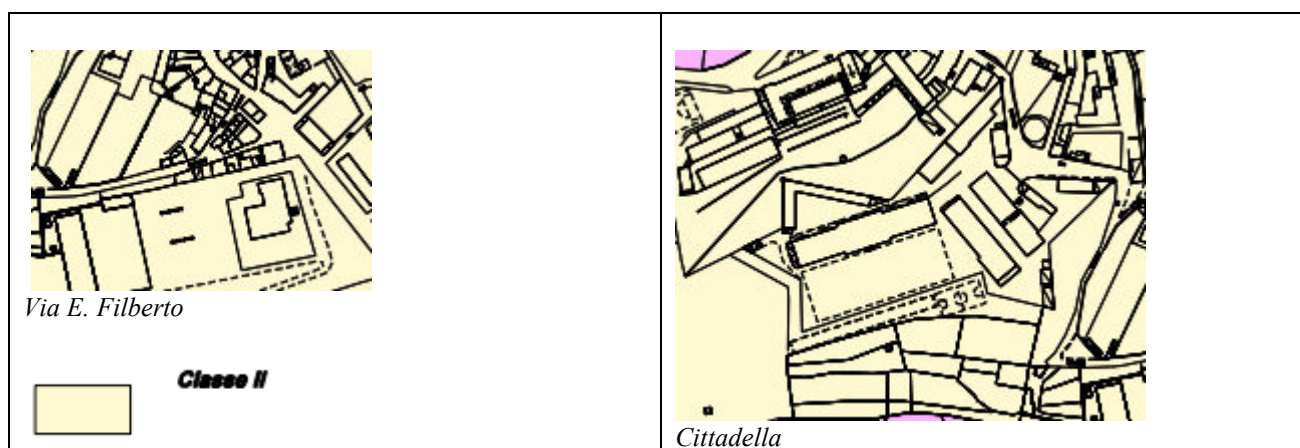
#### Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/1 di Breo:



- per la zona di Via Ripe, su aree caratterizzate prevalentemente da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*), ad eccezione di una piccola porzione a ridosso di Via Cornice classificata in area a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata (*classe III b*) e non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.;
- per la zona di Breo, su aree caratterizzate prevalentemente da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*), ad eccezione di una piccola porzione ineditata a ridosso del fiume Ellero classificata in area a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata (*classe IIIa.2*) e assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i. per una piccola porzione ineditata in Via Cottolengo;
- per la zona del Rinchioso, su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*) e non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.;
- per la zona del Borgato, su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*) e non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i. ad eccezione di una porzione di area nel Borgato tra il Torrente Ellero e Via Molino di Borgato.



Ampliamento dell'Addensamento commerciale A1/2 di Piazza:



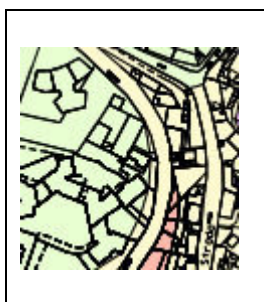
su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*), assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

Ampliamento dell'Addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa a Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica:



- per l'ampliamento verso il centro storico di Breo, su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.;
- per l'adeguamento in Via Risorgimento, su area caratterizzata da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i

Adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio




 **Classe I**

su area caratterizzata da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

Ampliamento dell'Addensamento commerciale A4/3 di Via Torino



 **Classe I**

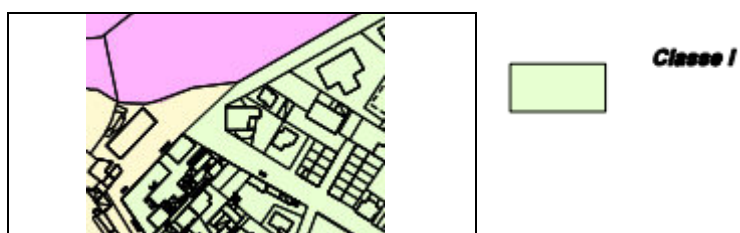
su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

Riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe



su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

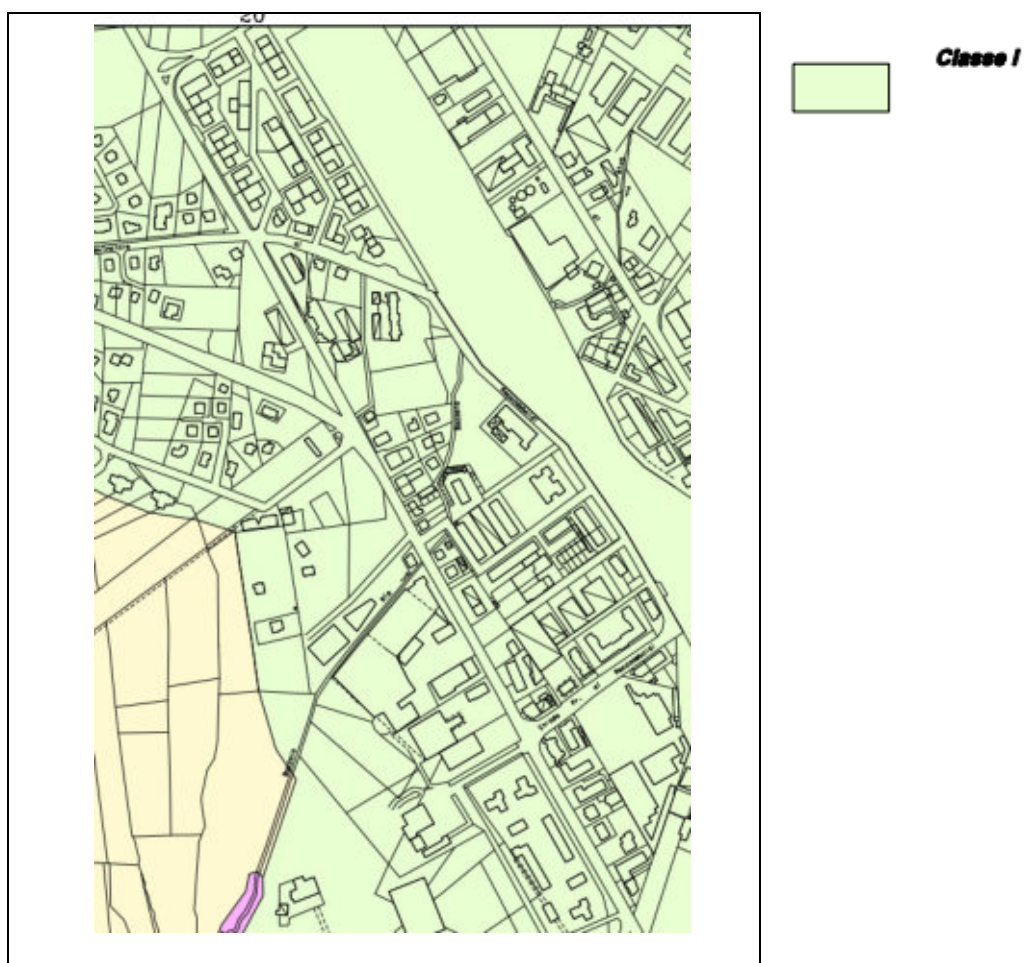
Lieve adeguamento dell'Addensamento commerciale A4/5 di Carassone



su area caratterizzata da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

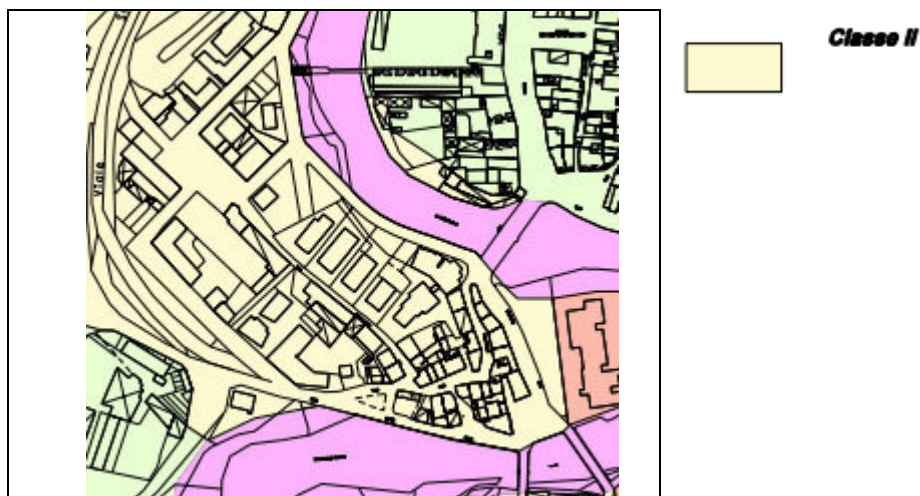


#### Inserimento di nuovo Addensamento commerciale A4 di Via Cuneo



su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

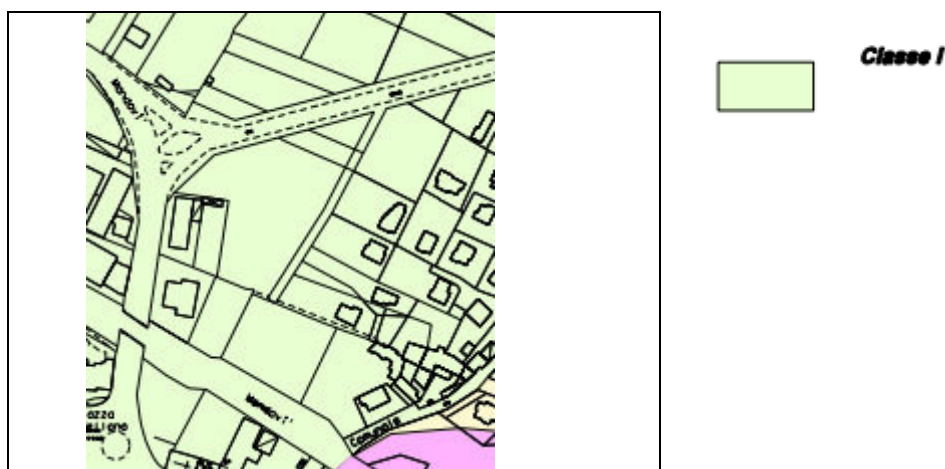
#### Inserimento di nuovo Addensamento commerciale A4 di Gherbiana



su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica moderata (*classe II*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

Dette aree sono inoltre individuate e perimetrate ai sensi della L.64/74. In relazione ai disposti della D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica” che richiedono, per la zona sismica 3, di considerare questi aspetti laddove si proceda con Variante generale o strutturale, per la presente Variante parziale non è richiesta l’acquisizione del preventivo parere del settore decentrato della Regione per la prevenzione del rischio idrogeologico.

#### Riconoscimento della nuova localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe



su aree caratterizzate da una classe di idoneità urbanistica con pericolosità geomorfologica minima o nulla (*classe I*), non assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923 n.3267 e della L.R. n. 45/89 e s.m.i.

#### 4. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE E PROVINCIALE

Ai sensi dell’art.1, comma IV, della L.R.41/97 la Variante in oggetto non contrasta ed è compatibile con i Piani sovracomunali approvati.

#### 4. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Con riferimento agli aspetti più prettamente procedurali si è provveduto a verificare la compatibilità delle modifiche complessivamente introdotte dalla presente Variante con i limiti imposti dalla normativa urbanistica vigente e nella fattispecie dall’art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla circolare P.G.R. n. 12/PET del 05/08/1998, in ordine alla classificazione tipologica delle varianti al Piano Regolatore Generale.

La verifica è quindi stata condotta mediante analisi puntuale dei contenuti della Variante stessa in relazione alle singole lettere di cui al predetto articolo della L.R.56/77 e s.m.i.:



*Lettere a) e b) : la variante non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale.*

Essa riguarda esclusivamente l'adeguamento e la revisione di alcune perimetrazioni di ambiti commerciali, operazione che non incide di per se stessa sulle scelte strategiche e sugli obiettivi del Piano Regolatore, né modifica i principi informatori dello stesso.

La Variante non incide inoltre sulla funzionalità di infrastrutture di rilevanza sovracomunale, tra l'altro non presenti nel contesto in cui vengono apportate le modifiche .

*Lettere c) e d): la variante non riduce, né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto, comunque, dei valori minimi di cui alla presente legge.*

La modifiche introdotte dalla Variante non incidono sulla quantificazione delle aree a servizi pubblici SPI ed SPII previste dal vigente P.R.G.C. in quanto non apportano modifiche alle classificazione ed alle destinazioni d'uso delle singole aree previste dal vigente P.R.G.C.

*Lettera e): la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente.*

La modifiche introdotte dalla Variante, non incidendo sui parametri urbanistici, non apportano variazioni alla capacità insediativa residenziale prevista dal vigente P.R.G.C. all'atto di sua approvazione.

*Lettera f): la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2%.*

La variante, non incidendo sui parametri urbanistici, non incrementa superfici territoriali o indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive.

*Lettera g): la variante non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG.*

Essa non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG.

*Lettera f): la variante non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

Essa, pur interessando in parte gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale mai sensi del punto 1, comma 1, Art.24 L.R.56/77 (I.U.A.) di Borgato, Via Ripe e Rinchiuso non modifica gli stessi, né le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per quanto sopra esposto si può pertanto affermare che la presente Variante al P.R.G.C. vigente è classificabile fra quelle di tipo **parziale**, ai sensi del V comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE PROGRAMMATICA GENERALE DELLA REVISIONE COMMERCIALE

Regione Piemonte



Provincia di Cuneo

Comune di Mondovì

# **REVISIONE DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO- COMMERCIALE DEL COMUNE DI MONDOVÌ AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL COMMERCIO**

(D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i L.R. 28/99 e s.m.i – D.C.R n. 563-13414 del 29-10-1999  
come da ultimo modificata con la D.C.R. n. 191-43016 del 20-12-2012)

## **RELAZIONE PROGRAMMATICA GENERALE**

Progettista incaricato:  
Arch. Mariangela Borio  
Piazza Maggiore, 19  
12084 Mondovì (CN)

Committente:  
Comune di Mondovì  
Corso Statuto, 15  
12084 Mondovì (CN)

Marzo 2019

# **COMUNE DI MONDOVÌ**

## **REVISIONE DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE DEL COMUNE DI MONDOVÌ AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL COMMERCIO**

### **Relazione programmatica generale**

1. PREMESSA	1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
3. LINEAMENTI DEMOGRAFICI	9
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO - COMMERCIALE	11
5. CONTENUTO DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	14
6. OBIETTIVI	15
7. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE E CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	17
8. L'AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI MONDOVÌ	19
9. LA STRUTTURA COMMERCIALE DI MONDOVÌ: SITUAZIONE IN ATTO E LINEE DI TENDENZA	21
10. LETTURA DEL CONTESTO E LINEE DI INDIRIZZO DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	26
11. LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	45
12. COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	63
13. ALLEGATI GRAFICI	66
14. ELENCHI DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E DEGLI ESERCIZI DI PUBBLICA SOMMINISTRAZIONE	67

### **1. PREMESSA**

Coerentemente con quanto espresso dalla Regione Piemonte a fondamento di tutto l'impianto normativo in materia di commercio, l'insediamento delle attività commerciali non può prescindere da una programmazione urbanistica che faccia proprio l'obiettivo della sostenibilità dell'offerta commerciale nel rispetto del contesto ambientale e territoriale.

Partendo da questo assunto, la Regione programma lo sviluppo delle attività commerciali in Piemonte e i suoi risvolti territoriali e urbanistici e i comuni pianificano il modello di localizzazione commerciale adeguando gli strumenti urbanistici agli indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica come stabiliti dalla legge regionale sul commercio. La Regione verifica, nel rispetto del principio di sussidiarietà, tale attività di programmazione dei comuni.



In particolare i Comuni, in applicazione dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98 e dell'art. 4 della L.R. 28/99, sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i Regolamenti di Polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle Autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/98 nel rispetto dei principi e delle norme fissate dalla Regione, con particolare riguardo alla D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m.i che alla parte II definisce i *“Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale”*.

A norma dell'art. 4 della L.R. 28/99 l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali individua:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e la concessione o autorizzazione edilizia.

La D.C.R. 29 OTTOBRE 1999, N. 563-13414 e s.m.i come da ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 entrata in vigore il 06/12/12, che nel seguito viene denominata per brevità *“Indirizzi regionali”*, all'art. 12 stabilisce che il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e comma 4, lettera b) e dall'articolo 30, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui alla *“Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale”* degli *“Indirizzi regionali”*. I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata nella quale i comuni, previa congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei contenuti di cui al d.lgs. 59/2010, all'articolo 31, comma 2 del d.l. 201/2011, convertito dalla l. 214/2011, all'articolo 1 del d.l. 1/2012, convertito dalla l. 27/2012, dei principi e dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4 e dei contenuti degli articoli della *“Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale”*, già citata, con particolare riferimento agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, al traffico e alla compatibilità ambientale, danno conto delle scelte operate e dell'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite. Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce 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 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114), dall'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998, dalla presente normativa e dalla l.r. 56/1977.



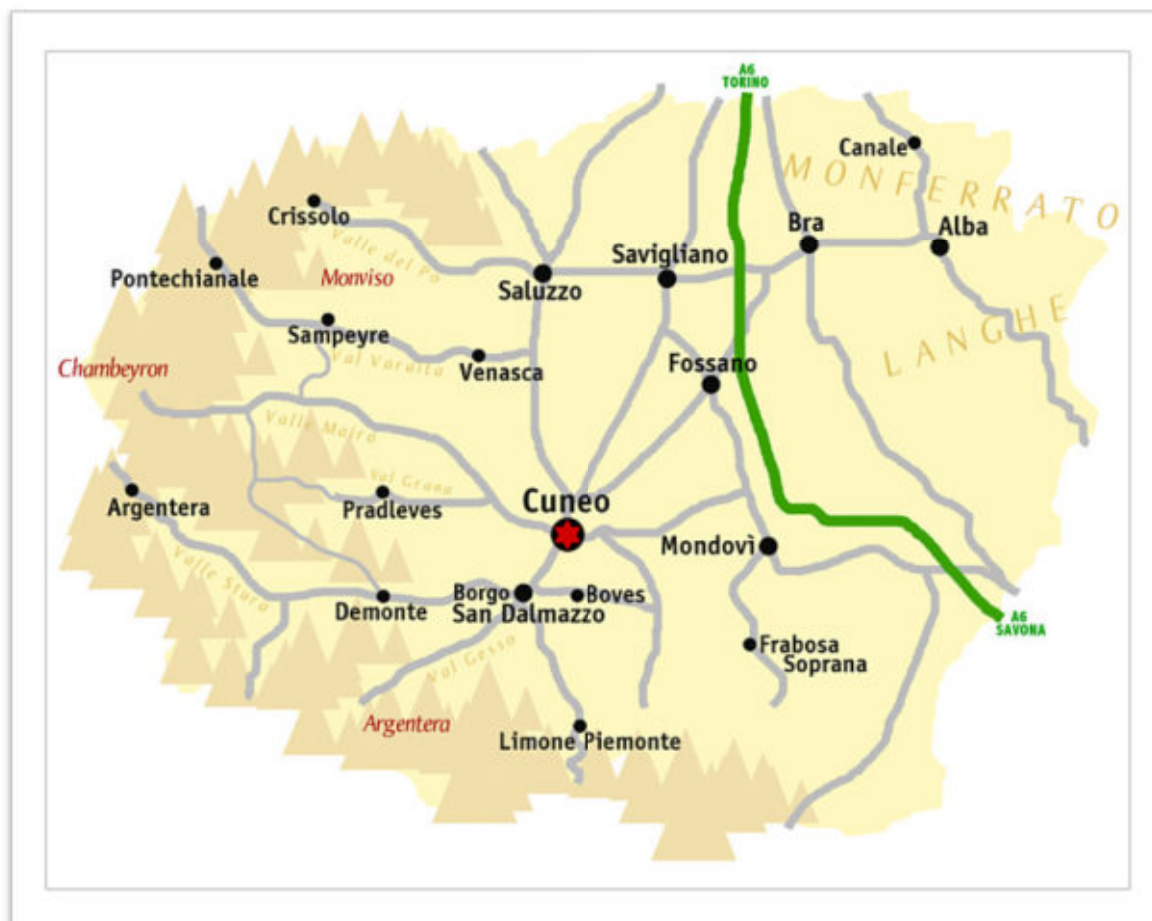
L'articolo 29 degli "Indirizzi regionali" - riguardante l'approvazione degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e complementari - stabilisce che le varianti urbanistiche necessarie ad adeguare gli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio, sono formate e approvate secondo le procedure stabilite dall'articolo 17 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio. Trattandosi di materia che comporta differenti procedure di approvazione, i comuni approvano, secondo il seguente ordine:

- a) i **criteri comunali** di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
- b) l'**adeguamento del piano regolatore generale** secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/1977;
- c) il **regolamento di polizia locale e annonaria** ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della presente normativa;
- d) le **norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni** ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio.

Qualora in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, siano individuate nuove Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2., oppure nuovi addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A5, gli "Indirizzi regionali" stabiliscono che i medesimi siano sottoposti a **progetto unitario di coordinamento** di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27 della presente normativa e ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Mondovì è collocato nella parte sud-orientale della provincia di Cuneo, alla convergenza tra le propaggini dei rilievi montuosi del Monregalese e la pianura e si colloca nell'area storico culturale del Monregalese.



Contesto territoriale - Fonte: Wikipedia – [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Cuneo\\_map.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Cuneo_map.png)

La città di Mondovì dista circa 29 km da Cuneo, capoluogo provinciale.

La posizione geografica e la dotazione infrastrutturale rendono Mondovì un centro facilmente raggiungibile dal territorio circostante. Le principali vie di comunicazione tra Mondovì ed il territorio circostante sono costituite da una rete viaria articolata in strade di vario tipo ed importanza e due linee ferroviarie di collegamento con Fossano e Cuneo in direzione nord-ovest e Ceva - Savona in direzione sud-est.

I principali assi viari che convergono su Mondovì e la collegano al territorio circostante sono i seguenti:

- l'autostrada A6, Torino - Savona, che ha in prossimità di Mondovì un casello autostradale notevolmente potenziato in occasione della realizzazione del centro commerciale di Mondovicino;



- la strada provinciale 12 collega la città con il casello autostradale e, più oltre, con la strada di fondovalle proveniente da Bra-Alba e dal territorio delle Langhe. La direttrice di ingresso alla città è costituita da Via Tanaro e da Via Langhe. Via Tanaro è caratterizzata da radi insediamenti residenziali e produttivi. Via Langhe, caratterizzata da un tessuto edilizio denso, è sempre stata caratterizzata da un mix di destinazioni residenziali, produttive e commerciali, spesso di importanza sovracomunale, e dalla presenza di un traffico consistente sia in ingresso sia in uscita anche in relazione al collegamento con il casello autostradale e, dal 2008, alla presenza del grande polo commerciale di Mondovicino;
- la strada statale n. 28 del Colle di Nava rappresenta un importante collegamento fra il Piemonte e la Liguria di ponente e attraversa tutta la città. Il tratto urbano, da nord verso sud, è costituito da Via Torino, Piazza Mellano, Via della Cornice, Viale L. Einaudi, Corso Statuto, Via G. Calleri. L'attraversamento della città crea problemi di traffico intenso nelle ore di punta e in occasione di particolari eventi in quanto non essendo ancora stato realizzato l'ultimo lotto della tangenziale in direzione sud è inevitabile l'attraversamento, almeno parziale, dell'area urbana. L'asse di Via Torino ha avuto uno sviluppo paragonabile a quello di Via Cuneo ma la vocazione è maggiormente riconducibile alle attività produttive, dato il diretto collegamento alla zona industriale. È presente un'offerta commerciale completa che comprende esercizi di vicinato al servizio del quartiere e attività commerciali anche di interesse sovracomunale;
- la strada provinciale n. 564 collega Mondovì con Cuneo e la sua direttrice urbana è costituita da Via Cuneo. Su tale asse si è sviluppato un tessuto edilizio in cui le destinazioni residenziali sono prevalenti a ridosso del centro urbano mentre verso l'esterno prevalgono le attività produttive. Le attività commerciali si sono sviluppate in modo abbastanza uniforme sull'intero asse. Si registra la presenza di un'offerta molto varia, dall'esercizio di vicinato ai supermercati di prossimità, alle attività commerciali anche di interesse sovracomunale, con una buona distribuzione di pubblici esercizi;
- la strada provinciale n. 5 di collegamento con Villanova Mondovì. Il tratto urbano dell'asse viario è costituito da via Rosa Bianca. L'asse viario è di notevole importanza per il collegamento con le valli alpine del comprensorio del Mondolè che gravita sul Monregalese.

Il capoluogo comunale è anche servito da una tangenziale che partendo dal casello autostradale aggira l'area urbana collegandola alle principali direttrici di Fossano-Torino, Cuneo, Villanova Mondovì e valli alpine. La realizzazione del terzo lotto della tangenziale, oggi mancante, consentirà di completare il collegamento con la direttrice di Ceva - Savona, scaricando completamente la città dal traffico di attraversamento in direzione da e per Savona.

L'insediamento urbano di Mondovì si è sviluppato in stretta relazione con le caratteristiche idrografiche e orografiche del sito che ne hanno determinato la peculiare morfologia, caratterizzata da rioni posti a quote differenti e a cavallo del fiume Ellero.



Le peculiarità del territorio e del **contesto urbano** derivano anche dalla particolare collocazione del Comune alla confluenza fra le propaggini alpine, il sistema collinare delle Langhe e la pianura. Proprio la particolare morfologia del luogo ha determinato la suddivisione dell'abitato in cinque rioni: Breo, con le propaggini di Via Ripe, Borgato, Rinchiuso, e Carassone sono i nuclei storici che si sono sviluppati lungo il corso del Torrente Ellero, mentre il rione Piazza occupa la sommità della collina che domina la città. I due contesti sono collegati dalla Funicolare. Lo storico collegamento fra i due rioni, realizzato nel 1886 e chiuso nel 1975, è stato ripristinato nel 2006.

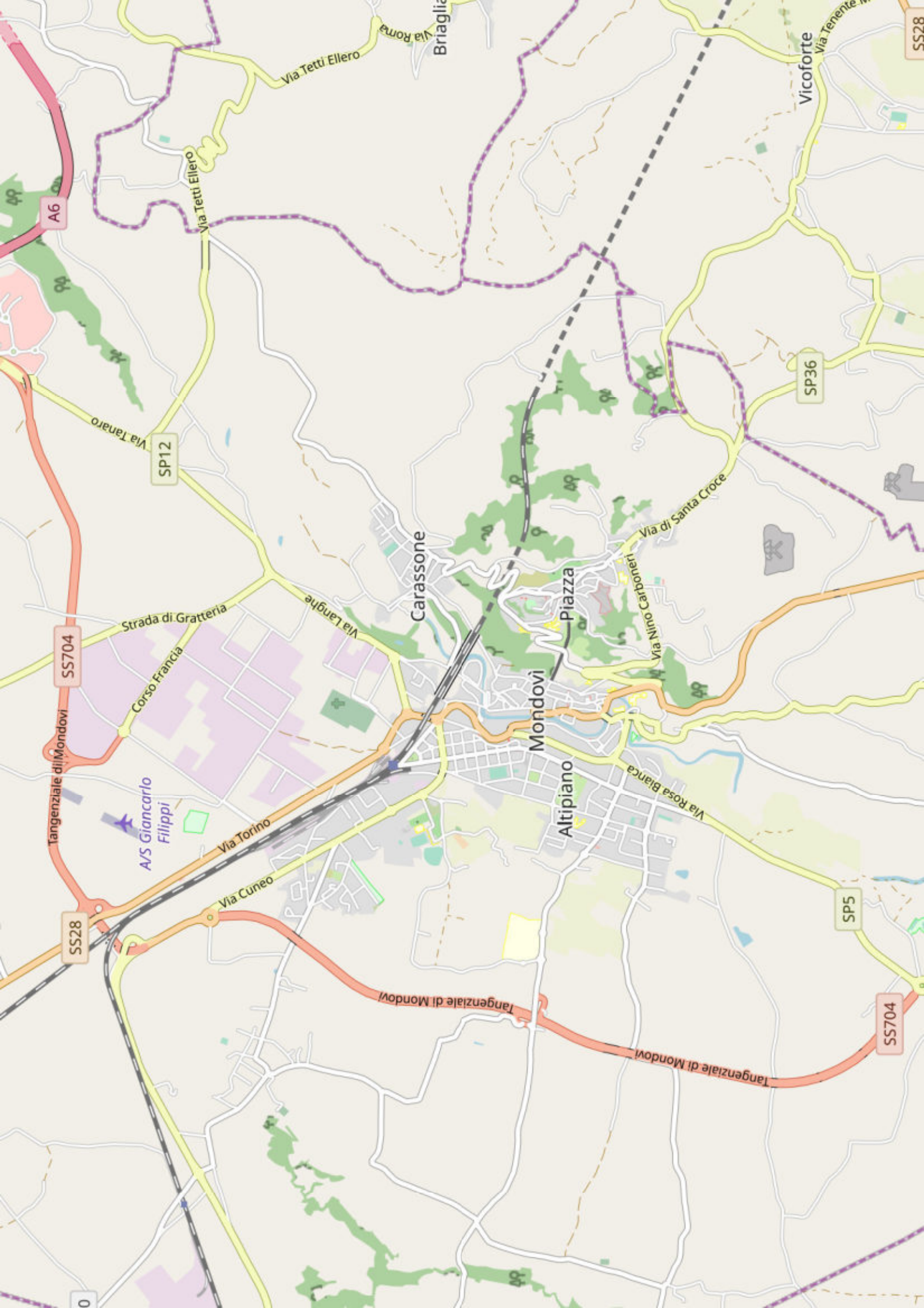
La città nuova si è sviluppata oltre l'Ellero in direzione della pianura dove a partire dall'inizio del secolo scorso, anche in relazione alla realizzazione della Ferrovia Torino Savona, è sorto il rione Altipiano il cui sviluppo urbanistico - guidato dal Piano Rigotti del 1916 - si è orientato verso le tre direttrici principali di Cuneo, di Torino e delle valli alpine.

Il territorio Comunale confina a nord con i Comuni di Rocca de' Baldi, Magliano Alpi e Carrù; ad est con quelli di Bastia Mondovì, Cigliè e Niella Tanaro; a sud con quelli di Briaglia, Vicoforte e Monastero Vasco; ed a ovest con quelli di Villanova Mondovì, Pianfei, Margarita e Morozzo. La sua estensione territoriale è pari a 8.726 Km<sup>2</sup>.

Ai sensi degli "Indirizzi regionali" Mondovì è classificato come **Comune polo della rete primaria**, centro attrattore dell'area di programmazione commerciale costituita dai seguenti comuni: Carrù, Magliano Alpi, Sant'Albano Stura, Rocca de Baldi, Margarita, Pianfei, Villanova Mondovì, Monastero di Vasco, Vicoforte, Briaglia, Niella Tanaro, Cigliè, Bastia Mondovì.

Il Comune è incluso tra i **Comuni turistici** della provincia di Cuneo ai sensi della D.G.R. 16/04/2003, n. 9-9082. Poiché l'importanza commerciale di Mondovì è motivata, in primo luogo dalla presenza di una rete commerciale consistente ed articolata, piuttosto che dall'interesse turistico, che rappresenta un elemento di attrattività complementare, la programmazione commerciale di Mondovì si riferisce alla classe dei Comuni Polo con meno i 60.000 abitanti.





A6

SS28

Vicoforte

SP36

SP12

Carassone

Piazza

Mondovì

Altipiano

SP5

SS704

SS28

A/S Giancarlo Filippi

SS704

Tangenziale di Mondovì

Tangenziale di Mondovì

Tangenziale di Mondovì

Strada di Gratteria

Corso Francia

Via Langhe

Via Rosa Bianca

Via Cuneo

Via Torino

Via di Santa Croce

Via Nino Cordonetti

Via Tetti Ellero

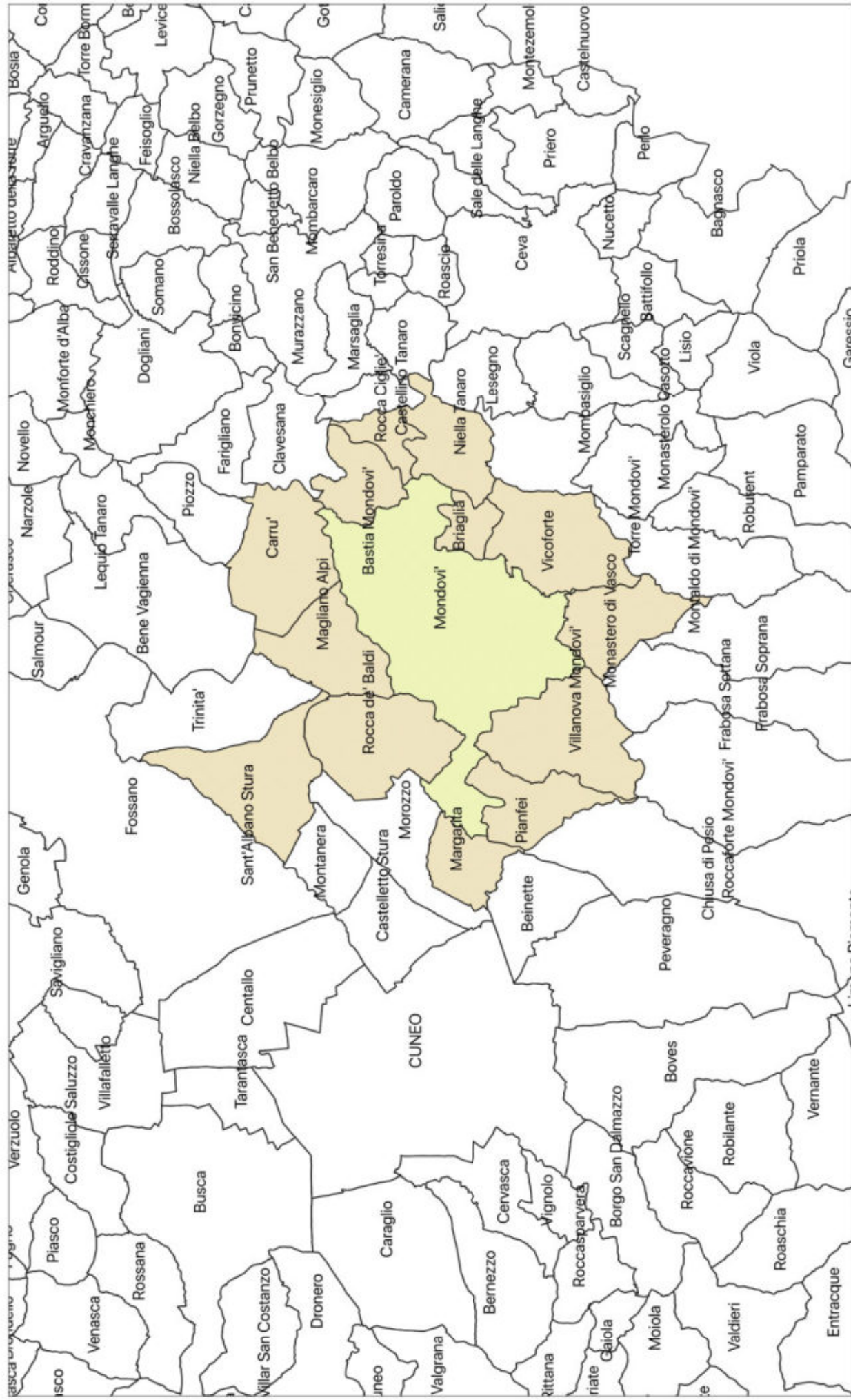
Via Tetti Ellero

Briaglia

Via Roma

0





## AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI APPARTENENZA

### 3. LINEAMENTI DEMOGRAFICI

I residenti di Mondovì al 31 dicembre 2018 sono 22.419.

L'andamento demografico a partire dal 1961 è rappresentato dai seguenti dati:

<i>Data</i>	<i>Residenti</i>	<i>Variazione media annuale</i>	
Censimento 1961	20.536		
Censimento 1971	21.603	+	0,52%
Censimento 1981	22.262	+	0,3%
Censimento 1991	22.155	-	0,05%
Censimento 2001	21.880	-	0,12%
Censimento 2011	22.253	+	0,17%
31-12-2018	22.419	+	0,074%

Prendendo in considerazione in dettaglio il periodo più recente dal 2000 in poi, dopo il picco di decrescita raggiunto nel 2001 (-0,12% rispetto al 1991) la città, dopo un periodo di crescita registrato nel periodo dal 2001 al 2009, ha registrato una serie di fasi alterne in cui si evidenzia un momento di decrescita che ha avuto un picco nel 2011 dal quale è ripartita crescendo fino a fine 2013, per poi riprendere una fase di decrescita nel 2014, una sostanziale stabilità con lieve crescita nel 2015 (+0,12%) e una nuova fase di decrescita nel 2017 (-0,30%) e una sostanziale stabilità con lieve decrescita nel 2018 (da 20.457 al 31/12/2017 a 22.419 al 31/12/2018).





AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI MONDOVÌ						
Popolazione residente (censimenti)						
Comune	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Bastia Mondovì	801	677	623	604	624	646
Briaglia	397	368	279	263	288	324
Carrù	4046	4075	4138	3957	4006	4428
Cigliè	292	249	249	197	188	196
Magliano Alpi	2114	1968	1954	1974	2111	2231
Margarita	1260	1187	1207	1228	1297	1432
Monastero di Vasco	1522	1299	1065	1107	1200	1319
Niella Tanaro	1263	1084	1021	990	1027	1035
Pianfei	1661	1593	1700	1695	1811	2222
Rocca De Baldi	2123	2086	1778	1655	1616	1698
S. Albano Stura	1832	1781	1986	2064	2084	2380
Vicoforte	2626	2689	2710	2859	3024	3167
Villanova Mondovì	3359	3660	4323	4757	5445	5769
TOTALE	23.296	22.716	23.033	23.350	24.721	26.847
Variazione media annua nell'area di programmazione commerciale di Mondovì (senza il Comune di Mondovì)	+/-0%	-0,25	+0,14	+0,14	+0,59	0,86
Variazione media annua nel comune di Mondovì	+/-0%	+0,52	+0,30	-0,05	-0,12	+0,17

La tendenza demografica dell'area di programmazione di Mondovì, nell'arco di tempo considerato, si mantiene costantemente positiva.

Dal confronto tra i dati relativi al Comune di Mondovì con quelli dell'area di programmazione emerge sostanzialmente una sorta di compensazione tra i rispettivi andamenti demografici, ovvero: quando la popolazione del Comune di Mondovì cresceva maggiormente, il territorio circostante registrava un incremento minore, quando a Mondovì la popolazione cresceva meno, o addirittura diminuiva, nel territorio circostante l'incremento aveva una maggior consistenza.

Quest'ultima tendenza è giustificata dal fatto che negli ultimi anni i costi delle residenze sono aumentati maggiormente a Mondovì che nei Comuni limitrofi, costituenti l'ambito di programmazione. Pertanto molti sono andati ad abitare nei centri circostanti a Mondovì pur gravitando per motivi professionali, di accesso ai servizi, ed anche per effettuare gli acquisti nel Comune polo. Nell'ultimo decennio si registra una crescita consistente sia nell'area di programmazione commerciale (in media) sia nel Comune di Mondovì.



#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO - COMMERCIALE

Il Comune di Mondovì è dotato di un P.R.G.C. approvato nel 2004, successivamente modificato con una serie di varianti parziali e strutturali. Attualmente è in corso la redazione della Variante di revisione generale di cui, ad oggi, non è ancora stata adottata la *Proposta tecnica di progetto preliminare*.

Lo strumento urbanistico al quale si fa riferimento per la stesura della presente programmazione commerciale è pertanto il P.R.G.C. del Comune di Mondovì, approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n°15-13798 del 02/11/2004, così come modificato ed aggiornato dalle varianti successivamente approvate, fino alla Variante n. 22 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 27/09/2018.

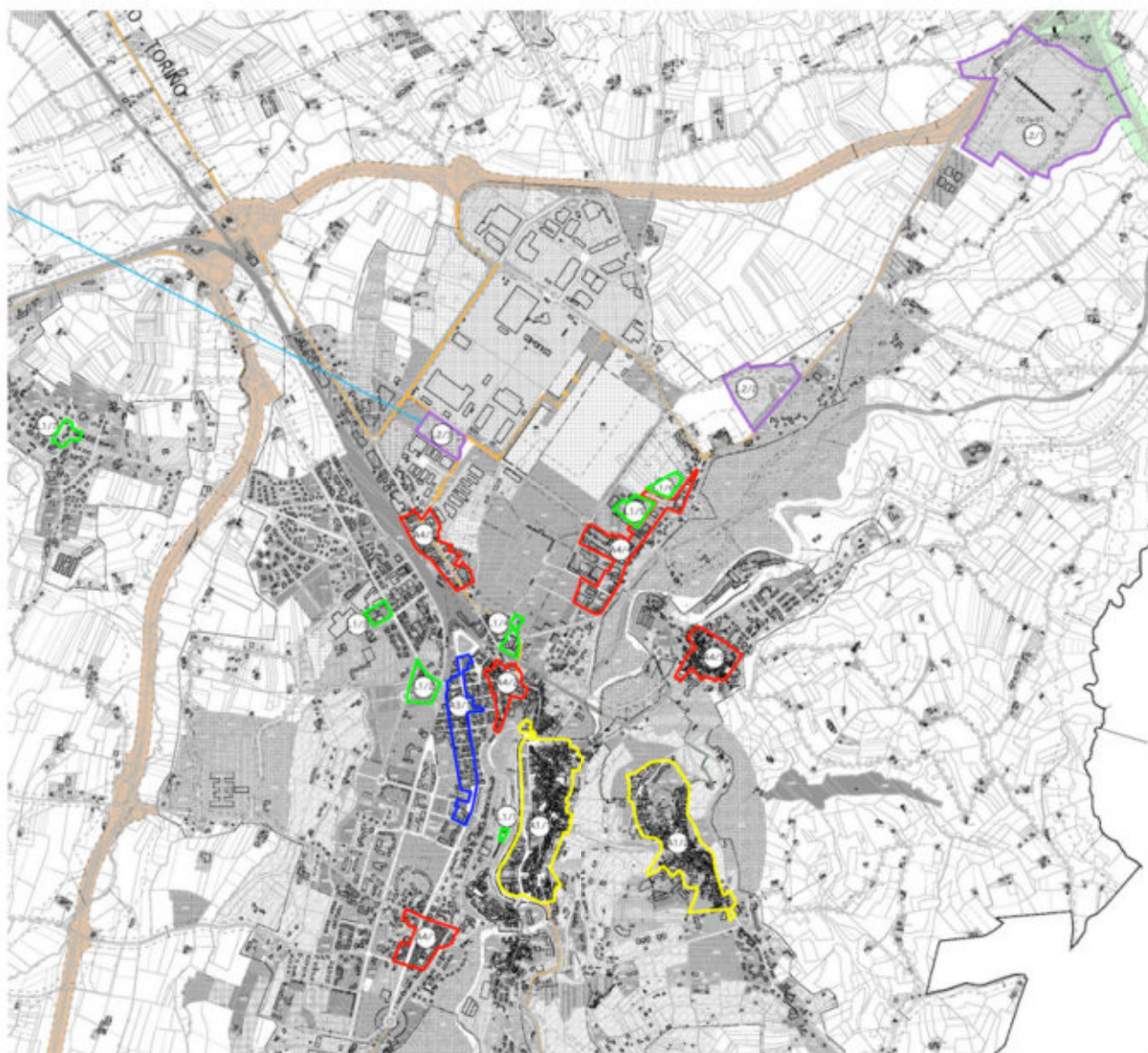
Il Comune di Mondovì ha definito nel 2001 la programmazione urbanistico-commerciale con riferimento agli indirizzi generali stabiliti dalla Regione Piemonte con la D.C.R. 29/10/1999, n. 563 – 13414.

La programmazione urbanistico-commerciale del 2001 è stata recepita nel nuovo Piano regolatore generale approvato nel novembre 2004.

Le disposizioni regionali da cui deriva la programmazione del commercio al dettaglio in Mondovì sono state oggetto di successive modifiche ed integrazioni, approvate con D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

In tale occasione il Comune ha adeguato la propria programmazione commerciale alla nuova normativa approvando i nuovi Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita con D.G.C. n. 63 del 31/10/2007 ed ha approvato la Variante parziale di adeguamento del P.R.G.C. vigente con D.G.C. n. 64 del 31/10/2007.

Si allega di seguito una tavola generale del P.R.G.C. vigente con l'indicazione degli addensamenti e della localizzazioni commerciali individuati con la programmazione commerciale approvata del 2007.



#### Addensamenti commerciali

- **A1 addensamenti storico - rilevanti:**
  - A1/1 Breo
  - A1/2 Piazza
- **A3 addensamento urbano forte:**
  - A3/1 Largo Campana - Corso Italia - Piazza Montereale - Corso Europa
- **A4 addensamento urbano minori:**
  - A4/1 Corso Europa - Via S. Bernardo - Via R. Bianca
  - A4/2 Via G. B. Quadroni - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio
  - A4/3 Via Torino
  - A4/4 Via Langhe
  - A4/5 Carassone

#### Localizzazioni commerciali

- **L1 localizzazioni urbane non addensate:**
  - L1/1 Piazza della Repubblica
  - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto
  - L1/3 Via Cuneo
  - L1/4 Via Torino
  - L1/5 Via Langhe - Via Trieste
  - L1/6 Via Langhe
  - L1/7 S. Anna Avagnina
- **L2 localizzazioni urbano - periferiche non addensate:**
  - L2/1 Via Tanaro - casello autostradale A6
  - L2/2 Via Tanaro
  - L2/3 Corso Milano - Corso Firenze



Successivamente all'approvazione della programmazione urbanistico-commerciale del 2007, gli "Indirizzi regionali" di cui alla D.C.R. n. 563 – 13414/99 sono stati modificati in seguito all'approvazione della D.C.R. 191-43016 entrata in vigore in data 06-12-2012. Il comune, all'epoca, non aveva provveduto alla revisione della propria programmazione commerciale, per adeguarla al nuovo impianto normativo degli "Indirizzi regionali" in quanto era in programma l'avvio di una Variante di revisione generale del P.R.G.C. vigente, quindi si riteneva di poter procedere contestualmente ad essa. Tuttavia, riconosciuta l'urgenza di eliminare le criticità dovute alla non rispondenza di taluni atti della programmazione urbanistico commerciale alle nuove norme in materia di liberalizzazione e semplificazione nonché, in particolare, agli indirizzi regionali in materia di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati nel 2012, il Comune ha approvato con D.G.C. n. 53 del 14-03-2013 un documento ricognitivo delle disposizioni regolamentari comunali non più applicabili. Fra queste sono di interesse per la programmazione urbanistico-commerciale le disposizioni qui di seguito richiamate:

Regolamento	Articolo/comma	Profili di contrasto con le disposizioni statali /regionali in materia di liberalizzazione e semplificazioni
CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (D.C.C. N. 63 DEL 31 OTTOBRE 2007)	Paragrafo 8 e 10 Relazione Programmatica generale. Art. 6 c. 2 dei Criteri	Il divieto di riconoscimento di nuove zone di insediamento commerciale è da intendersi abrogato - limitatamente alle localizzazioni urbane non addensate (L.1) - dell'art. 16 c.16 dell'Allegato "A" alla Deliberazione del Consiglio regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016.
	Art. 8 Regime Autorizzatorio	I riferimenti al regime autorizzatorio per i trasferimenti di sede, gli ampliamenti e le riduzioni della superficie di vendita, gli accorpamenti, le modifiche o aggiunte di settore merceologico sono da intendersi automaticamente sostituiti dalle disposizioni recate dall'art. 15 dell'"Allegato B" alla Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016
	Art. 11 c. 3	Il limite dimensionale di mq 900 di superficie di vendita oltre il quale sorge l'obbligo di effettuare la valutazione di impatto sulla viabilità è più restrittivo rispetto alla previsione dell'art. 26 c. 3 dell'Allegato "B" alla Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016. La restrizione non è suffragata da motivi imperativi di Interesse generale.
	Art. 15 c. 2 e 3	Il divieto di esercizio congiunto negli stessi locali del commercio all'ingrosso e al dettaglio è da ritenersi implicitamente abrogato dall'art. 8 c. 2 del D.Lgs. 147/2012 e dall'art. 3 della L.R. 15/2012.



La variante di revisione generale del P.R.G.C. è ancora in fase di definizione quindi il Comune di Mondovì ha stabilito di procedere alla revisione della propria programmazione urbanistico-commerciale per renderla coerente con l'impianto normativo della D.C.R. n. 563 – 13414/99, aggiornata in seguito all'approvazione della D.C.R. 191-43016 del 2012 già richiamata.

La presente relazione costituisce la *Relazione programmatica* in cui le scelte della nuova programmazione commerciale sono motivate e illustrate.

## 5. CONTENUTO DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

La revisione della programmazione urbanistico-commerciale del Comune di Mondovì prevede la redazione dei **criteri comunali**, propedeutici all'**adeguamento del P.R.G.C. vigente**, che contengono i seguenti elaborati:

- **La relazione programmatica** - La relazione deve motivare le scelte della nuova programmazione commerciale attraverso la congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei contenuti di cui alle disposizioni normative di settore vigenti (d.lgs. 59/2010, all'articolo 31, comma 2 del d.l. 201/2011, convertito dalla l. 214/2011, all'articolo 1 del d.l. 1/2012, convertito dalla l. 27/2012) dei principi e dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4 e dei contenuti degli articoli della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" degli "Indirizzi regionali", con particolare riferimento agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, al traffico e alla compatibilità ambientale, dando conto delle scelte operate e dell'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.
- **I criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita** redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commerci. I "Criteri" devono essere approvati previa consultazione delle organizzazioni di tutela dei consumatori e delle organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale. Essi dovranno contenere:
  - la classificazione delle tipologie distributive,
  - il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale mediante applicazione delle norme di urbanistica commerciale contenute negli "Indirizzi regionali",
  - la perimetrazione delle zone di insediamento commerciale (su idonea cartografia),
  - la compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo,
  - gli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta,
  - I criteri per la salvaguardia dei beni culturali,
  - la regolamentazione delle aree di sosta,
  - le prescrizioni relative alla verifica di impatto sulla viabilità,



- le prescrizioni relative alla verifica d'impatto economico e ambientale.

● Gli **elaborati grafici** con individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali.

In sostanza si provvederà all'aggiornamento della perimetrazione degli addensamenti A.1, A.3 ed A.4 in relazione all'evolversi, nel periodo 2007/2018, degli insediamenti commerciali, della localizzazione delle attività commerciali e di quelle altre attività che sono loro affini e che possono avere determinato, nel tempo, una evoluzione degli addensamenti individuati.

Non è prevista l'individuazione di nuove Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2. né il riconoscimento di Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A5,. Si precisa che qualora sia ritenuto necessario, in futuro, individuare Addensamenti A5 e/o Localizzazioni L2, gli "Indirizzi regionali" stabiliscono che i medesimi siano sottoposti a **progetto unitario di coordinamento** di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27 della normativa e ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area.

Come previsto dalla normativa commerciale, la nuova programmazione commerciale, dopo la sua approvazione, sarà recepita dal P.R.G.C. vigente con una Variante parziale formata e approvata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77.

## 6. OBIETTIVI

I criteri informativi che indirizzano le scelte urbanistiche del Comune di Mondovì appaiono sempre più orientati al recupero e alla valorizzazione delle aree centrali, in linea con le scelte di pianificazione a livello nazionale e regionale che orientano i Piani Regolatori verso il recupero del costruito, scoraggiando al massimo le espansioni esterne che producono consumo di suolo e generano consistenti costi di urbanizzazione, infrastrutturazione e trasporti per i Comuni.

Nella prospettiva di incentivare la riqualificazione e la valorizzazione delle aree urbane si considera che la presenza del commercio di vicinato e di supermercati di prossimità contribuisce a migliorare i servizi al cittadino e che la presenza diffusa di pubblici esercizi, oltre ad offrire un servizio ai residenti, migliora la sicurezza e l'accoglienza, nella prospettiva di una valorizzazione turistica della città e del suo territorio.

Sulla base delle finalità generali e dei presupposti sopra indicati, la revisione della programmazione urbanistico - commerciale si propone di raggiungere i seguenti obiettivi specifici:

- rafforzare l'importanza commerciale di Mondovì in un ampio contesto territoriale;
- incentivare il commercio e la valorizzazione dei "luoghi del commercio" nelle aree centrali e di più antica formazione;
- riqualificare i "luoghi del commercio" e migliorare la sicurezza e la qualità urbana dei contesti centrali e periferici di più recente formazione, con particolare riguardo alle porte della città;



- agevolare l'apertura di pubblici esercizi in tutto il contesto urbano;
- incentivare l'apertura di esercizi commerciali di vicinato e di supermercati di prossimità nei contesti residenziali e misti al fine di migliorare i servizi resi al cittadino;
- consentire il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- migliorare la rispondenza delle norme urbanistiche agli orientamenti della programmazione commerciale

---oOo---

Gli obiettivi di cui sopra sono tutti coerenti con i seguenti obiettivi già individuati nella bozza della PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE della revisione generale del P.R.G.C. in fase di redazione. Si richiamano solo gli obiettivi più attinenti:

- OSD.3 - contenere gli sviluppi commerciali per favorire il commercio di vicinato nei luoghi centrali della città"
- OSE.2 - Completare il sistema dei servizi e garantire accessibilità da parte delle utenze più deboli
- OSC.6 Valorizzare e sostenere la vocazione turistica della città
- OSC.1 Confermare il polo di Mondovicino attraverso una maggiore integrazione con il sistema della città policentrica <sup>1</sup>. Con riferimento a Mondovicino la revisione generale al P.R.G.C. si pone l'obiettivo di ricercare una maggiore integrazione con la città favorendo ricadute positive sulla medesima.

---oOo---

La riqualificazione e la valorizzazione dei luoghi del commercio sono obiettivi ricorrenti negli strumenti di programmazione urbanistico commerciale, in linea con gli "Indirizzi regionali".

A questo proposito, si richiama l'attenzione sull'**art. 18 - Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese**, che mette a disposizione dei Comuni le modalità e gli strumenti necessari per attivare programmi di riqualificazione dei luoghi del commercio.

In particolare si richiama il 1° comma che indica le **modalità**:

*"I comuni oltre alla delimitazione motivata delle zone di insediamento commerciale, così come previsto dagli articoli 12 e 13, ed alla loro regolamentazione, così come previsto dall'articolo 22, comma 7, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuovono la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia,*

---

<sup>1</sup> Fonte: Documento tecnico preliminare VAS allegato alla Proposta tecnica di Progetto Preliminare della Revisione generale del P.R.G.C. vigente in fase di redazione.



volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana".

Si richiama inoltre il 4° comma che mette a disposizione gli **strumenti** necessari:

*4. I programmi di qualificazione urbana possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, con esclusione degli addensamenti A.5. e delle localizzazioni L.2. interessate dalla presenza di insediamenti commerciali, denominate «luoghi del commercio» o, se ne hanno i requisiti, «centri commerciali naturali», e devono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.*

I Comuni con l'adozione dei programmi di qualificazione urbana, allo scopo di rivitalizzare e tutelare lo sviluppo locale della rete distributiva, possono usufruire di alcune **agevolazioni** indicate dal comma 8 dell'art. 18 al quale si rimanda.

## **7. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE E CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

Le disposizioni regionali definiscono come offerta commerciale il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Essa si distingue in:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta extraalimentare (settore merceologico extraalimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).

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

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

La Regione Piemonte ha ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita; nel prospetto che segue sono riportati tutti i tipi di esercizi teoricamente possibili in un Comune con più di 10.000 abitanti, con le relative sigle indicate dagli "Indirizzi regionali".

a) strutture non configurabili come centri commerciali:

Tipo di offerta	Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
	Sigla	Sup. di vendita (mq)	Sigla	Sup. di vendita (mq)
Alimentare o mista	M-SAM1	251 - 400	G-SM1	2.501 - 4.500
	M-SAM2	401 - 900	G-SM2	4.501 - 7.500
	M-SAM3	901 - 1.800	G-SM3	7.501 - 12.000
	M-SAM4	1.801 - 2.500	G-SM4	Oltre 12.000
Extralimentare	M-SE1	251 - 400	G-SE1	2.501 - 3.500
	M-SE2	401 - 900	G-SE2	3.501 - 4.500
	M-SE3	901 - 1.800	G-SE3	4.500 - 6.000
	M-SE4	1.801 - 2.500	G-SE4	Oltre 6.000

b) centri commerciali

Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
Sigla	Sup. di vendita (mq)	Sigla	Sup. di vendita (mq)
M-CC	251 - 2.500	G-CC1	2.501 - 6.000
		G-CC2	6.001 - 12.000
		G-CC3	12.001 - 18.000
		G-CC4	Oltre 18.000

## 8. L'AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI MONDOVÌ

Mondovì è polo attrattore di un'area di programmazione commerciale costituita da 14 Comuni, che in base agli "Indirizzi regionali" sono così classificati:

- Bastia Mondovì (Comune minore);
- Briaglia (Comune minore);
- Carrù (Comune intermedio);
- Cigliè (Comune minore);
- Magliano Alpi (Comune minore);
- Margarita (Comune minore);
- Monastero di Vasco (Comune minore);
- Niella Tanaro (Comune minore);
- Pianfei (Comune minore);
- Rocca de Baldi (Comune minore);
- Sant'Albano Stura (Comune minore);
- Vicoforte (Comune minore);
- Villanova Mondovì (Comune intermedio).

Nella tabella di seguito riportata si confrontano i dati relativi alla popolazione residente ed alla consistenza della rete commerciale attiva in Mondovì rispetto a quella insediata negli altri Comuni dell'area di programmazione commerciale.

Il raffronto considera un arco temporale dal 2001 al 2017 e i dati riportati, desunti dall'Osservatorio regionale del commercio sono riferiti alle seguenti annualità:

- 2001: anno della 1° programmazione commerciale;
- 2006: anno della 1° revisione della programmazione commerciale approvata nel 2007;
- 2011: anno dell'ultimo censimento della popolazione;
- 2017: anno ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio regionale del commercio in Piemonte.



[illegible]

Commercio Comune di Mondovì mq 17.616 (+1200)

Dai dati riportati emerge sostanzialmente che le tendenze riscontrate nel Comune di Mondovì sono dello stesso segno di quelle che hanno interessato la restante parte dell'area di programmazione fino al 2006, mentre nel periodo successivo le tendenze di Mondovì si differenziano.

In sintesi si registra:

- un incremento sostanziale degli esercizi di vicinato fino al 2011. Dal 2011 al 2017 si registra una flessione degli esercizi di vicinato nell'intera area di programmazione, ma leggendo i dati disaggregati si rileva che la riduzione degli esercizi di vicinato è più marcata a Mondovì (-53) rispetto alla restante area di programmazione (-2);
- una decrescita delle medie strutture nell'area di programmazione, mentre a Mondovì si registra un'inversione di tendenza con un lieve incremento dal 2006 in poi;
- presenza immutata delle grandi strutture nell'area di programmazione ad eccezione di Mondovì in cui nel 2008 è stata aperta la grande struttura in centro commerciale di Mondovicino con una superficie pari a mq 34,580 nel 2011 e pari a mq 35,815 nel 2017 (Fonte: Osservatorio regionale del commercio).

In sintesi, limitando il confronto agli anni più recenti quindi dal 2006 in poi, si registra una flessione degli esercizi di vicinato più marcata a Mondovì, una diminuzione delle medie strutture nell'area di programmazione ad eccezione di Mondovì dove invece si registra un lieve aumento, una stabilità delle grandi strutture nell'area di programmazione e un notevole aumento delle medie e grandi strutture in centro commerciale a Mondovì dovuto all'apertura di Mondovicino.

## **9. LA STRUTTURA COMMERCIALE DI MONDOVÌ: SITUAZIONE IN ATTO E LINEE DI TENDENZA**

### **9.1. Situazione in atto**

Prendendo ora in considerazione i dati rilevati nel 2006 in fase di redazione della programmazione commerciale e confrontandoli con i dati attuali, riferiti al 30-09-2018, emerge una flessione negli esercizi di vicinato (-4,2% in termini numerici; -8,97% in termini di superficie), un incremento nelle medie strutture di vendita (+4% in termini numerici; +17,97% in termini di superficie), la grande struttura di vendita in localizzazione singola è invariata.

Nel 2006 non era ancora presente il centro commerciale di Mondovicino che è stato aperto nel 2008.



<b>ESERCIZI</b>	<b>VICINATO</b>		<b>MEDIE STRUTTURE</b>		<b>GRANDI STRUTTURE A LOCALIZZ. SINGOLA</b>	
	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>
Offerta Alimentare	83	2902,0	1	570,0	-	-
Offerta Mista	39	2.382,0	5	4.864,0	-	-
Offerta Extralimentare	401	28.219,0	18	9.973,0	1	3242,0
<b>Totale</b>	<b>523</b>	<b>33.503</b>	<b>24</b>	<b>15.407</b>	<b>1</b>	<b>3.242</b>

*Dati programmazione commerciale 2007 (Fonte Relazione programmatica generale 2007)*

<b>ESERCIZI</b>	<b>VICINATO</b>		<b>MEDIE STRUTTURE</b>		<b>GRANDI STRUTTURE A LOCALIZZ. SINGOLA</b>		<b>MEDIE E GRANDI STRUTTURE IN CENTRO COMMERCIALE (1)</b>	
	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>	<b>n.</b>	<b>superficie di vendita</b>
Offerta Alimentare	88	3.216,5	-	-	-	-		
Offerta Mista	53	3.348,0	8	7.481,0	-	-		35.815,0
Offerta Extralimentare	360	23.930,8	17	10.696,0	1	3.242,0		
<b>Totale</b>	<b>501</b>	<b>30.495</b>	<b>25</b>	<b>18.177</b>	<b>1</b>	<b>3.242</b>		<b>35.815</b>

*Dati rilevati al 30-09-2018 (Fonte Ufficio Commercio Comune di Mondovì)*

*(1) Grandi strutture in centro commerciale - Dato rilevato dall'Osservatorio regionale del commercio*

In linea generale, a fronte del lieve incremento delle medie strutture di vendita, sia come numero sia come superficie, si registra una decrescita del commercio di vicinato, mentre la grande struttura a localizzazione singola rimane invariata. Si registra inoltre la presenza di medie strutture in centro commerciale, con una consistente superficie di vendita, dovuta all'apertura del parco commerciale di Mondovicino avvenuta nel 2008.



In termini di superficie, senza considerare il centro commerciale di Mondovicino, la superficie di vendita complessiva è prevalentemente costituita da esercizi di vicinato con mq. 30.495 pari al 58,74% del totale, mentre i 18.177 mq. delle medie strutture rappresentano il 35,01% del totale, il restante 6,25% è a carico dell'unica grande struttura di vendita, in localizzazione singola, esistente.

Considerando Mondovicino, la superficie degli esercizi di vicinato scende al 34,76% del totale, le medie strutture rappresentano il 20,72%, la media struttura a localizzazione singola occupa il 3,70% e la grande struttura in centro commerciale di Mondovicino rappresenta il 40,82%.

Per quanto riguarda l'offerta commerciale, predomina - come avviene normalmente - quella extralimentare, che è sviluppata da 378 esercizi (il 71,73% del totale) i quali assorbono il 72,94% della superficie di vendita complessiva. L'offerta alimentare è sviluppata da 88 esercizi (il 16,70% del totale), che assorbono il 6,20% della superficie di vendita complessiva. L'offerta mista è sviluppata da 61 esercizi (l'11,57% del totale) che complessivamente cumulano il 20,86% della superficie di vendita complessiva.

In relazione alle tipologie di medie e grandi strutture definite, dagli "Indirizzi regionali", la situazione riscontrata in Mondovì è la seguente:

**strutture con offerta alimentare/mista:**

Tipologia	n° esercizi	Superficie di vendita
M-SAM 1	2	755
M-SAM 2	3	1890
M-SAM 3	2	2565
M-SAM 4	1	2271
TOTALE		7481

**strutture con offerta extralimentare:**

Tipologia	n° esercizi	Superficie di vendita
M-SE 1	8	2492
M-SE 2	4	2345
M-SE 3	5	5859
G-SE1	1	3242
TOTALE		13938

Totale	26	21419
--------	----	-------

Oltre alla grande struttura di Mondovicino in centro commerciale con superficie pari a mq 35.815.

## 9.2. Linee di tendenza

L'andamento, riferito agli ultimi anni, dal 2015 al 2018 del numero di strutture commerciali, attive nel Comune di Mondovì, è illustrata dalla seguente tabella:

Tipologia esercizio	Nr. Esercizi				Superficie di vendita alimentare e mista (mq)				Superficie di vendita non alimentare (mq)				Superficie di vendita totale (mq)			
Anno	2015	2016	2017	<b>2018</b>	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Vicinato	506	498	502	<b>501</b>	5.157	4.916	4.697	6.565	26.054	25.265	25.577	23.931	31.211	30.181	30.274	<b>30.495</b>
Medie strutture	25	25	25	<b>25</b>	7.839	7.839	7.839	7.481	9.777	9.777	9.777	10.696	17.616	17.616	17.616	<b>18.177</b>
Grandi strutture	1	1	1	<b>1</b>					3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	<b>3.242</b>
<b>TOTALI</b>	<b>532</b>	<b>524</b>	<b>528</b>	<b>527</b>	<b>12.996</b>	<b>12.755</b>	<b>12.536</b>	<b>14.046</b>	<b>39.073</b>	<b>38.284</b>	<b>38.596</b>	<b>37.869</b>	<b>52.069</b>	<b>51.039</b>	<b>51.132</b>	<b>51.914</b>

Nel breve periodo si registra una lieve flessione negli esercizi di vicinato in termini di numero. In termini di superficie cresce la superficie di vendita riferita all'offerta alimentare e mista (+39% circa rispetto al 2017) e diminuisce la superficie di vendita riferita all'offerta extra alimentare e il totale è in lieve crescita.

Le medie strutture di vendita sono stabili numericamente mentre in termini di superficie diminuisce leggermente quella relativa all'offerta alimentare e mista e cresce quella riferita all'offerta extra alimentare (+0,9%).

Sul breve periodo, in generale, si rileva una sostanziale stabilità con una lieve flessione in termini di numero ed una lieve crescita delle superfici.

### 9.3. Distribuzione della rete commerciale

La rete commerciale del Comune di Mondovì è quasi totalmente concentrata nel capoluogo comunale.

Nella restante parte del territorio esistono poche attività commerciali, per lo più connesse ad attività produttive di vario genere, ad eccezione della Frazione S. Anna Avagnina che è dotata di un insieme di esercizi di vicinato al servizio della frazione.

Le attività commerciali al dettaglio, nel capoluogo, sono localizzate nelle parti più densamente abitate del tessuto urbano (prevalenza degli esercizi di vicinato), e lungo le principali direttrici viarie in ingresso alla città dove si rileva una significativa presenza di medie e grandi strutture di vendita. La massima concentrazione si rileva nell'addensamento storico rilevante A1.1 di Breo.



## **10. LETTURA DEL CONTESTO E LINEE DI INDIRIZZO DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE**

### **10.1. I centri storici e le aree centrali**

Il tessuto edilizio storico del rione Breo si è sviluppato sulla sponda orografica destra dell'Ellero, fra il corso del fiume e le propaggini del sistema collinare e, proprio in relazione alla presenza dei suddetti limiti morfologici naturali, ha assunto la morfologia allungata che lo caratterizza. Tre ponti collegano il rione alla sponda sinistra dell'Ellero: il ponte della Madonnina a sud collega il rione con il nucleo storico del Borgato e del Rinchiuso, il ponte Nazionale in centro mette in comunicazione la zona centrale di Breo con l'Ex stazione ferroviaria sorta a fine 800 sulla ferrovia Mondovì - Bastia, il ponte delle Ripe a nord collega la parte nord di Breo - detta Breo bassa - con la zona di Via delle Ripe.

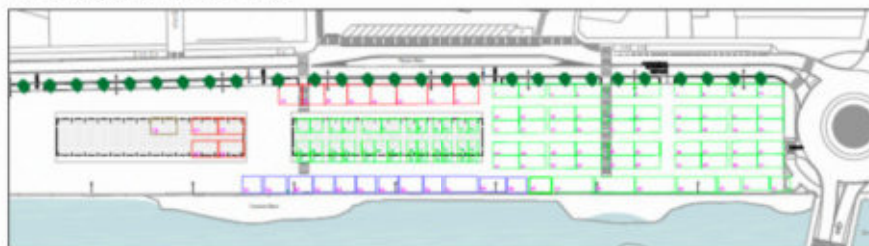
Il nucleo storico di Breo è storicamente collegato al rione antico di Piazza con la funicolare che dopo un periodo di chiusura è stata riattivata nel 2006.

Il rione Breo - sede del palazzo Comunale dalla fine dell'ottocento - è sempre stato caratterizzato da una destinazione prevalentemente abitativa e terziario commerciale, destinazioni tuttora confermate e incentivate dal Comune di Mondovì da un'ampio programma di interventi che negli anni ha mirato a migliorare la qualità ed il decoro urbano con la duplice finalità di consolidare la permanenza delle attività commerciali e dei servizi di attrarre nuovi residenti, producendo come effetto indotto la riqualificazione del tessuto edilizio.

Il rione di Piazza è sempre stato un quartiere residenziale caratterizzato dalla presenza degli istituti scolastici primari e secondari e di una serie di importanti servizi, ora in parte trasferiti (ospedale e tribunale).

Il principale mercato cittadino, bisettimanale, si sviluppa a Breo sulla riva destra del fiume, in Piazza Ellero e in Piazza Carlo Ferrero ed ha una buona consistenza e un'offerta merceologica completa.

Il mercato settimanale del martedì



Mercato del Sabato



*Estratto planimetrico del mercato di Breo fornito dal Comune*



*Il mercato di Breo del sabato*



- Il mercato del martedì conta n. 20 banchi alimentari, n. 58 banchi non alimentari e n. 37 produttori agricoli (Farmer Market).
- Il mercato del sabato conta n. 35 banchi alimentari, n. 157 banchi non alimentari e n. 42 produttori agricoli (Farmer Market).

Il sito del mercato è ben collegato a Piazza della Repubblica e Piazza Unità d'Italia dotate entrambe di ampi spazi di parcheggio.

Attualmente è in corso la revisione dell'organizzazione dell'area mercatale.

#### La valorizzazione dei luoghi del commercio

Mondovì è stato uno dei primi Comuni piemontesi ad avvicinarsi alla procedura di valorizzazione del commercio urbano con la formazione nel 2001 di un "Piano di qualificazione urbana (PQU)", nel seguito denominato PQU 2001.

Il PQU 2002 si proponeva mantenere e sviluppare il commercio di qualità, incentivare e riorganizzare le attività commerciali e riqualificare gli spazi pubblici.

A tale scopo prevedeva – come opere pubbliche – la riqualificazione ambientale di piazza Roma e di piazza Martiri della Libertà, all'interno di luoghi a forte connotazione commerciale, e forniva indicazioni per gli interventi sull'esteriorità degli esercizi. Sotto il profilo delle attività commerciali furono attivati finanziamento per circa 60 operatori, con una notevole ricaduta anche sulla qualità urbana oltre che sul commercio, e si costituì un organismo associato di imprese (OADI), denominato, in breve, "Associazione Breo".

Successivamente nel 2008 fu attivato un nuovo programma che comportò un nuovo finanziamento e nuovi interventi di valorizzazione del comparto urbano di Breo e, questa volta, anche di Piazza posizionata sulla collina ma collegata a BREO dalla Funicolare - ripristinata dal Comune in quegli anni. La funicolare collega i due nuclei, che vengono così percepiti e fruiti come un sistema unitario.

In questa fase furono realizzati gli interventi di riqualificazione commerciale di piazza Maggiore e via della Funicolare, incluso il percorso turistico commerciale denominato "Fil rouge" che collega appunto il centro di Breo alla Funicolare passando per Via Marconi, Vicolo del Moro, Piazza San Pietro e via della Funicolare.

Gli effetti di questo intervento sono stati notevoli soprattutto sul percorso di accesso alla funicolare che ha acquisito una vivacità commerciale del tutto nuova con il recupero di tutti i piani terra dove si sono insediate attività commerciali diverse e pubblici esercizi.

Sono state inoltre approvate le linee guida comunali relative agli interventi concernenti l'esteriorità degli esercizi commerciali, che assumono tuttora un carattere cogente negli ambiti di riferimento geografici degli addensamenti A1 e consentono di operare con interventi omogenei e in linea con i caratteri del contesto apportando un consistente miglioramento alla qualità e al decoro urbano.



Anche in questo caso, nel 2005, è stato costituito un organismo associati d'impresa (OADI) denominato "Mondovì Breo", che ha avuto accesso, alle risorse finalizzate alla realizzazione di interventi di promozione dell'immagine, dell'attrattività e dell'accoglienza degli ambiti commerciali di Breo e Piazza.

Nell'anno 2011 è stato costituito un nuovo OADI denominato "Associazione La Funicolare – centro commerciale naturale di Mondovì". Il nuovo organismo ha dato compimento ad una delle specifiche previsioni del programma delle azioni immateriali del PQU 2008: infatti, oltre al superamento della precedente divisione delle imprese commerciali in differenti entità associative (Associazione Breo, Associazione Botteghe di Piazza, Associazione Via Beccaria), è stata avviata un'attività di studio, ideazione e realizzazione di manifestazioni, iniziative ed eventi promozionali comuni ad entrambi gli addensamenti A1 di riferimento.

Il più recente programma di valorizzazione del commercio urbano proposto dalla città di Mondovì ha consentito la valorizzazione e pedonalizzazione del percorso urbano individuato nell'asse viario via S. Agostino – via Piandellavalle del rione Breo. L'intervento – Nuovo Centro commerciale naturale – è stato inaugurato nel dicembre 2015.<sup>67</sup>

## Via Sant'Agostino



*Vicolo del moro: i negozi sono tutti aperti e sono stati migliorati nell'ambito del progetto di miglioramento delle "esteriorità commerciali"*



*Piazzetta Moizo e Via Sant'Agostino*

*Le facciate si rinnovano e partono i cantieri di restauro: in primo piano l'edificio d'angolo sul quale è stato da poco ultimato il restauro della facciata.*



*I negozi restaurati e valorizzati su via Sant'Agostino*



## Via Piandellavalle



*Via Sant'Agostino e Piazzetta Comino  
i negozi sono tutti aperti e sono stati migliorati nell'ambito del progetto di  
miglioramento delle "esteriorità commerciali"*



**INAUGURAZIONE DEL NUOVO CENTRO COMMERCIALE NATURALE DI BREO**  
**sabato 5 dicembre 2015**



***INAUGURAZIONE DELL'ISOLA PEDONALE***

Il nucleo centrale di **Breo**, costituisce il polo commerciale forte della città che si è consolidato nel corso degli anni e insieme al nucleo di Piazza è stato oggetto di importanti iniziative finalizzate al miglioramento dell'offerta commerciale e alla valorizzazione degli spazi commerciali. I rioni a cavallo del fiume - **Borgato**, **Rinchiuso** dal lato sud e **Via Ripe** e **Carassone** (più lontano) verso nord - si caratterizzano come luoghi prevalentemente residenziali con la presenza di un micro commercio che soddisfa le necessità dei residenti ma che può certamente essere potenziato sia in relazione alla qualità dei servizi al cittadino sia nella prospettiva di migliorare l'offerta ai fruitori esterni.

Il rione **Piazza** con la propria offerta commerciale riesce appena a coprire le necessità di base del quartiere mentre presenta una notevole offerta sia dal punto di vista dei pubblici esercizi sia dal punto di vista culturale, qualificandosi come polo di attrazione turistica e culturale in fase di crescita. La piazza Maggiore è sede di mercato settimanale che si svolge il venerdì e comprende 3 banchi alimentari, tre non alimentari e un produttore agricolo. Il collegamento a Breo tramite la funicolare agevola gli utenti e, come si è visto anche nelle precedenti programmazioni commerciali, gli addensamenti commerciale A1/1 di Breo e A1/2 di Piazza vengono percepiti come un addensamento unitario grazie al collegamento con la funicolare.



In tale ottica, in questa fase di revisione della programmazione, si propone di creare le condizioni per incentivare lo sviluppo delle attività commerciali e per valorizzare i luoghi del commercio in tutti i centri storici della città. A tale scopo si propone di estendere il riconoscimento di “Addensamento storico rilevante” all'intero centro storico di Breo così come individuato dal PRGC vigente.

Il Piano Regolatore, infatti, individua come *insediamenti urbani aventi carattere ambientale - I.U.A.*: Piazza, Breo, Via Ripe, Rinchiuso, Borgato, Carassone. In particolare le zone I.U.A. di Breo, Via Ripe, Rinchiuso, Borgato, sono tutte a cavallo dell'Ellero e sono collegate fra loro con una serie di ponti. Per questa ragione il Piano Regolatore le perimetra in un'unica zona I.U.A..

Si propone pertanto di ampliare l'Addensamento storico rilevante di **Breo** alle porzioni di centro storico contigue: **Rinchiuso, Borgato, Via Ripe**.

Il centro storico di **Piazza** è già compreso nell'addensamento storico rilevante A1 e rimane sostanzialmente invariato, a meno di piccoli adeguamenti per seguire la perimetrazione del centro storico.

Il rione di **Carassone**, pur essendo individuato dal P.R.G.C, come zona I.U.A. è isolato rispetto al centro storico principale, quindi nella precedente programmazione era stato riconosciuto come Addensamento A.4. Si propone di confermare l'addensamento.

Le **aree poste sulla sponda sinistra dell'Ellero**, che gravitano su Piazza della Repubblica, sono strettamente collegate al rione di Breo dal ponte nazionale e dalle due passerelle pedonali poste più a monte.





L'ambito ha assunto una sua particolare fisionomia allungata in relazione agli elementi fisici che ne disegnano il contorno e che ne hanno determinato lo sviluppo: il corso del torrente Ellero a est e il bordo dell'altipiano ad ovest. Morfologicamente l'area si qualifica come punto di cerniera fra i quartieri antichi sulla sponda destra dell'Ellero e le nuove espansioni dell'altipiano.

Le strade che lo percorrono disegnano un anello che vede al centro l'ex stazione ferroviaria di Breo e le sue aree di pertinenza: piazza Unità d'Italia, la zona in passato occupata dai binari ora destinata a parcheggio e piazza della Repubblica, la piazza della stazione rivolta verso la città ora destinata in gran parte a parcheggio. L'intero quartiere è ben servito da una rete di percorsi pedonali, in gran parte lungo viali alberati (Viale Vittorio Veneto e Via Durando), con diversi collegamenti trasversali che uniscono la piazza centrale con Viale Vittorio Veneto, da un lato, e dall'altro la collegano con il centro di Breo attraverso il ponte nazionale e due passerelle pedonali sull'Ellero.

Si registra la presenza di una discreta offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare e di una buona rete di pubblici esercizi, oltre alle attività terziarie tipiche, quali banche, assicurazioni, ecc..

All'interno dell'ambito, sono presenti alcune ampie aree artigianali dismesse che, se in futuro fossero recuperate con destinazioni miste residenziali, terziarie e commerciali consone al contesto, potrebbero innescare un processo di riqualificazione e valorizzazione dell'intera area.

In conclusione l'ambito ha necessità di essere riconosciuto come zona di insediamento commerciale per valorizzare il tessuto commerciale esistente e consentirne il naturale sviluppo.

In fase di ricerca dei criteri di individuazione della zona di insediamento commerciale sono state valutate diverse possibilità:

1. ampliare l'addensamento A1/1 di Breo;
2. riconoscere un nuovo addensamento A4 esteso all'intero ambito;
3. estendere l'addensamento A3/1 di Corso Italia comprendendovi Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi e Piazza della Repubblica e riconoscere un nuovo addensamento A4 solo sulla zona di Gherbiana.

In conclusione si è optato per la terza soluzione che consente di perimetrare le zone di insediamento commerciale in maniera più aderente agli "Indirizzi regionali" individuando soltanto le zone in cui sono presenti esercizi commerciali ubicati, con attività paracommerciali ed assimilabili, senza evidenti soluzioni di continuità.

In piazza della Repubblica è già presente una **Localizzazione commerciale L1** denominata "*L1/1 piazza della Repubblica*" che ospita una media struttura M-SAM3 con una superficie di vendita pari a 1500 mq.

Considerato che la Localizzazione L1 è attuata si propone di includerla nell'addensamento A3/1, in applicazione delle disposizioni regionali di cui all'art. 14 comma 4 lett. a) che a proposito delle Localizzazioni L1 così recita: *"..... Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, così come definiti*



*all'articolo 13, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento."*

Si allega una sintetica documentazione fotografica di Viale Vittorio Veneto, Piazza della Repubblica, Viale Einaudi e rione Gherbiana.

### *Viale Vittorio Veneto*





*Piazza della Repubblica e Viale Einaudi*



*Rione Gherbiana*





## 10.2. I quartieri di Altipiano e Ferrone

Proseguendo nell'esame delle aree che si sono caratterizzate come espansione urbana nel secolo scorso, si prendono ora in considerazione le aree dei quartieri Ferrone e Altipiano fino all'attuale stazione ferroviaria e alla Piazza Mellano.

L'attuale programmazione commerciale individua:

- un addensamento A.4/1 in Via Rosa Bianca e Corso Europa (quartiere Ferrone),
- un addensamento A.4/2 nella zona di Piazza Mellano, Via del Vecchio, Via Quadrone.
- un addensamento A.3/1 sull'Altipiano comprendendovi Corso Italia e Piazza Montereale, sede del mercato settimanale composto complessivamente da 30 banchi (8 banchi alimentari, 13 banchi non alimentari, 9 banchi di produttori) .

Per quanto riguarda gli addensamenti A.4/1 e A.4/2 la situazione degli esercizi commerciali, rispetto al 2007, non è variata in modo rilevante quindi, a meno di piccole modifiche per adeguare le perimetrazioni all'effettiva localizzazione odierna degli esercizi commerciali, si confermano gli addensamenti individuati.

Riguardo all'addensamento A.3/1 dell'altipiano si conferma la sua perimetrazione e si rimanda al precedente paragrafo in cui sono state illustrate le motivazioni del sua estensione agli ambiti commerciali localizzati **sulla sponda sinistra dell'Ellero**, che gravitano su Piazza della Repubblica, Viale Vittorio Veneto e Viale Einaudi.

La porzione centrale del quartiere Gherbiana sarà invece riconosciuta come addensamento A.4/6 e si procederà alla verifica dei parametri.

## 10.3. Le porte della città

Si individuano come porte della città:

- Via Rosa Bianca: l'ingresso in città dalle valli alpine
- Via Cuneo: l'ingresso in città da Cuneo
- Via Torino: l'ingresso da Fossano-Torino
- Via Langhe: l'ingresso in città dal casello autostradale e dalle Langhe.

L'ambito di **Via Rosa Bianca** ricade già nell'Addensamento A.4/1 del Ferrone, sul quale non si sono verificate variazioni significative.

L'**asse di Via Cuneo** costituisce un importante accesso alla città dall'area di nord ovest e da Cuneo. Il contesto è caratterizzato da un mix di residenza, artigianato e attività commerciali con un insieme organico di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, alcune delle quali sono già perimetrate come Localizzazioni commerciali L1, e con una discreta presenza di pubblici esercizi e attività para-commerciali. Il contesto, nel suo insieme, è paragonabile a Via Torino. Si allega una documentazione fotografica sintetica riferita all'asse di Via Cuneo.







L'accessibilità all'area è buona ma deve ancora essere migliorata la mobilità pedonale che non avviene sempre in sicurezza soprattutto allontanandosi dal centro.

La presenza di una zona di insediamento commerciale su Via Cuneo è importante per incentivare il commercio a scala di quartiere, mantenere le medie strutture esistenti e creare un mix di funzioni che migliori il servizio reso ai cittadini e la qualità urbana.

L'ambito ha necessità di essere riconosciuto come addensamento commerciale A.4 per consentirne lo sviluppo e per permettere il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti. Si propone il riconoscimento del nuovo addensamento A.4 e si procederà, nel prossimo capitolo, alla verifica dei parametri.

L'ambito di **Via Torino** è posto lungo l'asse viario che costituisce l'accesso alla città per chi proviene da Fossano, Magliano Alpi ed è percorso giornalmente dai pendolari che dal capoluogo si dirigono all'area industriale.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di molteplici destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, commerciale). La rete commerciale esistente è abbastanza diversificata: esistono infatti alcuni esercizi con un'offerta commerciale limitata alla funzione di servizio per i residenti e per clienti di passaggio, ma anche esercizi che possono interessare un'utenza più ampia e punti vendita connessi ad attività produttive. L'accessibilità all'ambito è agevole anche se la mobilità pedonale risulta in alcuni punti pericolosa per la percorrenza veicolare.

La concentrazione delle attività commerciali è maggiore verso il centro città nel quartiere di Borgo Aragno in cui prevale la destinazione residenziale. Tuttavia dal 2006 ad oggi si registra lo sviluppo di attività commerciali anche in uscita dalla città quindi si propone di confermare l'addensamento A.4/3 ampliandolo per comprendere le attività commerciali che nel frattempo si sono insediate senza apprezzabili soluzioni di continuità.



*Via Torino - Addensamento A.4/3*



*Via Torino - Addensamento A.4/3*

L'ambito posto lungo l'asse viario di **via Langhe** che collega il capoluogo con il casello dell'autostrada TO/SV, è caratterizzato da molteplici destinazioni d'uso (residenziali, produttive, commerciali) che ne hanno determinato una composizione edilizia alquanto articolata e disomogenea.

Dal punto di vista commerciale l'ambito è molto importante sia per le strutture insediate ed autorizzate sia perché costituisce il raccordo territoriale e funzionale tra il tessuto commerciale tradizionale, localizzato nel capoluogo, e le aree di insediamento delle grandi strutture commerciali di via Tanaro e zona casello autostradale (Mondovicino).



L'ambito presenta una buona accessibilità con alcune criticità relative alla mancanza di aree a parcheggio ed all'elevato numero di immissioni laterali che si affacciano sulla direttrice primaria. La rete commerciale è costituita da esercizi di vicinato, da medie e grandi strutture di vendita. L'offerta commerciale insediata richiama utenti anche al di fuori dei confini comunali.

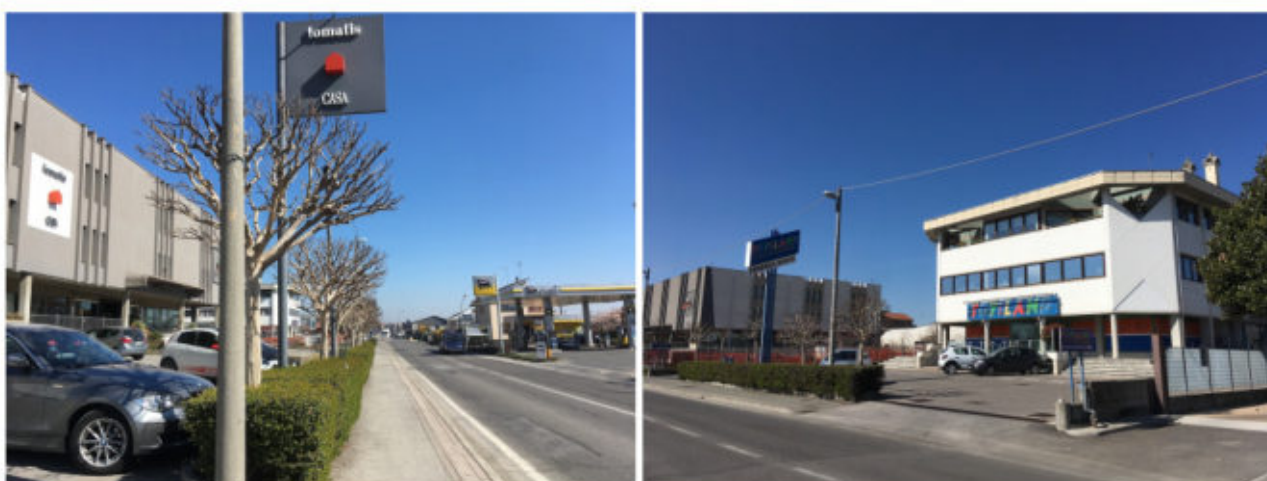


*Via Langhe sud - Addensamento A4/4.1*

In applicazione della normativa commerciale (art. 14, comma 4, lett. a) punto 3), come concordato con gli uffici regionali, si è provveduto ad ampliare la Localizzazione L1/5 (non ancora attuata) includendovi le due strutture di vendita (una media e una grande struttura) affacciate su via Langhe.



*Via Langhe - vista d'insieme della Localizzazione L1/5 ampliata*



*Dettaglio delle due strutture di vendita affacciate su Via Langhe inserite nella Localizzazione L1/5*

La Localizzazione L.1/6 è oramai completamente attuata quindi viene inclusa nell'addensamento A.4. Tale addensamento risulta separato dalla Localizzazione L.1/5 non solo da una strada pubblica (Via Trieste) ma anche da un'area destinata a servizi pubblici dal P.R.G.C vigente (cfr. Tav. 2 - Localizzazioni e Addensamenti su P.R.G.C).

In sostanza si riassumono le modifiche apportate alle zone di insediamento commerciale di Via Langhe:

- La Localizzazione L.1/5 di Via Trieste viene ampliata fino a ricomprendere le aree a destinazione commerciale contigue affacciate su Via Langhe;
- L'addensamento A.4/4 di Via Langhe viene diviso in due addensamenti;
  - A.4/4.1 Via Langhe sud, che termina al confine con la Localizzazione L.1/5 ampliata;
  - A.4/4.2 Via Langhe nord, in cui viene inclusa la Localizzazione L1/6 oramai completamente attuata.

Si rimanda al successivo capitolo per la verifica di tutti i parametri.



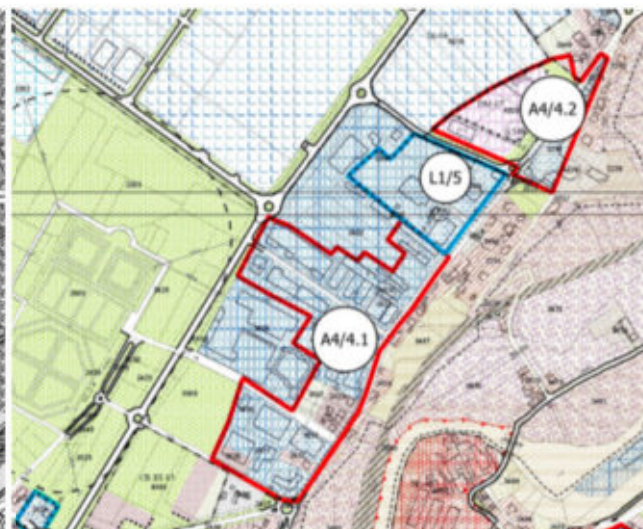


*Via Langhe nord - Addensamento A4/4.2*

Si allegano due estratti del P.R.G.C. vigente: a sinistra le zone di insediamento commerciale della programmazione commerciale del 2007, a destra le zone previste dall'attuale revisione della programmazione (visibili con maggior dettaglio sulla Tav. 2 alla quale si rimanda).



*Programmazione 2007 su P.R.G.C*



*Revisione programmazione commerciale 2019*

## 11. LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Tenendo in considerazione gli obiettivi della programmazione commerciale illustrati al cap. 6, le caratteristiche della rete commerciale esistente e le linee di indirizzo progettuali illustrate nel cap. 10, si propone l'individuazione delle aree di insediamento commerciale di seguito illustrate.

Addensamenti commerciali:

### **A.1 Addensamento storico - rilevante:**

- A.1/1 Breo - Rinchiuso - Borgato - Via Ripe
- A.1/2 Piazza

### **A.3 Addensamento urbano forte:**

- A.3/1 Largo Campana - Corso Italia - Piazza Montereale - Corso Europa - Viale Vittorio Veneto
- Viale L. Einaudi - Piazza della Repubblica

### **A.4 Addensamento urbano minore:**

- A.4/1 Corso Europa - Via S. Bernardo - Via R. Bianca;
- A.4/2 Via G.B. Quadroni - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;
- A.4/3 Via Torino;
- A.4/4.1 Via Langhe sud;
- A.4/4.2 Via Langhe nord
- A.4/5 Carassone;

Si propone il riconoscimento **tre nuovi addensamenti A4:**

- A.4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando
- A.4/7 Via Cuneo sud
- A.4/8 Via Cuneo nord

### **- Localizzazioni commerciali**

#### L.1 localizzazioni urbane non addensate:

- L.1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;
- L.1/3 Via Cuneo;
- L.1/4 Via Torino;
- **L.1/5 Via Trieste (ampliata)**
- L.1/7 S. Anna Avagnina
- **L.1/8 di Via Langhe oggetto di un recente autoriconoscimento.**



Le Localizzazioni già presenti nella programmazione commerciale approvata nel 2007 sono confermate ad eccezione della Localizzazione L.1/1 di piazza della Repubblica che viene inclusa nell'addensamento A.3/1 e della Localizzazione L.1/6 di Via Langhe che viene inclusa nell'addensamento A4/4.2.

Su tutte le Localizzazioni commerciali L.1 sono state rilasciate autorizzazioni commerciali riferite ad esercizi commerciali - medie strutture di vendita attualmente in attività ad eccezione della Localizzazione commerciale L.1/5 di Via Trieste.

#### L.2 localizzazioni urbano - periferiche non addensate:

Tutte le localizzazioni L.2 esistenti già nella precedente programmazione commerciale sono confermate:

- L.2/1 Via Tanaro - casello autostradale A6 - Mondovicino (ex Localizzazione L3)
- L.2/2 Via Tanaro
- L.2/3 Corso Milano - Corso Firenze

La localizzazione L.2/1 corrisponde ad una precedente localizzazione di tipo L.3, oggi non più riconoscibile, che è già stata riclassificata come L.2, poiché al suo interno sono state autorizzate grandi strutture di vendita, in applicazione del D. Lgs. 114/98. La Localizzazione è confermata nella nuova programmazione commerciale.

Per la Localizzazione L.2/3 è già stato approvato il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.).

Per la localizzazione commerciale L.2/2 di Via Tanaro, il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture è subordinato alla predisposizione di un Piano Unitario di Coordinamento (P.U.C.) relativo all'intera localizzazione.

### **11.1 Individuazione degli Addensamenti**

Gli addensamenti e le localizzazioni sono individuati mediante la perimetrazione riportata sulle Tavole 1a/b/c/d in cui sono posizionati anche gli esercizi commerciali ed i pubblici esercizi esistenti alla data del **30 settembre 2018** e riportati negli elenchi forniti dal Comune. Le zone di insediamento commerciale sono inoltre riportate sulla Tavola di progetto del P.R.G.C vigente in scala 1: 5.000 in vista del recepimento della revisione della programmazione commerciale nel P.R.G.C. vigente.

## **A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI.**

Riguardo all'addensamento commerciale storico rilevante A.1, gli "Indirizzi regionali" forniscono la seguente definizione:

*A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI. "Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato ed a una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della L.R. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i Comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate".*

Nelle precedenti programmazioni è stata concesso il riconoscimento, dell'addensamento A.1 che comprende i rioni di Breo (A1/1) e di Piazza (A1/2), localizzati su diversi livelli per la particolare morfologia di Mondovì, ma storicamente collegati dalla Funicolare, rinnovata nel 2006 e attualmente in funzione.

In questa programmazione, con motivazioni analoghe sempre riconducibili alla peculiarità dei centri storici di Mondovì, si propone di estendere l'addensamento storico rilevante A.1 di Breo ai nuclei di antica formazione di Rinchiuso, Borgato, via Ripe, che sono coevi al nucleo di Breo e ad esso strettamente collegati con una serie di ponti sul torrente Ellero. La perimetrazione dell'intero addensamento segue la delimitazione del centro storico individuato come zona I.U.A. dal Piano Regolatore vigente, con una lieve modifica al Borgato necessaria per ricomprendere un pubblico esercizio attivo all'interno dell'addensamento.

Si prevede inoltre un adeguamento della delimitazione dell'Addensamento Storico Rilevante A.1/2 di Piazza per ricondurlo alla perimetrazione della zona I.U.A del Piano Regolatore.

L'obiettivo è quello di riuscire ad attivare finanziamenti attraverso i Programmi di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) in tutti i rioni del centro storico, in modo da completare il processo di riqualificazione e valorizzazione del tessuto commerciale esistente, sull'esempio di Breo e di Piazza.

## **A.2. ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI**

In base ai parametri regionali non possono essere riconosciuti A.2. Addensamenti Storici Secondari in quanto essi sono riconoscibili soltanto nel centro metropolitano e nei comuni polo della rete primaria la cui popolazione sia, orientativamente, non inferiore a 70.000 - 80.000 abitanti.



### A.3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI.

Riguardo all'Addensamento commerciale urbano forte (A.3), gli "Indirizzi regionali" forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

*A.3. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI. "Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1 e A.2. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei Comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi:"* (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Polo)

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	Parametro	Valore
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI	N.3	N. 75
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	N. 40 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.3	mt 300
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq 1000 (*)

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

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

Con riferimento alle motivazioni illustrate nel Cap. 10, in base alla situazione della rete commerciale esistente e visti i parametri regionali, si prevede l'ampliamento dell'addensamento A.3/1 fino a ricomprendere Viale Vittorio Veneto, Piazza della Repubblica e Viale Einaudi che presentano una rete di attività commerciali e di pubblici esistenti senza evidenti soluzioni di continuità. La Localizzazione L.1/1 di Piazza della Repubblica, oramai attivata, viene eliminata e si integra nell'addensamento così denominato:

**A3/1 Largo Campana - Corso Italia - Piazza Montereale - Corso Europa - Viale Vittorio Veneto - Viale Einaudi - Piazza della Repubblica**

Si riportano i valori riscontrati nell'Addensamento A3 per dimostrare la coerenza con i parametri regionali:



<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI	N.3	N. 75	N. 30	NO (1)
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 500	2780	Si
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	N. 40	62	Si
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO (1)	E.3	mt 300	300	Si
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	Mq 1000 (*)	4768	Si

(1) Il parametro N.3 non è verificato; viene pertanto applicata la facoltà, prevista dagli “Indirizzi regionali”, di deroga motivata già applicata nella precedente programmazione commerciale. Si richiama la medesima motivazione in quanto sia la normativa sia la situazione del contesto sono invariate.

*“Il mercato che si svolge nell’addensamento ha luogo in piazza Montereale ed ha frequenza settimanale. Esso ha una funzione eminentemente connessa al servizio di quartiere ed integra i mercati del martedì e del sabato che si svolgono a Breo e che hanno una spiccata funzione sovracomunale. Tenendo quindi conto della funzione locale e della presenza di altri mercati notevolmente più strutturali, si ritiene di poter utilizzare - per questo caso specifico - la deroga prevista dagli “Indirizzi regionali” al numero minimo di banchi del mercato, ritenendo pertanto verificato il parametro N.3 in relazione alle condizioni oggettive dell’ambito in considerazione.”*

#### **A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI).**

Riguardo all’Addensamento commerciale urbano minore o debole (A4), gli “Indirizzi regionali” forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

*A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI). “Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2 e A.3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei Comuni polo e subpolo della rete primaria e dei Comuni intermedi, turistici e minori lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani minori*



sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi”: (i parametri riportati sono quelli pertinenti ai Comuni aventi la stessa classificazione commerciale di Polo) .

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500 (*)

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

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

Con riferimento alle motivazioni illustrate nel Cap. 10, in base alla situazione della rete commerciale esistente e visti i parametri regionali, si confermano sostanzialmente gli addensamenti A4 così denominati:

A.4/1 Corso Europa - Via S. Bernardo - Via R. Bianca

A.4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;

A.4/3 Via Torino.

A.4/5 Carassone;

Considerata l'attuale contesto commerciale l'addensamento A.4/4 di Via Langhe viene suddiviso in due addensamenti:

- A.4/4.1 Via Langhe sud;
- A.4/4.2 Via Langhe nord

Verificata l'attuale situazione della rete commerciale e considerati gli obiettivi di incentivare lo sviluppo del commercio di prossimità e agevolare l'apertura di pubblici esercizi al fine migliorare i servizi al cittadino e migliorare la sicurezza e la qualità del contesto urbano, si propone l'individuazione dei seguenti addensamenti così denominati:

A.4/6 - Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando;

A.4/7 - Via Cuneo sud;

A.4/8 - Via Cuneo Nord.

#### **Individuazione degli addensamenti A.4**

In linea generale gli addensamenti A.4 individuati sono coerenti con la definizione regionale in quanto :

- non hanno i requisiti per essere classificati A.1 e A.3;
- sono ubicati nel centro abitato di un comune polo della rete primaria e sono percorsi da assi viari di livello urbano locale;
- sono caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare;

Si confermano i seguenti Addensamenti già presenti nella precedente programmazione:

#### **A.4/1 Corso Europa - Via S. Bernardo - Via R. Bianca**

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	962	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	21	SI
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	1337	SI

#### **A.4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio**

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	800	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	32	SI
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	2164	SI



#### A.4/3 Via Torino

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	785	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	24	SI
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	2390	SI

L'addensamento è ampliato per comprendere le attività commerciali esistenti contigue all'addensamento riconosciuto nella precedente programmazione commerciale.

#### A.4/4 Via Langhe

L'addensamento A.4 di Via Langhe viene suddiviso in due addensamenti:

A.4/4.1 - Via Langhe sud;

A.4/4.2 - Via Langhe nord.

Si allega la verifica dei parametri per entrambi gli addensamenti

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4/4.1</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	1060	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	13	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	2608	SI

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4/4.2</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	690	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	7	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	3802	SI

(1) Il parametro Q.4 non è verificato in entrambi gli addensamenti; viene pertanto applicata la facoltà di deroga motivata prevista dagli "Indirizzi regionali".

Nella programmazione commerciale del 2007 l'addensamento A.4/4 era esteso all'intero asse di via Langhe ed i parametri erano tutti verificati. La situazione degli esercizi commerciali non è troppo diversa da quella riscontrata nel 2007, tuttavia per adeguare le Localizzazioni L.1 alla normativa vigente e tenendo conto del loro livello di attuazione e delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C, è stato necessario apportare alcune modifiche:

- ampliamento della Localizzazione L.1/5,
- divisione dell'addensamento A.4/4 in due addensamenti singoli includendo in uno di essi la Localizzazione L.1/6 oramai attuata.

In seguito della suddivisione dell'addensamento A.4 originario nei due addensamenti A4/1.1 e A4/4.2 il parametro Q.4 non è rispettato. Si ritiene comunque di poter applicare la facoltà di deroga in quanto l'ambito non ha le caratteristiche per essere riconosciuto come addensamento A.1 o A.3, inoltre questo addensamento, posto su una delle direttrici di accesso alla città, in analogia con gli altri nella medesima posizione, è caratterizzato dalla prevalenza di medie strutture di vendita che, a fronte di un numero di esercizi commerciali ridotto, cumulano una consistente superficie di vendita.

Anche in questo contesto, molto simile all'asse di Via Cuneo, la motivazione che sostiene il riconoscimento dei due addensamenti è la seguente: da un lato occorre creare le condizioni per rendere possibile il mantenimento delle strutture di vendita esistenti anche in caso di chiusura e nuova apertura, dall'altro si intende confermare la vocazione commerciale di questa porzione di città per consentire lo sviluppo di un'offerta variegata integrata da pubblici esercizi, al fine di assicurare il servizio all'utenza e anche ai fini del miglioramento della qualità urbana.

#### **A.4/5 Carassone**

Si conferma il riconoscimento del nucleo di Carassone come addensamento A4/5 operata dalla precedente programmazione commerciale con un lieve ampliamento per ricomprendere un ambito storicamente occupato da un esercizio di pubblica somministrazione ora momentaneamente chiuso di cui si prevede la riapertura.

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A.4	Parametro	Valore	Valore riscontrato	Conformità
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	250	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA (1)	Q.4	N. 20	6	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI (1)	F.4	mq 500	378	NO (1)



(1) I parametri Q.4 ed F.4 non sono verificati; viene pertanto applicata la facoltà, prevista dagli "Indirizzi regionali", di deroga motivata, già applicata nella precedente programmazione.

Il quartiere di Carassone è un ambito urbano consolidato che in tempi recenti ha conosciuto un importante sviluppo edilizio, a fini residenziali, tutt'ora in corso. Il quartiere ha una sua parrocchia intitolata a San Giovanni, è dotato dei servizi essenziali quali la farmacia, la posta e la scuola materna. Oltre ai sei esercizi commerciali sono presenti inoltre due esercizi di pubblica somministrazione. La posizione del quartiere è discosta rispetto alle zone del capoluogo ove la rete commerciale è più consistente, pertanto gli esercizi commerciali esistenti garantiscono anche l'importante funzione di servizio ai residenti.

Per queste ragioni, al fine di garantire il mantenimento degli esercizi in attività, e consentire eventualmente l'ampliamento delle superfici di vendita esistenti e/o l'apertura di nuovi esercizi si ritiene di poter utilizzare la deroga prevista dagli "Indirizzi regionali".

#### **A4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando**

Verificata l'attuale situazione della rete commerciale e considerati gli obiettivi di incentivare lo sviluppo del commercio di prossimità e agevolare l'apertura di pubblici esercizi al fine migliorare i servizi al cittadino e migliorare la sicurezza e la qualità del contesto urbano, si propone l'individuazione dell'addensamento A.4/6 del quartiere Gherbiana.

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	480	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA (1)	Q.4	N. 20	4	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI (1)	F.4	mq 500	245	NO (1)

(1) I parametri Q.4 ed F.4 non sono verificati; viene pertanto applicata la facoltà, prevista dagli "Indirizzi regionali", di deroga motivata.

L'ambito non ha le caratteristiche per essere riconosciuto come addensamento A.1 o A.3. Esso fa parte di un quartiere, quello di Gherbiana, compreso fra due addensamenti: l'addensamento A.1 di Breo e l'addensamento A.3/1 dell'Altipiano che presentano, entrambi, un forte sviluppo commerciale. La zona di Gherbiana è caratterizzata da collegamenti pedonali ad entrambi gli addensamenti, una discreta offerta commerciale, paracommerciale e di pubblica somministrazione (oltre ai 4 esercizi commerciali sono presenti anche due pubblici esercizi) ed un rapporto equilibrato fra viabilità e parcheggi. Per questi motivi si ritiene che abbia la vocazione ad uno sviluppo commerciale maggiore di quello che effettivamente si è registrato finora. Si aggiunge che il riconoscimento del contesto come zona di insediamento commerciale A.4 crea le condizioni per la formazione di un PQU che potrà avviare una fase di valorizzazione del contesto commerciale, anche in continuità con il Rinchiuso, in analogia con quanto è avvenuto per i



quartieri di Breo e Piazza. Per queste ragioni e al fine di garantire il mantenimento degli esercizi in attività e consentire eventualmente l'ampliamento delle superfici di vendita esistenti e/o l'apertura di nuovi esercizi, si ritiene di poter utilizzare la deroga prevista dagli "Indirizzi regionali".

#### **A.4/7 e A4/8 Via Cuneo**

Si propone il riconoscimento di due nuovi addensamenti commerciali su via Cuneo.

In fase di prima stesura della revisione era stato individuato un unico addensamento che rispettava tutti i parametri.

In seguito si è ritenuto più corretto il riconoscimento di due addensamenti in quanto sul tratto intermedio non sono ancora presenti attività commerciali.

##### **A.4/7 - Via Cuneo sud**

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	709	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	13	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	2107	SI

##### **A.4/8 - Via Cuneo nord**

<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI A4</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>	<b>Conformità</b>
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 250	850	SI
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 20	9	NO (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 100	100	SI
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 500	1222	SI

(1) Il parametro Q.4 non è verificato in entrambi gli addensamenti; viene pertanto applicata la facoltà, prevista dagli "Indirizzi regionali", di deroga motivata.

Il contesto commerciale per tipologia e varietà di offerta e per il contesto residenziale al quale è rapportato è aderente alle caratteristiche dell'addensamento A4. Entrambi gli addensamenti riconosciuti sviluppano una superficie di vendita maggiore del minimo richiesto che risulta complessivamente elevata se rapportata al numero di esercizi commerciali. Ciò è dovuto proprio alla presenza di diverse medie strutture di vendita, di interesse anche sovracomunale, che si sono sviluppate in questi contesti di ingresso alla città.



In questo contesto, la motivazione che sostiene il riconoscimento dei due addensamenti è la seguente: da un lato occorre creare le condizioni per rendere possibile il mantenimento delle strutture di vendita esistenti anche in caso di chiusura e nuova apertura, dall'altro si intende confermare la vocazione commerciale di questa porzione di città per consentire lo sviluppo di un'offerta variegata integrata da pubblici esercizi, al fine di assicurare il servizio all'utenza e anche ai fini del miglioramento della qualità urbana.

## **A.5. ADDENSAMENTO COMMERCIALI EXTRAURBANI ARTERIALI**

Si è verificato che non possono essere riconosciuti **A.5. Addensamenti Commerciali Extraurbani (Arteriali)** in quanto non si individuano ambiti commerciali che rispondano ai parametri richiesti per tali addensamenti.

### **11.2. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1**

Le Localizzazioni commerciali L1 possono sostanzialmente essere riconosciute in sede di programmazione commerciale oppure possono essere oggetto di autoriconoscimento contestualmente al rilascio delle autorizzazioni commerciali, a norma dell'art. 14 degli indirizzi regionali. A norma dell'art. 14 c. 3 degli "Indirizzi regionali" *"I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, non hanno facoltà di limitare il suddetto riconoscimento che avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30.*

Il Comune di Mondovì con la **D.G.C. n. 53 del 14-03-2013**, aveva provveduto ad eliminare le criticità dovute alla non rispondenza di talune disposizioni della programmazione urbanistico commerciale alle nuove norme in materia di liberalizzazione e semplificazione. Fra queste era già stato eliminato il divieto di riconoscimento di nuove zone di insediamento commerciale, limitatamente alle Localizzazioni urbane non addensate (L.1).

La programmazione commerciale è strettamente correlata alla pianificazione urbanistica. Infatti le Localizzazioni commerciali L.1, possono essere riconosciute - nel rispetto dei parametri di cui alla tabella 4 dell'art 14 degli indirizzi citati che si allega di seguito - soltanto nelle zone urbanistiche in cui il Piano Regolatore consente il commercio al dettaglio ammettendo superfici utili lorde a destinazione commerciale corrispondenti a quelle consentite nelle localizzazioni commerciali L.1.

In particolare, si richiama la definizione di cui all'art. 14 degli "Indirizzi regionali":

*"a) **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono riconosciute solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare*



attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, così come definiti all'articolo 13, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento."

Si allega il prospetto 4 allegato all'art. 14 degli "Indirizzi regionali" in cui sono indicati i parametri per il riconoscimento delle Localizzazioni L1.

In fase di redazione della programmazione commerciale i parametri sono derogabili (20% par. X.1 - 40% par. Y.1 e J.1 - inderogabile par. M.1) mentre per gli autoriconoscimenti contestuali al rilascio delle autorizzazioni commerciali non sono ammesse deroghe. Come indicato dagli indirizzi regionali (art. 14, c. 4, lett. a) n. 3) "...il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale" (Indirizzi regionali art. 14, c. 4, lett. a) n. 3)

PROSPETTO 4 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1.) - PARAMETRI						
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt 350	mt 500	mt 500	mt 500	mt 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	5.000 residenti	2.500 residenti	2.500 residenti	1.000 residenti	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt 700	mt 700	mt 700	mt 500	mt 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq 70.000	mq 40.000	mq 40.000	mq 30.000	mq 15.000

Prospetto 4 - Estratto art. 14 degli Indirizzi regionali

Si confermano tutte le Localizzazioni L.1 esistenti ad eccezione della Localizzazione L.1/1 di piazza della Repubblica che viene inclusa nell'addensamento A.3/1 e della Localizzazione L.1/6 di Via Langhe che, come già illustrato, viene inclusa nell'addensamento A.4.

#### [Autoriconoscimento L.1/8 in Via Langhe](#)

Si riconosce una **nuova Localizzazione L.1 in Via Langhe** in quanto è stata oggetto di autoriconoscimento contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale. A questa Localizzazione si attribuirà la sigla L.1/8 Via Langhe.

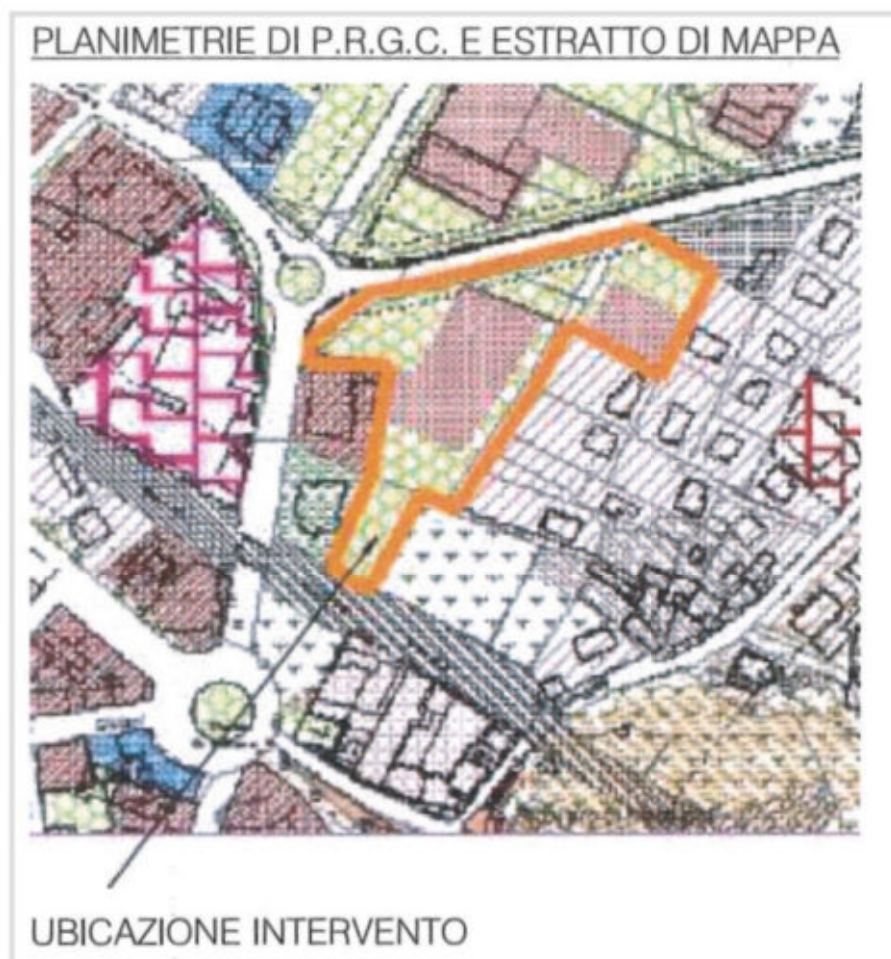


Si riporta la verifica dei parametri effettuata con esito positivo dagli Uffici comunali.

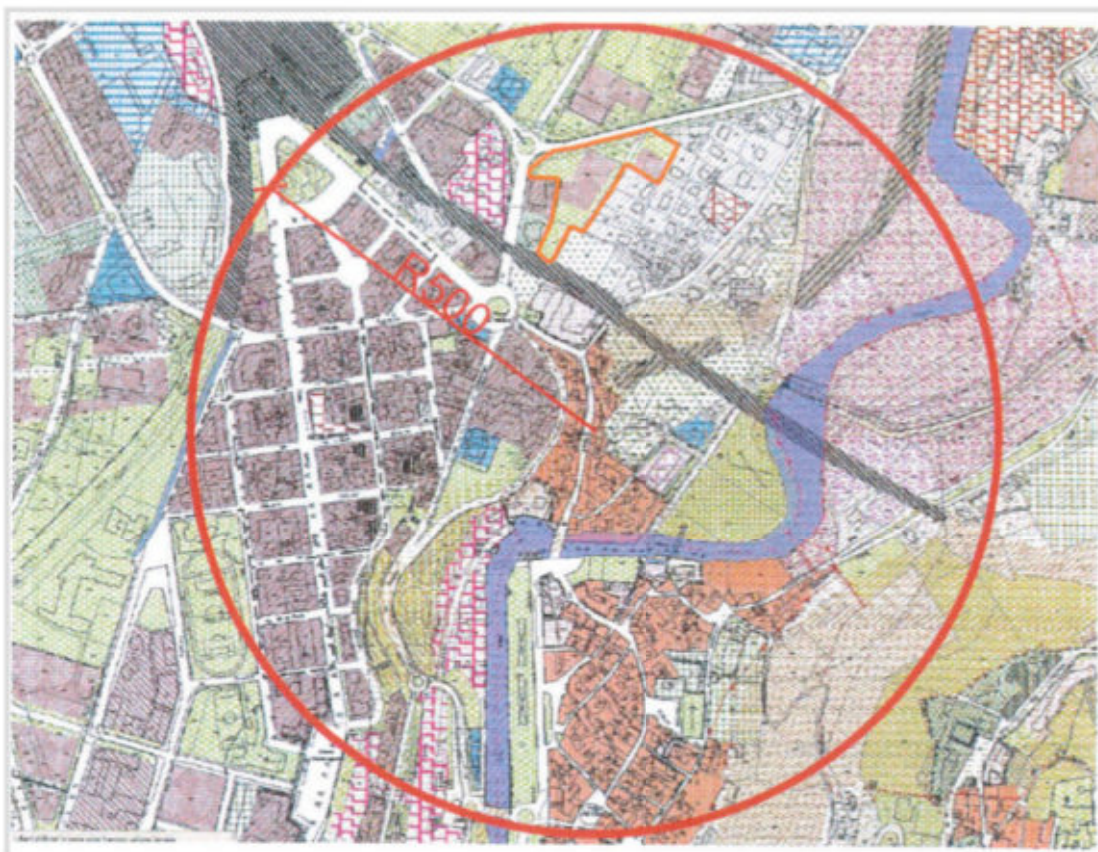
L'ambito oggetto dell'autoriconoscimento della Localizzazione commerciale L.1 ricade in ambito CR.III-14 del P.R.G.C. vigente in cui è ammessa la destinazione commercio al dettaglio. In data 16/01/2018 Prot. 1943 è stata presentata istanza di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la costruzione di un complesso residenziale e commerciale sull'area in oggetto localizzata in Via Langhe.

La Localizzazione deve essere verificata rispetto ai parametri di riconoscimento Y1, X1, J1 e M1 indicati nel prospetto n. 4 dell'art. 4 degli "Indirizzi regionali".

Si allega l'estratto del P.R.G.C. vigente con indicazione dell'ambito oggetto di riconoscimento della Localizzazione L.1 e un secondo estratto con indicazione del cerchio con il raggio di 500 ml all'interno del quale sono stati calcolati i residenti.







*Estratto PRGC con la perimetrazione della nuova localizzazione L1/8 e il cerchio per il calcolo dei residenti*

Si riporta la verifica dei parametri di cui alla tabella 4. dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali"

<b>LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA L1/8</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	500
NUMEROSITÀ MINIMA DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1.	X.1	2.500 residenti	3.601 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 700	0 l'area è inserita nel tessuto urbano
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq 40.000	mq 12.708

I parametri sono stati verificati con esito positivo da parte degli uffici comunali, pertanto è stata riconosciuta, sull'area in questione, una localizzazione commerciale urbana non addensata - L1 - ai sensi dell'art. 14 comma 3 degli "Indirizzi regionali".

In data 27-07-2018 il Comune di Mondovì ha rilasciato un'autorizzazione commerciale per l'attivazione di una media struttura di vendita M-SAM 3 avente superficie di vendita pari a mq 1002,30 sulla nuova Localizzazione L.1.



La media struttura di vendita non è stata considerata nell'elenco delle attività in quanto l'insediamento non è ancora stato realizzato e quindi l'esercizio commerciale non è ancora attivo.



*Contesto residenziale in cui è stata riconosciuta la Localizzazione L.1/8*

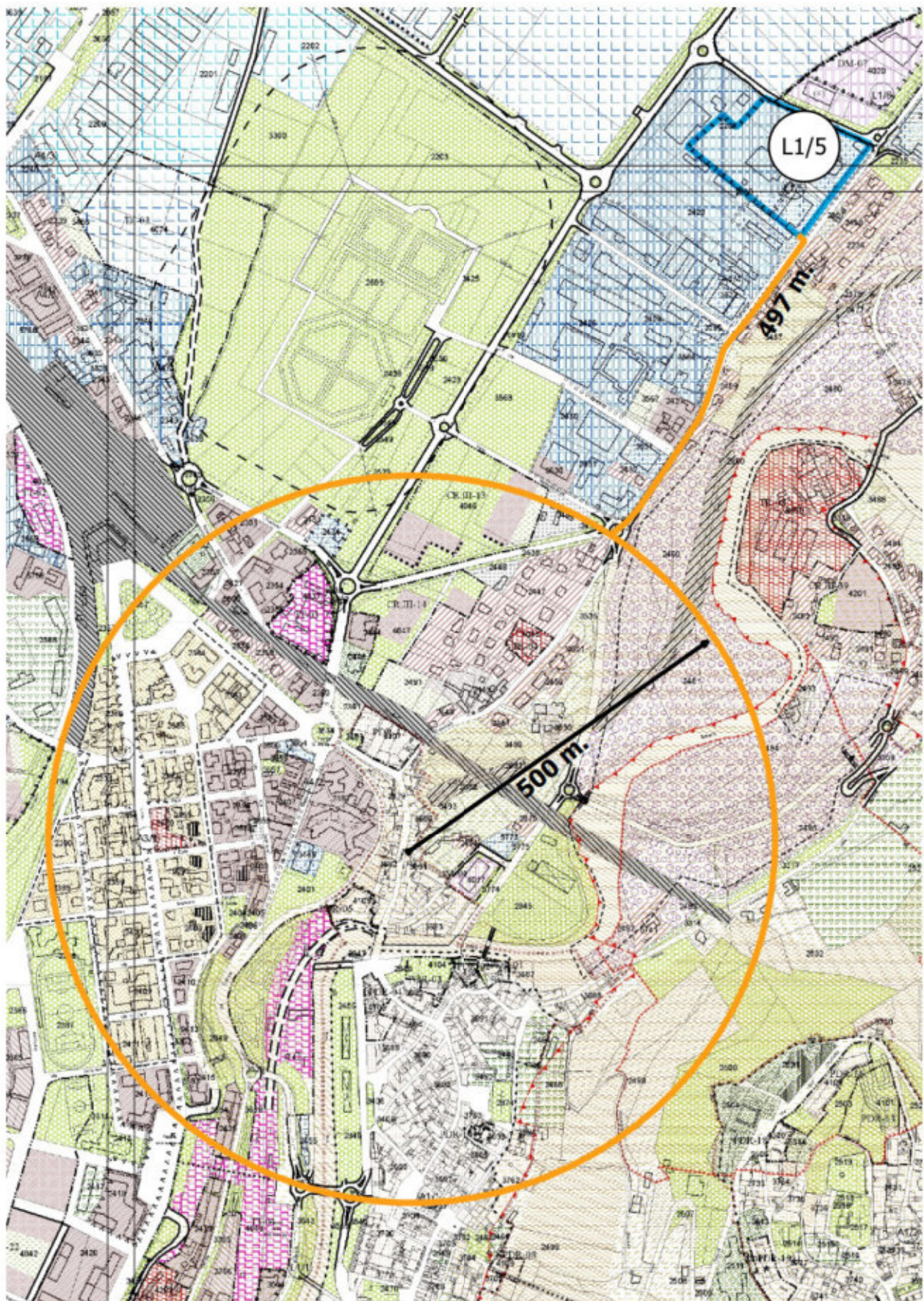
#### [Ampliamento della Localizzazione commerciale L.1/5 Via Trieste](#)

Come già illustrato nel precedente capitolo è necessario estendere la localizzazione L.1/5 di Via Trieste per comprendere al suo interno le aree a destinazione commerciale sulle quali sono attive una grande struttura di vendita ed una media struttura, entrambe affacciate su Via Langhe.

Il cerchio con raggio di ml 500 all'interno del quale sono stati calcolati i residenti è il medesimo recentemente utilizzato per l'autoriconoscimento della Localizzazione L.1/8 di via Langhe, così come verificato dagli uffici comunali.

Si allegano la tabella e la dimostrazione planimetrica di verifica dei parametri.







<b>LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA L1/5</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore riscontrato</b>
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	500
NUMEROSITÀ MINIMA DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1.	X.1	2.500 residenti	3.601 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 700	mt 497
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq 40.000	mq 24.162

I parametri sono tutti verificati.

### 11.3. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2

Allo stato attuale, con riferimento ai “Criteri commerciali” del 2007 e al P.R.G.C. vigente, sono individuate tre Localizzazioni commerciali non addensate L.2:

**Localizzazione L.2 di Corso Milano - Corso Firenze**, relativamente alla quale è stato approvato il Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) con D.C.C. n. 51 del 29-09-2008.

**Localizzazione L.2 di Via Tanaro**, relativamente alla quale sono state rilasciate le autorizzazioni commerciali per il centro commerciale classico G-CC2 e per le attività comprese al suo interno a cavallo fra il 2005 e il 2006 (Autorizzazione n. 10 del 17-12-2005 per il CC classico G-CC2 con 12.000 mq SV - mq 20.174 SUL - Autorizzazioni da n. 11 a n. 30 nel gennaio 2006 una per ciascuna attività compresa nel Centro commerciale del gennaio 2006). L'iter urbanistico è stato avviato, è stato firmato un protocollo d'intesa (2009) ed è stata approvata una Variante al P.R.G.C. vigente per definire il nuovo assetto della viabilità della zona (D.C.C. n. 40 del 26 settembre 2011). Nel corso della definizione del PEC relativo all'assetto urbanistico le autorizzazioni commerciali sono state più volte prorogate fino alla revoca da parte del Comune (2012), alla quale ha fatto seguito il ricorso al Tar Piemonte dal parte della società proponente (2013)<sup>2</sup> e il successivo ricorso al Consiglio di Stato attualmente ancora pendente.

**Localizzazione L.2 (ex L.3) di Via Tanaro** - Parco commerciale di Mondovicino attualmente in attività.

**Tutte le Localizzazioni L.2 presenti nella precedente programmazione sono state confermate e sono invariate.**

<sup>2</sup> Sentenza TAR PIEMONTE SEZ. 2° 01019/2013 - Il ricorso viene rigettato. Tuttavia “Per la complessità della controversia sussistono, però, in ogni caso, giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite”.



## 12. COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

L'art. 17 degli "Indirizzi regionali" individua, in relazione alla classificazione del Comune (nel caso di Mondovì "Comune polo con meno di 60.000 abitanti"), la compatibilità territoriale per ogni tipologia di struttura distributiva e per ogni zona di insediamento commerciale.

Le compatibilità territoriali individuate nelle tabelle dell'art. 17 degli "Indirizzi regionali" sono vincolanti per le grandi strutture di vendita, mentre per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno valore orientativo e costituiscono il modello di rete di riferimento per ciascun comune.

I comuni assumono la propria scelta, tenendo conto che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive.

Nella precedente programmazione commerciale l'Amministrazione comunale di Mondovì, avvalendosi della facoltà decisionale affidata al Comune, sulla base degli obiettivi di programmazione commerciale stabiliti, aveva assunto, per le medie strutture di vendita, le seguenti determinazioni modificative di quanto indicato dagli "Indirizzi regionali" che si confermano nell'attuale revisione.

### **Addensamenti commerciali urbani minori A.4**

Con riferimento a tutti gli addensamenti A.4 le indicazioni regionali, in merito alla compatibilità territoriale delle medie strutture di vendita, si confermano gli adattamenti alla situazione di Mondovì effettuati agendo sui seguenti elementi.

***- vengono consentite le medie strutture di vendita di tipo M-SE3 (da 901 a 1.800 mq. di superficie di vendita) poiché negli addensamenti di tipo A.4 individuati sono già attive strutture commerciali del tipo indicato;***

***- vengono consentiti i medi centri commerciali di tipo M-CC (da 251 a 2.500 mq. di superficie di vendita) poiché negli addensamenti di tipo A.4 individuati sono ammessi edifici residenziali che potranno prevedere, al piano terreno, locali a destinazione commerciale, che singolarmente o complessivamente potranno attivare una superficie di vendita superiore a 250 mq..***

### **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1**

Le modifiche apportate alle compatibilità indicate dagli "Indirizzi regionali" sono applicabili, come evidenziato dalla nota (\*) della Tab. A, solamente per i centri commerciali già autorizzati alla data di entrata in vigore dei "Criteri".



Le indicazioni regionali, in merito alla compatibilità territoriale delle medie strutture di vendita, erano state adattate alla situazione di Mondovì agendo sui seguenti elementi che ora si confermano :

***- vengono consentite le medie strutture commerciali di tipo M-SAM 1 ed M-SAM 2 al fine di permettere alle strutture esistenti [vedi nota (\*)] la più ampia articolazione possibile dell'offerta commerciale attivabile.***

Si riportano di seguito :

- La Tab. A che riporta le indicazioni degli "Indirizzi regionali" per le zone di insediamento commerciale riconosciute in Mondovì in cui si confermano le scelte operate dalla programmazione commerciale del 2007.

**Tab. A**

**COMUNE DI MONDOVÌ**

**COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI (*)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI (*)
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

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

**NOTE:**

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.  
(2) Solo fino a mq. 3.000.  
(3) Solo fino a mq. 8.000

 compatibilità modificate rispetto agli indirizzi regionali

(\*) solo per i centri commerciali già autorizzati alla data di entrata in vigore dei presenti "Criteri"



In merito alla **compatibilità** si richiamano ancora alcune norme contenute negli indirizzi regionali:

- ◆ All'esterno delle zone di insediamento commerciale riconosciute, è ammessa l'apertura di esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di superficie di vendita) nelle aree in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commercio al dettaglio.
- ◆ Esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita.
- ◆ Le medie e le grandi strutture di vendita possono essere attivate soltanto nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, nel rispetto della tabella di compatibilità di cui all'art. 17, in conformità con le disposizioni contenute degli indirizzi regionali (articoli 12, 13, 14, 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati nella parte seconda ed in particolare agli articoli 23, 25, 26 e 27), in particolare quelle attinenti alla disponibilità di adeguate aree di parcheggio pubblico e privato e, quanto ricorrano le condizioni, quelle relative all'impatto sulla viabilità.

Costituisce allegato alla revisione della programmazione commerciale il documento denominato: "CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ai sensi dell'art. 8, c. 3, del D.Lgs. 114/98". Esso contiene la normativa per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, in conformità con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012, n. 191-43016.

### 13. ALLEGATI GRAFICI

Si allegano gli elaborati grafici (Tav. 1a/b/c/d) contenenti la perimetrazione degli Addensamenti e delle Localizzazioni e l'individuazione degli esercizi commerciali, compresi al loro interno, la cui posizione è stata verificata in dettaglio per gli Addensamenti commerciali A.3 e A.4. e per le Localizzazioni commerciali.

Gli esercizi commerciali sono localizzati con un pallino blu e sono identificati con un numero.

Gli esercizi di pubblica somministrazione sono localizzati con un pallino rosso e sono identificati con la sigla P alla quale segue il numero.

I numeri indicati sulle tavole corrispondono a quelli riportati nell'elenco degli esercizi suddivisi per zona di insediamento commerciale riportato in allegato alla presente relazione.

Si allega inoltre la Tav. 2 - Localizzazioni e Addensamenti su P.R.G.C., che contiene le perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale riportate sulla tavola Progetto P3.2/9 del P.R.G.C. vigente.

#### **14. ELENCHI DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E DEGLI ESERCIZI DI PUBBLICA SOMMINISTRAZIONE**

Si allega l'elenco degli esercizi commerciali e degli esercizi di pubblica somministrazione suddivisi per addensamento e per localizzazione.

Gli esercizi esterni alle zone di insediamento commerciale sono indicati in "restante".