

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI TORTONA



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

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

L. R. 12 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

**“INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER
L’INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI AL
DETTAGLIO IN SEDE FISSA”**

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

Relazione illustrativa

Novembre 2018

COMUNE DI TORTONA



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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOTRECO

INDICE

INDICE	0
PREMESSA	1
ASSETTO TERRITORIALE	4
<i>Inquadramento territoriale del comune di Tortona</i>	<i>4</i>
<i>Caratteristiche locali</i>	<i>9</i>
INDICATORI SOCIO DEMOGRAFICI	14
La distribuzione per classi d'età	14
Il livello di istruzione	16
Popolazione residente per condizione professionale.....	17
LA RETE DISTRIBUTIVA	23
La situazione complessiva	23
La rete distributiva per zone	32
Raffronto con i dati regionali	38
LA PROGRAMMAZIONE COMUNALE	42
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	49
Premessa	49
Obiettivi della programmazione	49
Gli addensamenti commerciali.....	53
Addensamento storico A.1	55
Addensamento forte A.3 - Don Orione - Postumia.....	59
Addensamento minore A.4 - Alessandria.....	65
Addensamento extra urbano A.5 - Ex Tabacchificio	69
Le localizzazioni commerciali.....	76
Localizzazioni urbane non addensate L.1	78
Localizzazioni urbano periferiche L.2.....	86
Localizzazione urbano periferica L.2 - SP 211.....	88
Localizzazione urbano periferica L.2 - SP 99.....	95
TABELLA DI COMPATIBILITÀ	101
CONCLUSIONI	103

PREMESSA

La programmazione del settore commerciale è ancora uno degli elementi fondamentali a disposizione delle Amministrazioni comunali per definire le linee di sviluppo di una parte importante dell'economia locale e per indirizzare il controllo delle esternalità che potrebbero interessare negativamente l'insediamento dell'offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale.

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile dello stesso anno, ha rappresentato di fatto la prima riforma per liberalizzare il comparto e di porlo in grado di affrontare in maniera adeguata le sfide che l'integrazione sempre maggiore nella realtà europea stanno definendo nella nostra realtà.

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

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

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

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

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., insieme all'ultima Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento

delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa” in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e alle deliberazioni della Giunta Regionale, hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

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

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

Diventa necessario considerare l’assetto del territorio attraverso il quale favorire lo sviluppo della concorrenza al fine di migliorare il servizio e le opportunità di scelta del consumatore, tenendo presente gli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell’intero comune.

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

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

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

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

- Le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;
- I limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali ai fini della tutela dell’arredo urbano, dei beni artistici, culturali ed ambientali;

- I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- I vincoli di natura urbanistica relativi agli spazi da adibire a parcheggi;
- La correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'auto-rizzazione commerciale.

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

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

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

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

Il comune di Tortona ha provveduto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 21 luglio 2008 ad approvare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in applicazione del D. Lgs. n. 114 del 31/03/1998 e della L.R. 28/1999, integrandoli, a seguito di alcune osservazioni della Regione, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 30 luglio 2009.

Tale strumento di pianificazione riconosce nel territorio comunale un Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1, due Addensamenti urbani minori di tipo A.4, e tre Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1, lasciando agli operatori la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla programmazione in essere.

Poiché la data di approvazione della programmazione comunale vigente è antecedente alla DCR 191-43016, ne scaturisce la necessità di verificare la conformità degli strumenti comunali di programmazione con quanto legiferato dai diversi organi, al fine di predisporre regolamenti che siano correttamente applicabili.

ASSETTO TERRITORIALE

Inquadramento territoriale del comune di Tortona

Il comune di Tortona si posiziona nella parte sud orientale della Regione Piemonte, quasi al confine con la Lombardia e la provincia di Pavia.

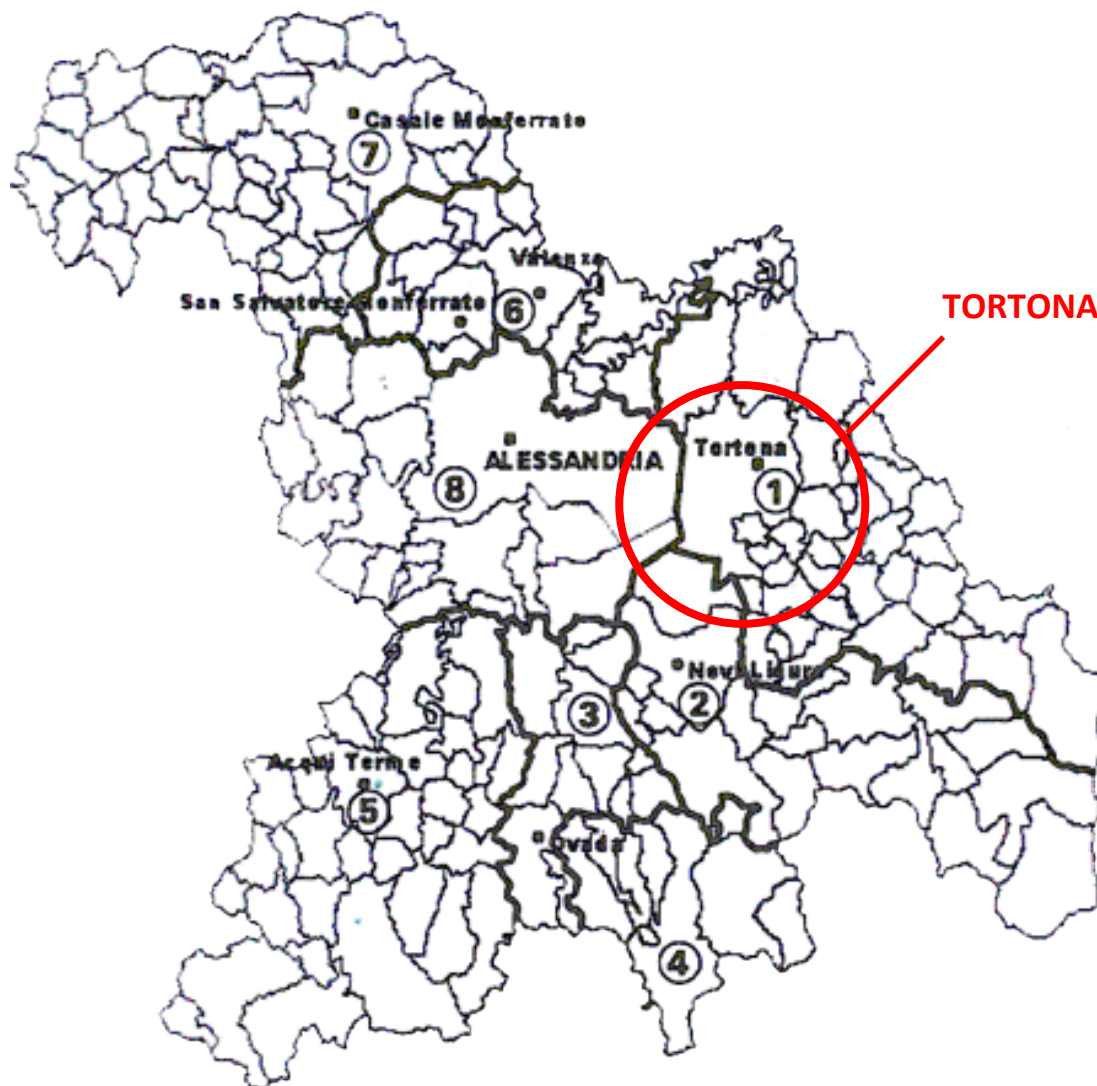
TORTONA IN PIEMONTE



La città si sviluppa prevalentemente in direzione nord sud, nella parte pianeggiante compresa tra il corso del torrente Scrivia e le propaggini collinari poste a oriente.

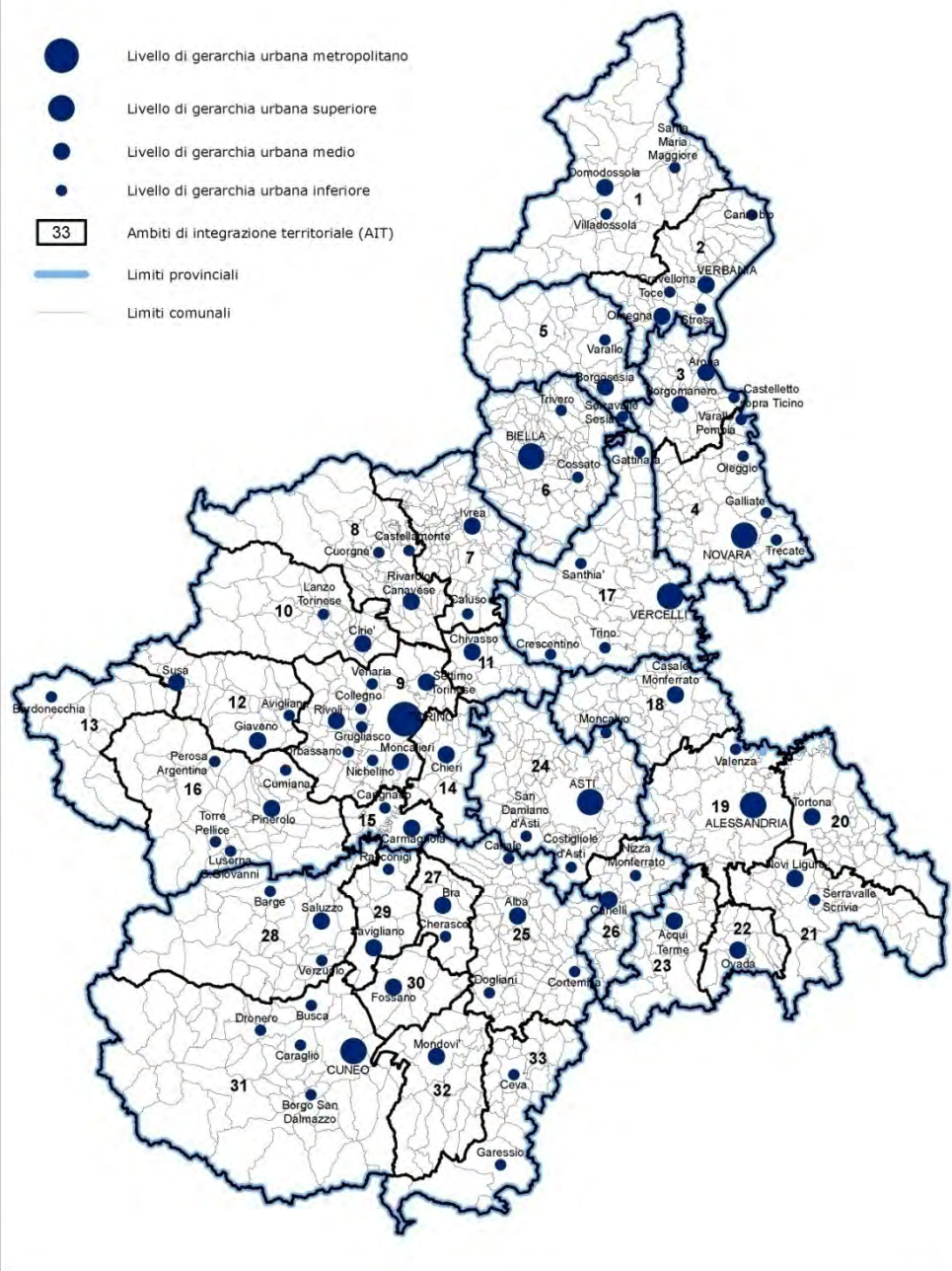
Il comune si posiziona nella parte orientale della Provincia di Alessandria vicino al confine con la Regione Lombardia.

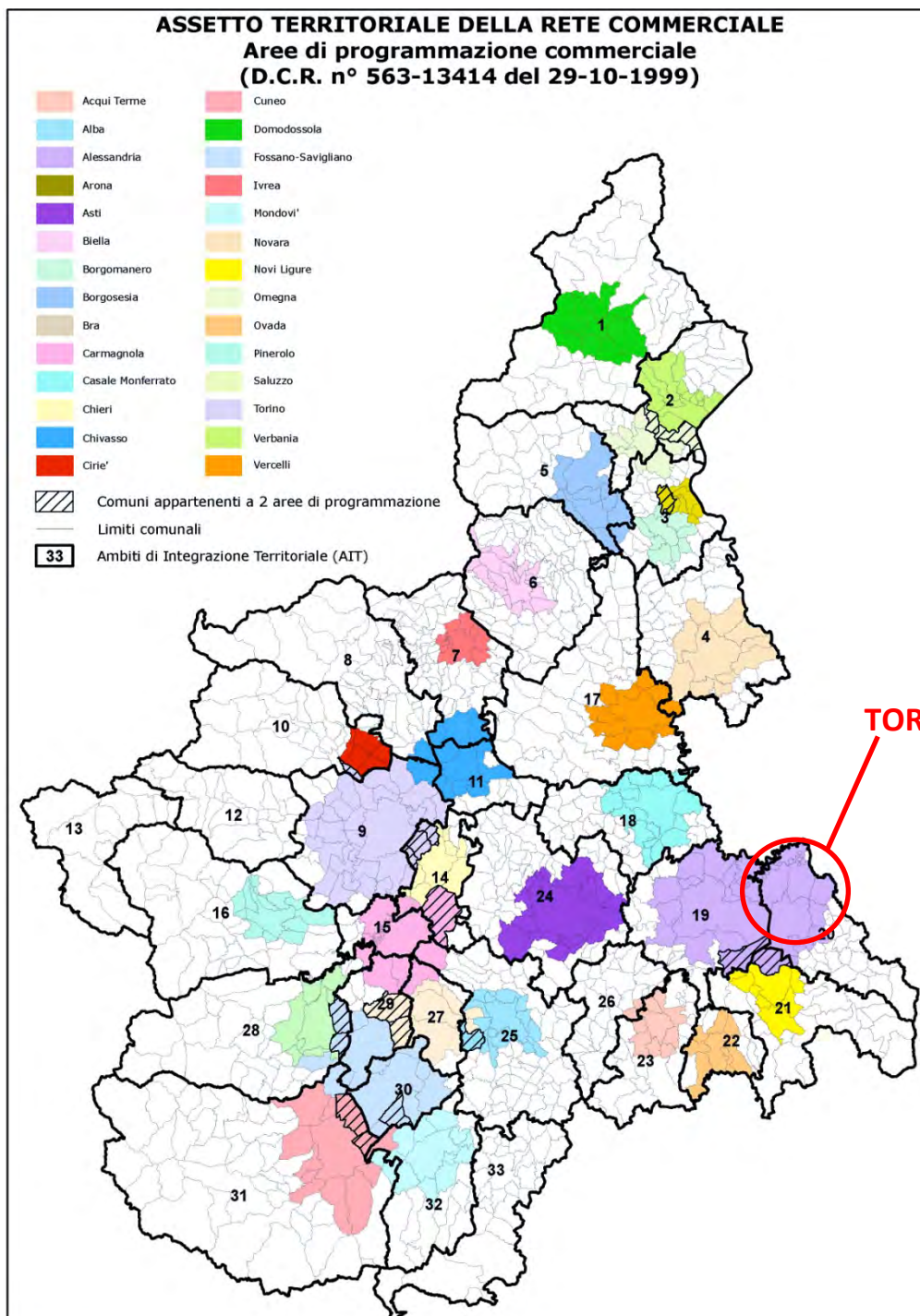
TORTONA IN PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Tortona appartiene all'Ambito di Integrazione Territoriale n. 20, così come definito dall'ultimo Piano Territoriale Regionale approvato ove, tra l'altro, si può individuare che risulta essere individuato come un comune appartenente al livello di gerarchia urbana dei comuni medi, evidenziando come sovrasta completamente tutti gli altri comuni appartenenti all'AIT n. 20.

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE





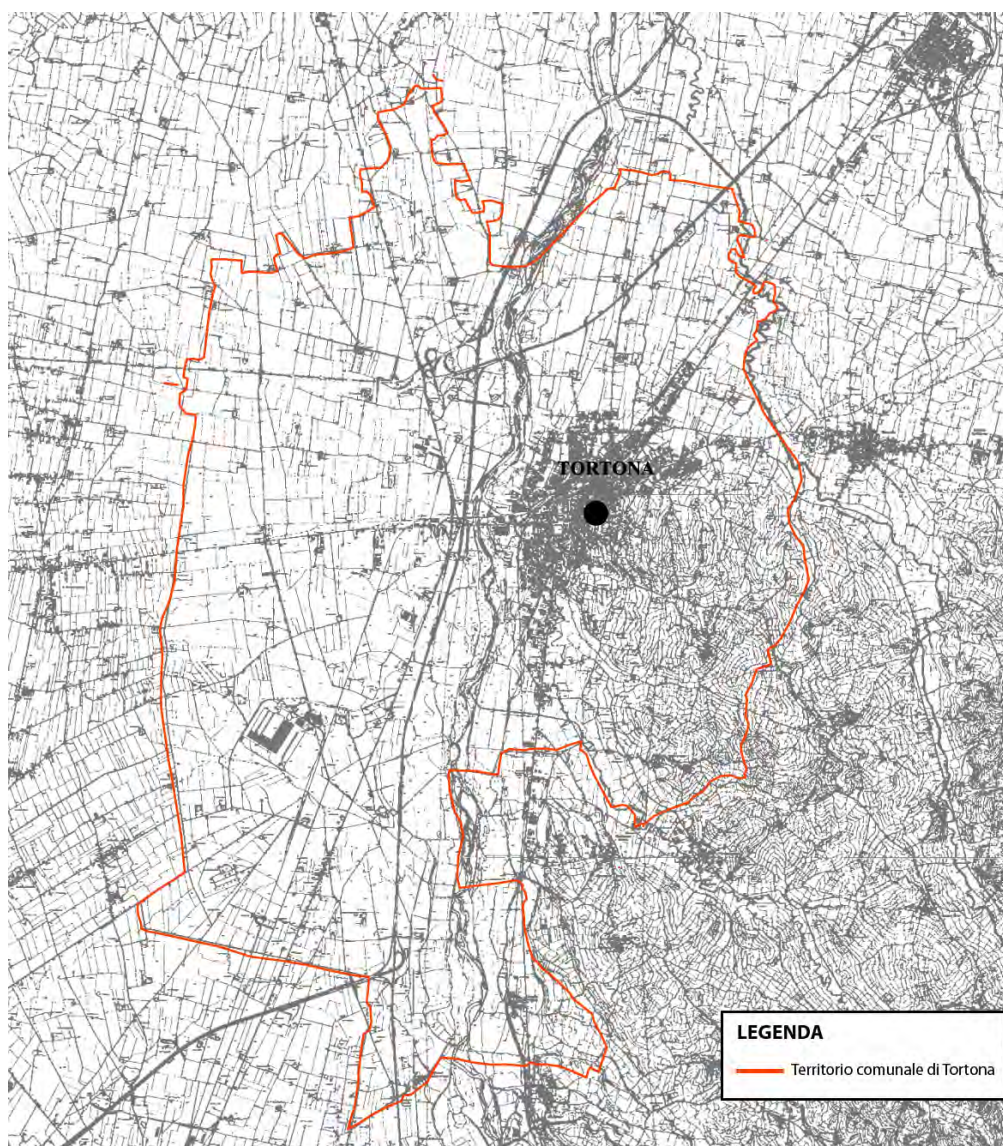
L'estrema vicinanza con il capoluogo provinciale di Alessandria, e la forza e l'importanza commerciale di quest'ultimo comune, fanno sì che Tortona faccia parte della **Area di Programmazione Commerciale di Alessandria**, area configurabile come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, for-

mata dal comune attrattore e dai comuni confinanti e contermini che formano l'area di programmazione commerciale che ad essa fanno riferimento.

Caratteristiche locali

La città si è venuta a sviluppare tra la pianura di Marengo e le estreme propaggini collinari dell'Appennino ligure - piemontese occupando una superficie che lo vede posizionarsi al secondo posto nella provincia di Alessandria, estendendosi in parte in nell'area pianeggiante posta a destra del torrente Scrivia ed in parte sulle colline orientali.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE



Lo Scrivia non è l'unico corso d'acqua che interessa il territorio comunale, che vede la sua parte meridionale attraversata dal torrente Osona e il torrente

Grue che rappresenta in parte il confine con i comuni di Viguzzolo e Castelnuovo Scrivia.

Oltre che con questi due comuni Tortona confina altresì con Alessandria, Bosco Marengo, Carbonara Scrivia, Carezzano, Paderna, Pontecurone, Pozzolo Formigaro, Sale, Sarezzano, Spineto Scrivia, Villalvernia, Villaromagnano.

L'altimetria lo vede classificarsi come un comune di pianura, ponendo i suoi limiti minimi e massimi rispettivamente a 91 e a 290 metri sul livello del mare, con la "casa comunale" che si pone a 122 metri.

La posizione strategica per il controllo della pianura ha fatto sì che già le tribù liguri tra l'VIII e il V secolo avanti Cristo si stanziassero in loco fortificando la zona collinare, venendo di fatto acquisita ai domini romani tra il 123 e il 118 a.C. anche se la penetrazione romana nella zona aveva avuto inizio fin dal 222 a.C.

La posizione della colonia romana, strategicamente posta alla confluenza di ben tre strade importanti tra Liguria e la pianura padana quali le via Fulvia, Postumia ed Emilia Scauri, la hanno fatta riconoscere per diversi secoli a seguire quale importante punto di riferimento per il territorio circostante, divenendo uno degli insediamenti piemontesi più ricco e potente.

La città fu lungamente contesa tra le fazioni imperiali e vescovili proprio a causa della sua collocazione in tutto il corso del medioevo, risentendo delle dominazioni che si avvicendarono in quei secoli, dai marchesi del Monferrato ai Visconti e agli Sforza fino agli Spagnoli e ai Francesi.

Dalla metà del 1700 la città, a seguito del complicato sistema di trattati conseguenti a quello di Utrecht, diventa di appartenenza sabauda, definitiva dopo l'epopea napoleonica, per poi seguire i destini della nazione italiana, divenendo la terza città per ordine di importanza della provincia, dopo Alessandria e Casale.

Dal punto di vista economico la città ha sempre goduto della posizione geografica favorevole, luogo di transito e di sosta già sugli antichi tracciati romani per mantenere fiorenti commerci fino a tutto il XVII secolo.

A seguito del passaggio sotto la dominazione dei Savoia, la città ha visto mutare la sua funzione di nodo di traffici in un avamposto difensivo dei territori sabaudi.

È dei primi anni del 900 che la città e il suo territorio ha visto uno sviluppo molto intenso della industrializzazione, portandola a livelli elevatissimi di concentrazione delle attività.

Tutta la zona del tortonese ha visto la crescita equilibrata delle attività industriali e agricole, che hanno portato a una efficace diversificazione tra i due comparti che si sostenevano a vicenda.

Gli anni settanta del secolo scorso hanno visto una recessione che ha interessato tutta la valle Scrivia, portando a una mutazione che ha visto in quel periodo la crescita del comparto dell'autotrasporto pesante.

Ultimamente importanti aziende manifatturiere nell'ambito produttivo delle macchine utensili, dei veicoli industriali, degli articoli di plastica e di biancheria intima hanno ripreso anche se non in maniera così diffusa come all'inizio del 900', ma è la vocazione del terziario, grazie alla fitta rete di rapporti con le aree Lombarde ed Emiliane, che contribuisce a mantenere un buon sviluppo economico in Tortona e nel territorio circostante.

Il territorio comunale si estende per 99,29 kmq, che, rapportati ai 27.330 abitanti a fine agosto 2017, forniscono una densità abitativa di circa 275 abitanti per kmq, densità abitativa che nel 1994 era di 272 abitanti per kmq, denotando quindi un andamento della popolazione costante sul lungo periodo.

TORTONA

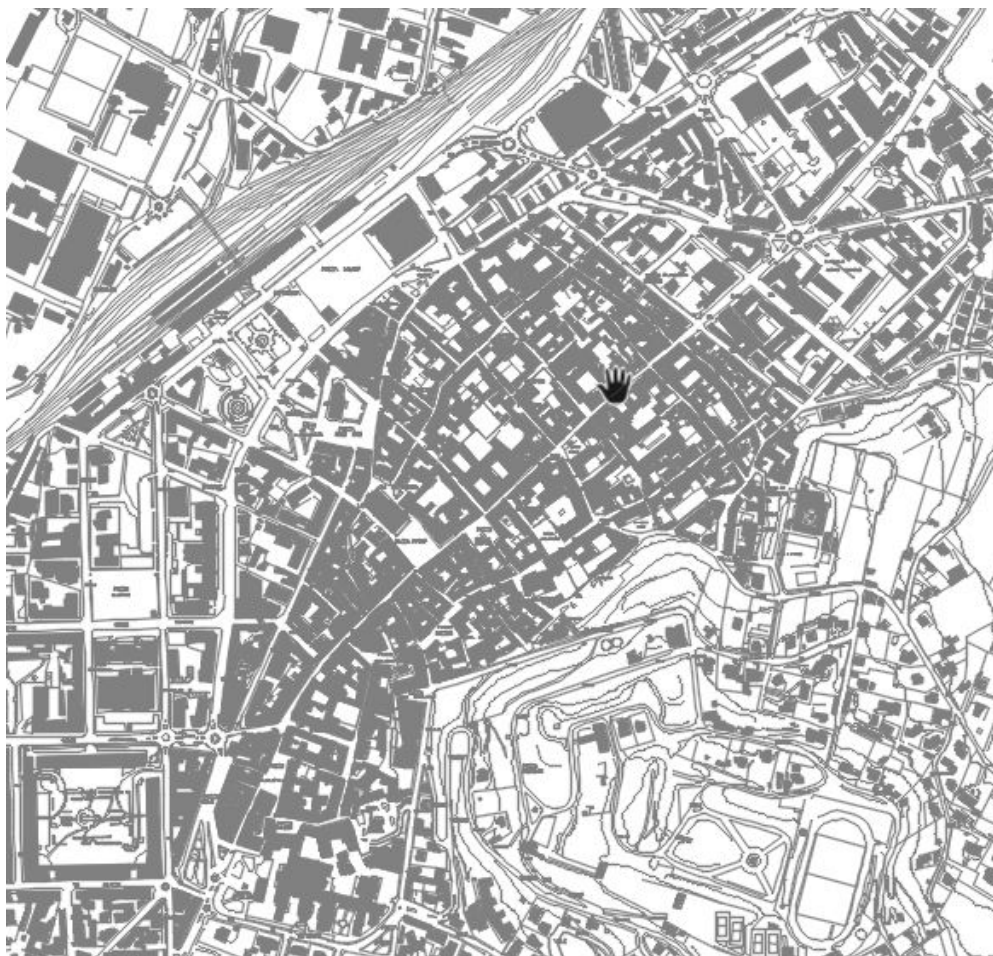


Come si può vedere nella immagine precedente lo sviluppo urbano attuale della città è avvenuto utilizzando la parte di territorio confinato tra il percorso dello Scrivia, a est, e la parte collinare a ovest, individuando in pratica due fasce impor-

tanti, quella residenziale posta lungo le propaggini del sistema collinare e l'altra produttiva-industriale venutasi a posizionare tra la zona residenziale e il torrente Scrivia e nella parte meridionale della città.

Le due aree, quella residenziale e quella industriale, sono a loro volta divise dal percorso della linea ferroviaria Milano - Genova.

NUCLEO URBANO PRINCIPALE



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

A Tortona si è sviluppata una notevole concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e di enti e istituzioni pubbliche, che non riescono però a trovare a capacità di determinare una indipendenza rispetto al capoluogo provinciale di Alessandria, tanto è che la forza e l'importanza commerciale di

quest'ultimo comune, fanno sì che Tortona faccia parte della **Area di Programmazione Commerciale di Alessandria**, area configurabile come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, formata dal comune attrattore e dai comuni confinanti e contermini che formano l'area di programmazione commerciale che ad essa fanno riferimento.

Sicuramente all'interno di questa Area di Programmazione, Tortona riesce a ritagliarsi un ruolo e a porsi come riferimento per quei comuni che, per vicinanza, per dimensioni demografiche inferiori e per servizi commerciali minori, sentono e possono sentirsi maggiormente legati alla rete distributiva della città.

INDICATORI SOCIO DEMOGRAFICI

Nelle indagini socio-economiche a livello territoriale si possono a questo punto considerare i dati relativi alle caratteristiche demografiche della popolazione che hanno generalmente una attendibilità statistica maggiore rispetto ad altre variabili di natura più strettamente economica quali ad esempio il reddito ed i consumi.

Essenzialmente le tre variabili che sono rappresentative dell' assetto socio-demografico di un comune sono la composizione per età della popolazione, il grado di istruzione e la posizione occupata nell'ambito della professione.

Le analisi seguenti sono state fatte utilizzando i dati forniti dall'ISTAT relativi al **censimento del 2011**.

La distribuzione per classi d'età

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

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

COMPOSIZIONE PER ETA' (*comune di Tortona*)

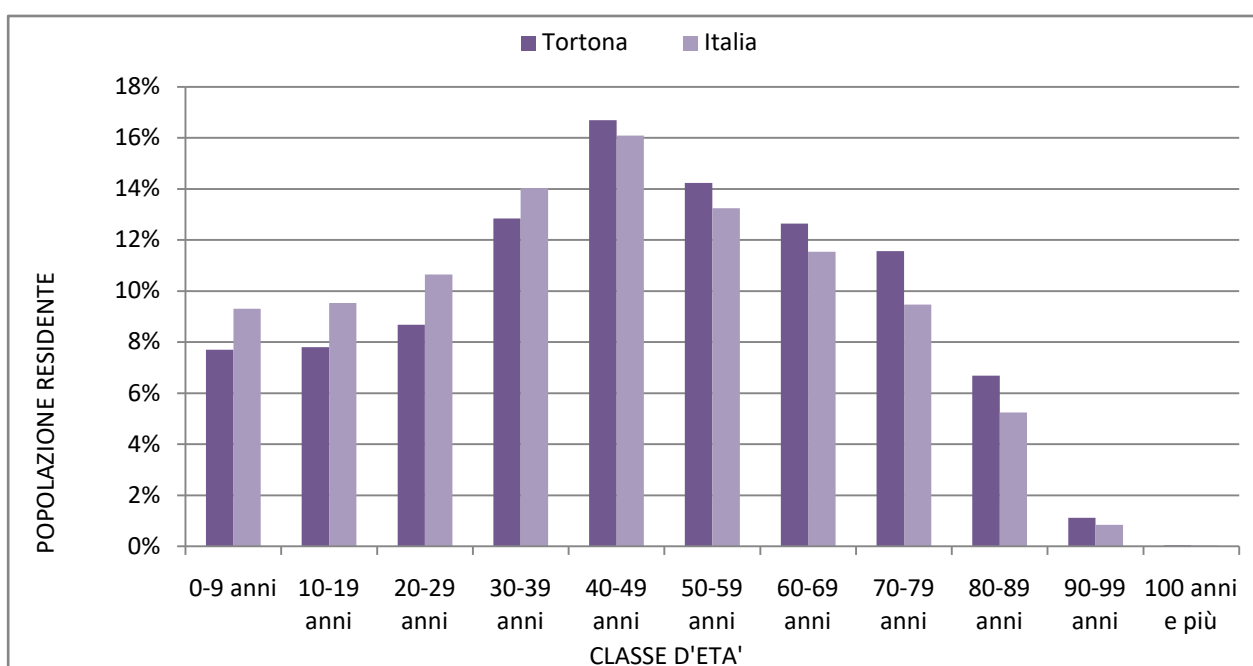
Classi di età	Totale	% totale	% tot Italia
0-9 anni	2.000	8%	9%
10-19 anni	2.026	8%	10%
20-29 anni	2.256	9%	11%
30-39 anni	3.339	13%	14%
40-49 anni	4.337	17%	16%
50-59 anni	3.700	14%	13%
60-69 anni	3.285	13%	12%
70-79 anni	3.005	12%	9%
80-89 anni	1.737	7%	5%
90-99 anni	291	1%	1%
100 anni e più	10	0%	0%
Totale	25.986	100%	100%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2011

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

Nella tabella precedente è stata riportata la popolazione censita a Tortona, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2011.

Trasformando in un grafico i dati riportati in tabella si ottiene un diagramma che viene riportato di seguito, che anche visivamente fornisce un quadro di più immediata comprensione.



Le caratteristiche salienti derivate dall'analisi dei profili indicano che la struttura demografica è abbastanza sbilanciata verso la popolazione anziana (33% di residenti con più di 60 anni, in confronto al 27% della media nazionale) e che le classi di età fino a 39 anni risultano sistematicamente inferiori alla media nazionale.

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

Il livello di istruzione

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

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

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

LIVELLO DI ISTRUZIONE (comune di Tortona)

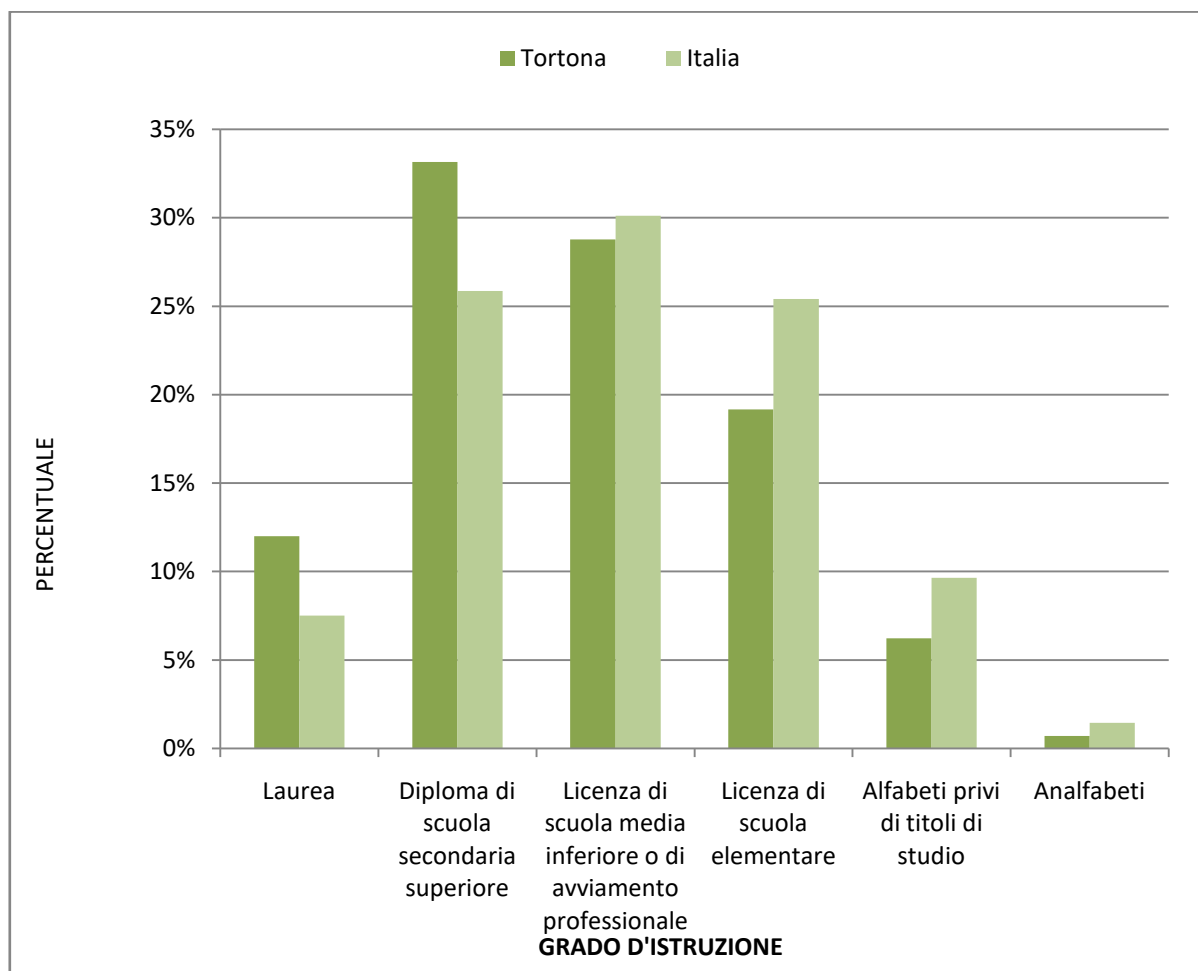
Titolo di studio		TOTALE	%totale	%Italia
1	Laurea	2.976	12%	8%
2	Diploma di scuola secondaria sup.re	8.226	33%	26%
3	Lic. di scuola media inf. o di avv. prof.	7.138	29%	30%
4	Licenza di scuola elementare	4.755	19%	25%
5	Alfabeti privi di titoli di studio	1.545	6%	10%
6	Analfabeti	173	1%	1%
Totale		24.813	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2011

Nella pagina successiva si riportano in un grafico i dati evidenziati nella tabella, ottenendo il diagramma che viene riportato di seguito.

Dal grafico risulta emergere come caratteristica saliente un grado di istruzione molto elevato con un'alta percentuale di laureati e diplomati e contestualmente una bassissima percentuale di popolazione priva di ogni titolo di studio.

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



Popolazione residente per condizione professionale.

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

Nella tabella seguente, trascurando coloro che si trovano inseriti nella classificazione non meglio definita "altra condizione" che sono rispettivamente il 4% a Tortona rispetto al 6% della media nazionale, viene riportata la popolazione di Tortona suddivisa per figure professionali o in condizione non professionale, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2011.

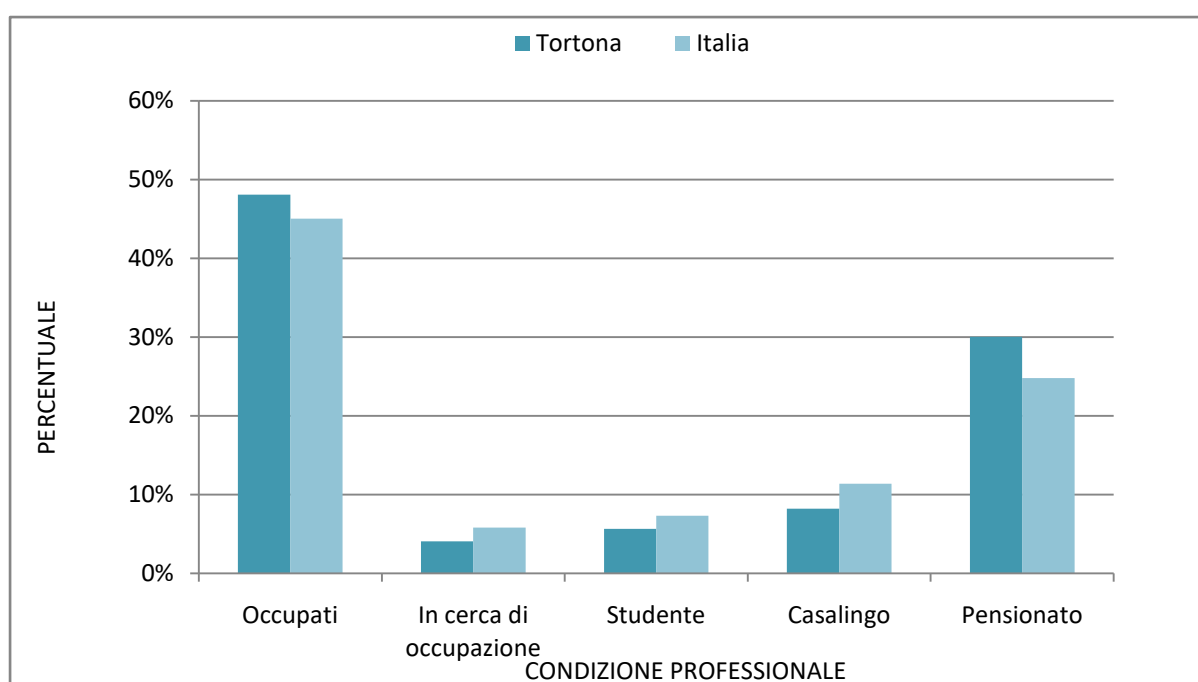
FIGURE PROFESSIONALI (comune di Tortona)

		Totale	% totale	% Italia
1	Occupati	11.049	48%	45%
2	In cerca di occupazione	937	4%	6%
3	Studente	1.302	6%	7%
4	Casalingo	1.884	8%	11%
5	Pensionato	6.899	30%	25%
Totale		22.071	96%	94%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2011

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

Dal grafico risulta come caratteristica saliente che nel comune di Tortona gli occupati risultano come dato percentuale in numero superiore rispetto al dato nazionale, così come la quota dei pensionati, a testimoniare un recente passato produttivo importante soprattutto nel comparto industriale, che ancora consente un buon livello occupazionale.



Infine viene presentato il dato relativo agli spostamenti per studio o lavoro di residenti che si recano, giornalmente, fuori del comune di dimora abituale: nell'

anno 2011, dei 25.987 abitanti, 3.810 (519 studenti e 3.291 lavoratori) superavano quotidianamente il confine comunale per recarsi nel luogo di studio o lavoro.

In particolare, degli 11.049 occupati, 3.291 hanno un posto di lavoro localizzato al di fuori di Tortona: il fenomeno di pendolarismo verso l'esterno è dunque importante, anche se si può supporre che un analogo movimento in entrata da parte di chi proviene dai più piccoli comuni contermini possa riequilibrare la situazione.

IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

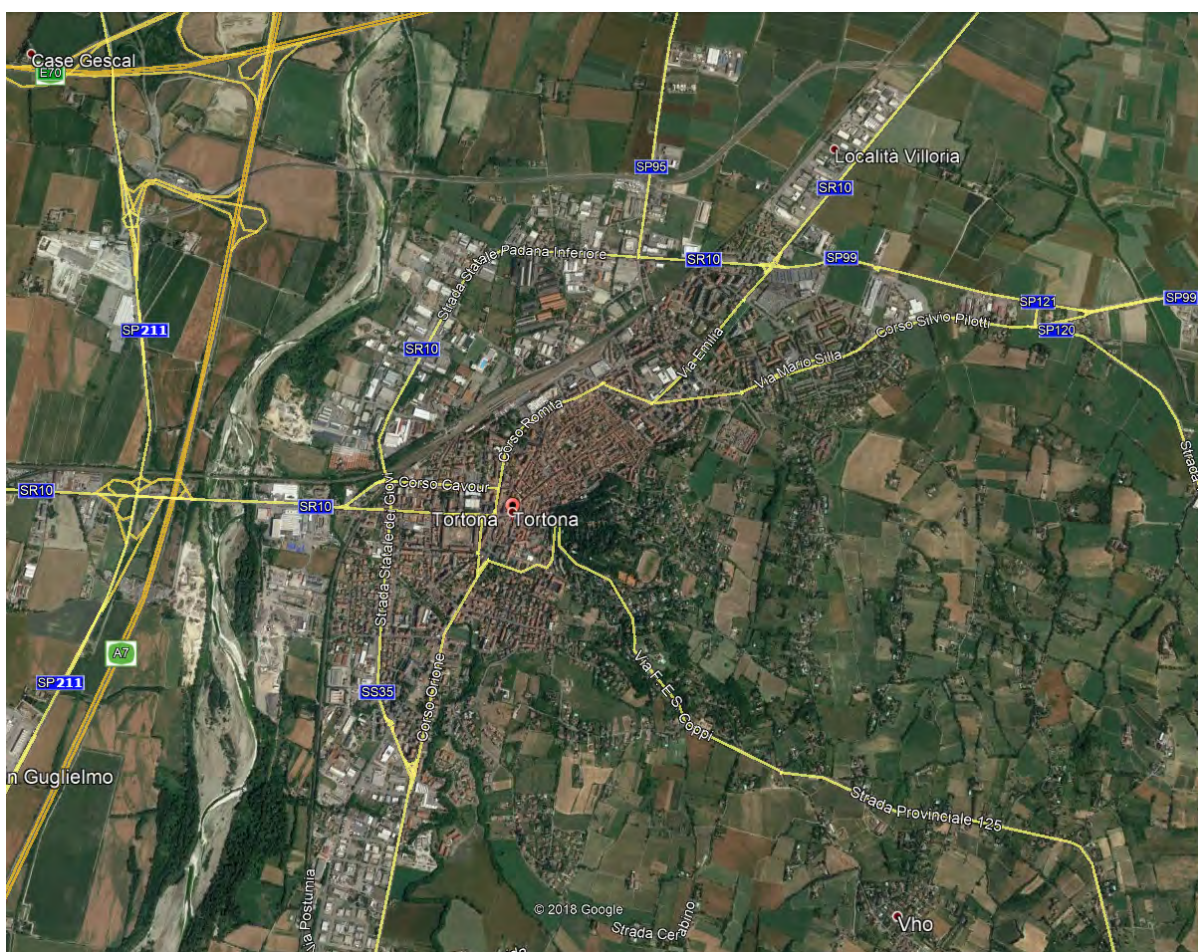
Le attività commerciali sono causa ed effetto delle modificazioni che intervengono sul territorio circostante.

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

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

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

LA VIABILITÀ DI LARGO RAGGIO



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

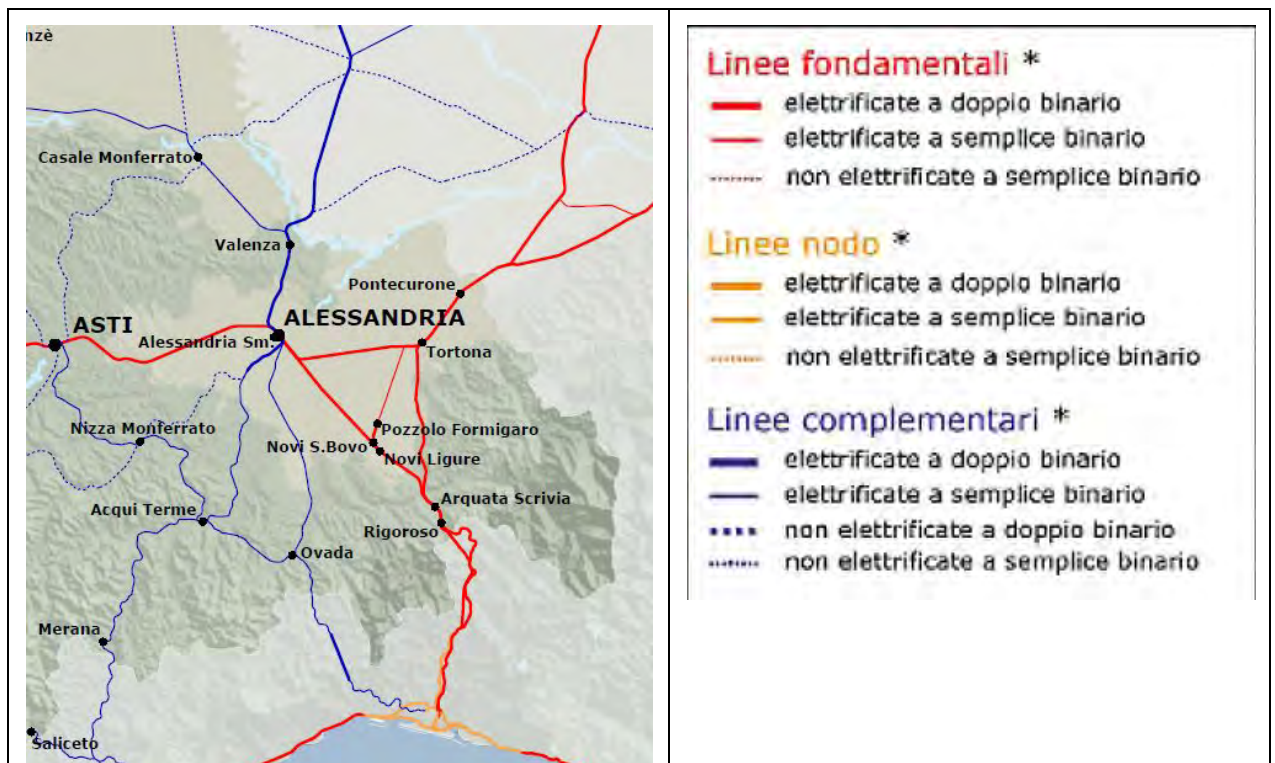
La figura riportata nella pagina precedente conferma come la città sia da sempre un nodo importante, collegato con numerosi capoluoghi delle province piemontesi e lombarde, oltre ad essere il punto di confluenza di importanti strade statali o regionali quali la n. 10, Padana Inferiore, che collega Voghera con Alessandria, la n. 35 dei Giovi, la n. 211 della Lomellina,.

La parte occidentale del suo territorio è interessato dal percorso delle autostrade A7, che collega Genova con Milano, e della A21 che collega Torino con Brescia.

Numerose altre strade provinciali, quali la 95, la 99, la 120, la 121, la 125 e altre, collegano Tortona con i principali centri urbani dell'area, con una fitta ragnatela di rapporti sociali ed economici che lega strettamente la città di Tortona con il territorio di riferimento.

Anche le linee di comunicazione rappresentate dal sistema ferroviario fanno riferimento al polo di Tortona, snodo di collegamento tra le tre regioni piemontese, lombarda e ligure.

IL SISTEMA FERROVIARIO

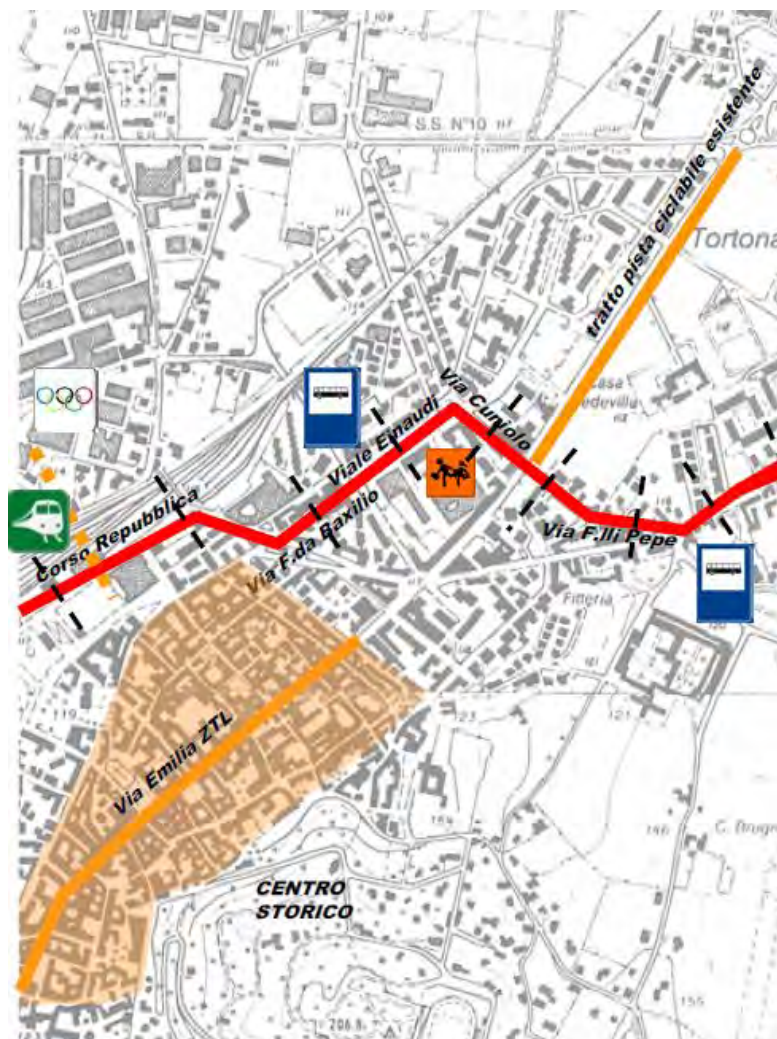


All'interno della città la viabilità risente delle epoche nelle quali sono stati realizzati i quartieri, con sezioni più limitate nella parte centrale più antica e con organizzazioni strutturali più idonee ad accogliere il traffico veicolare, nei quartieri più recenti.

La salvaguardia dell'utente debole viene garantita da una pista ciclabile di collegamento con la zona commerciale del Centro Commerciale Oasi.

L'Amministrazione comunale ha in progetto di ampliare in futuro tale sistema, in particolare unendosi con il comune di Viguzzolo ove già esiste un percorso.

IL SISTEMA DI PISTE CICLABILI



Il comune vede una situazione urbana da un lato abbastanza concentrata, anche se il suo tessuto urbano si dispone seguendo l'orografia del luogo e utilizzando la zona pianeggiante ai piedi del sistema collinare locale.

LA RETE DISTRIBUTIVA

La situazione complessiva

Qualsiasi azione relativa alla programmazione di un settore non può prescindere dalla conoscenza e dalla analisi della situazione in cui si viene a trovare, al fine di evidenziare le caratteristiche e le peculiarità locali insite nel settore, andandole anche a confrontare con realtà simili al fine di comprendere le possibilità di manovra per proporre politiche che siano coerenti con gli obiettivi che ci si pone.

Grazie ai dati aggiornati a fine 2018 forniti dagli uffici comunali competenti si è potuto rilevare che gli esercizi commerciali attivi a Tortona, senza considerare le tabelle speciali relative alle farmacie, alle tabaccherie e ai distributori di carburante, nel complesso risultano essere pari a **627** di cui 468 non alimentari, 106 alimentari e 53 misti, esercizi che trattano cioè indifferentemente nel loro assortimento prodotti alimentari e non alimentari.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a **87.232 mq**, di cui 61.134 mq per gli esercizi non alimentari, 4.056 mq per quelli alimentari e 22.042 mq per gli esercizi misti.

I suddetti dati sono meglio rappresentati nelle tabelle che si riportano di seguito.

LA RETE COMMERCIALE - ESERCIZI E SUPERFICIE

TIPO ES. COMM.	N° TOT.	SUP. TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	106	4.056	38,3
NON ALIMENTARI	468	61.134	130,6
MISTI	53	22.042	415,9
TOTALE	627	87.232	139,1

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

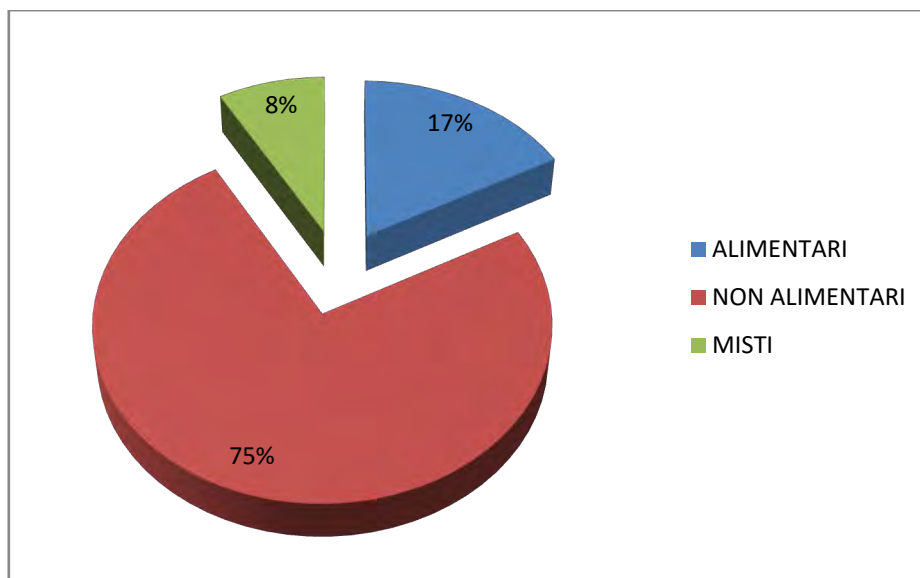
Una indicazione più immediata relativamente alla composizione delle merceologie che sono presenti nella rete distributiva di Tortona ci viene evidenziata nel momento in cui rappresentiamo i dati in termini percentuali, dai quali possiamo rilevare come il 75 % dei negozi appartiene al comparto di tipo extra - alimentare, mentre i negozi che offrono solo prodotti alimentari rappresentano il 17 % del totale e quelli misti che invece vendono indifferentemente i prodotti delle due merceologie rappresentano l'8 %.

LA RETE COMMERCIALE - ESERCIZI E SUPERFICIE (valori %)

TIPO ES. COMM.	N° TOT.	SUP. TOT.
ALIMENTARI	16,9%	4,6%
NON ALIMENTARI	74,6%	70,1%
MISTI	8,5%	25,3%
TOTALE	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE COMMERCIALE - NUMERO ESERCIZI (valori %)



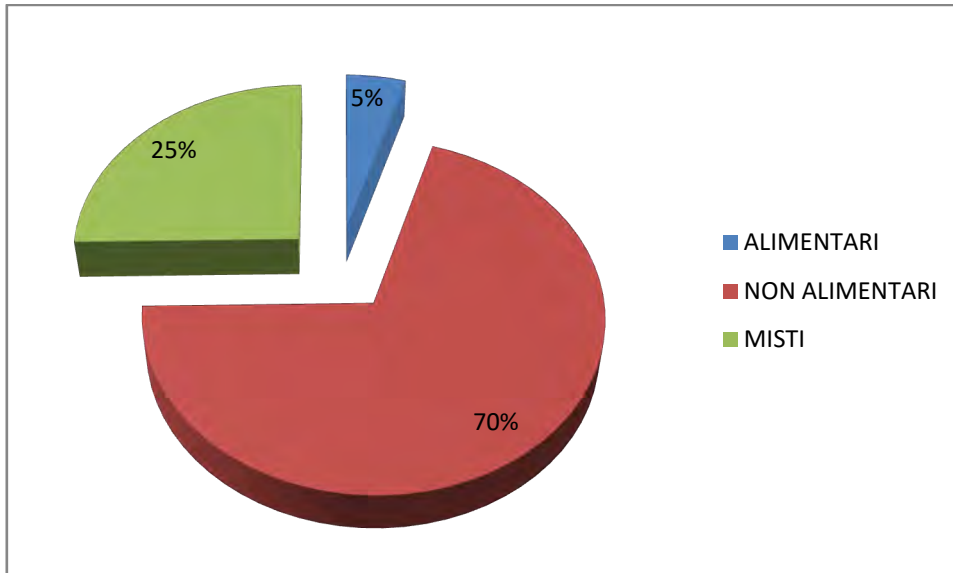
Se si va ad analizzare invece la suddivisione percentuale relativamente alla superficie commerciale presente nel comune, si rileva che solo in parte il dato relativo al numero di negozi è rispecchiato, in quanto gli esercizi che vendono prodotti appartenenti alla merceologia extra alimentare anche se occupano ancora la maggior parte della superficie evidenziano però una percentuale minore, ammontando questa solo al 70%, mentre gli altri due settori merceologici risultano presentare un peso percentuale che risulta essere invertito con il 5% della superficie di vendita occupata dal settore degli alimentari e il 25% occupato dagli esercizi che trattano il settore merceologico misto.

Situazione che trova una spiegazione nel fatto che la dimensione occupata dagli esercizi per i diversi settori presi in considerazione vede una notevole differenza nelle dimensioni dei singoli esercizi.

Gli esercizi misti, proprio perché offrono assortimenti più completi, normalmente si organizzano su dimensioni unitarie più ampie, mentre i negozi che tratta-

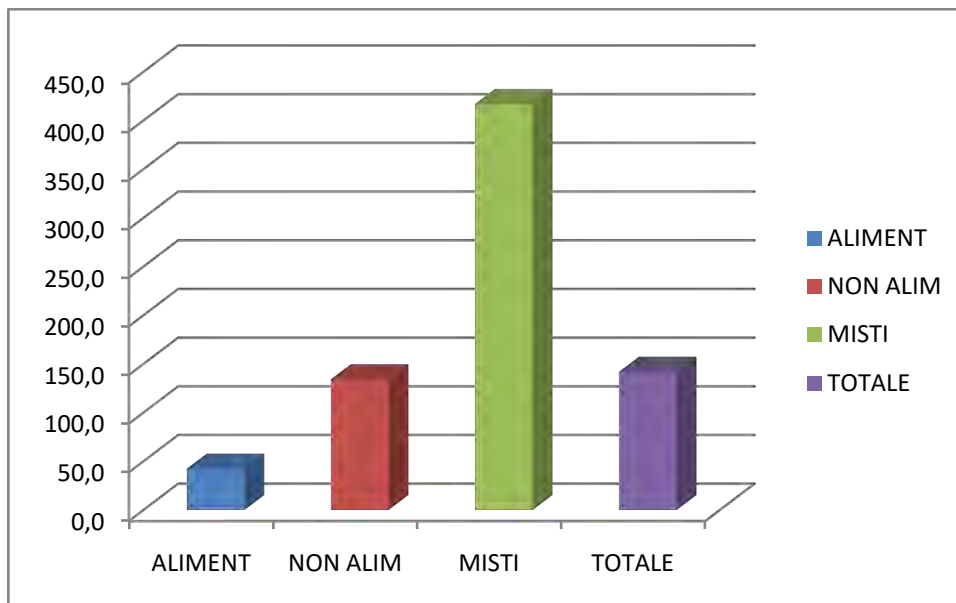
no solo il settore alimentare sono solitamente maggiormente specializzati e utilizzano superfici unitarie più modeste.

LA RETE COMMERCIALE - SUPERFICIE DI VENDITA (valori %)



Questa considerazione trova conferma nella superficie media dei singoli esercizi.

LA RETE COMMERCIALE - SUPERFICI MEDIE



A livello complessivo nel comune di Tortona la **superficie media** risulta essere negli esercizi alimentari pari a 38,3 mq circa, per quelli extra alimentari di 130,1 mq e negli esercizi misti pari a 415,9 mq

I dati relativi alle dimensioni dei singoli negozi che emergono dalle tabelle precedenti portano ad approfondire l'argomento.

Se si mettono in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, si può notare come siano presenti 33 esercizi con una superficie di vendita inferiore a 10 metri quadrati mentre all'altro estremo siano attive 2 strutture commerciali superiori a 5.000 mq.

In termini percentuali si può rilevare che il 24,7% dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq mentre il 30,8 % dei negozi ha una superficie inferiore a 50 mq, a indicare che oltre il 55% della rete presenta una superficie di vendita inferiore ai 50 mq.

Il 22,0 % degli esercizi attivi presenta una dimensione compresa tra i 51 e i 100 mq ed il 14,1 % tra i 100 ed i 250 mq, mentre solamente l' 8,3 % supera i 250 mq, classificandosi quindi come medie e grandi strutture.

DISTRIBUZIONE DELLA RETE PER CLASSI DIMENSIONALI

CLASSI	P.V.	SUPERF.	PERC. PV	PERC. SUP	SUP. MEDIE
< 25	155	2433	24,72%	2,79%	15,6968
26-50	193	7156	30,78%	8,20%	37,0777
51 - 100	138	10212	22,01%	11,71%	74
101 - 250	89	14446	14,19%	16,56%	162,315
251 - 400	16	5657	2,55%	6,49%	353,563
401 - 1000	21	13457	3,35%	15,43%	640,81
1001 - 2500	11	16848	1,75%	19,31%	1531,64
> 2500	4	17023	0,64%	19,51%	4255,75
TOTALE	627	87232	100,00%	100,00%	139,13

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Da quanto fin qui riportato si può iniziare ad affermare che nel comune di Tortona gli esercizi commerciali esistenti, tranne alcune eccezioni, sono prevalentemente di piccole dimensioni, ma sicuramente la rete commerciale nel suo complesso che presenta una elevata presenza di strutture di tipo extra alimentare, fa pensare a una elevata capacità della rete distributiva di non contare economicamente solamente sulla popolazione residente, ma a porsi come riferimento e di attirare sicuramente da un territorio anche esterno ai semplici confini del comune.

Iniziando ad approfondire l'analisi si può suddividere la rete distributiva non solo per settori merceologici ma anche per tipologie di esercizio.

La normativa in vigore ripartisce, in funzione della superficie di vendita, gli esercizi commerciali al dettaglio in esercizi di vicinato (fino a 250 mq), in medie strutture (da 251 a 2.500 mq) e in grandi strutture (superiori a 2.500 mq).

In base a tale ripartizione si ottiene la situazione riportata nelle tabelle e nei grafici seguenti.

LA RETE COMMERCIALE - NUMERO ESERCIZI E SUPERFICIE DIVENDITA

SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT.	SUP. TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	Vicinato	105	3.706	35,3
	Medie dimensioni	1	350	350
	Grandi dimensioni	-	-	-
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	431	27.891	64,7
	Medie dimensioni	35	23.770	679,1
	Grandi dimensioni	2	9.473	4.736,5
MISTI	Vicinato	39	2.650	67,9
	Medie dimensioni	12	11.842	986,8
	Grandi dimensioni	2	7.550	3.775
TOTALE		627	87.232	139,1

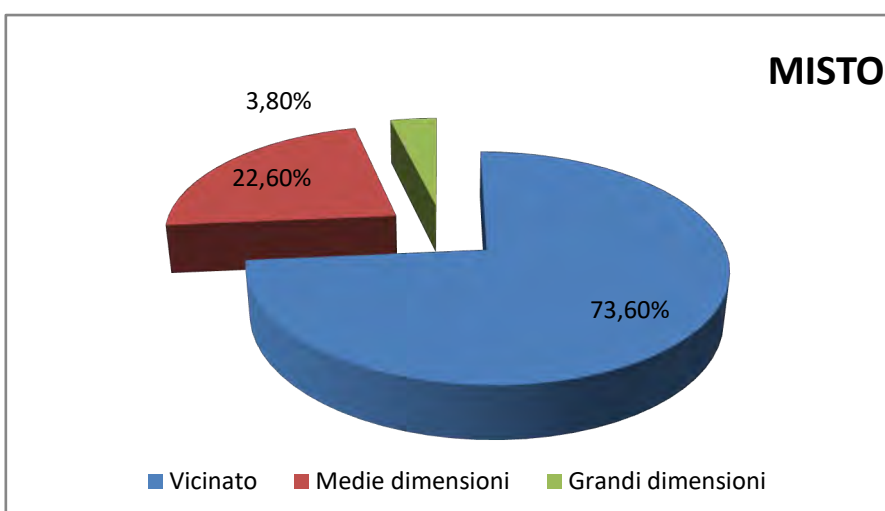
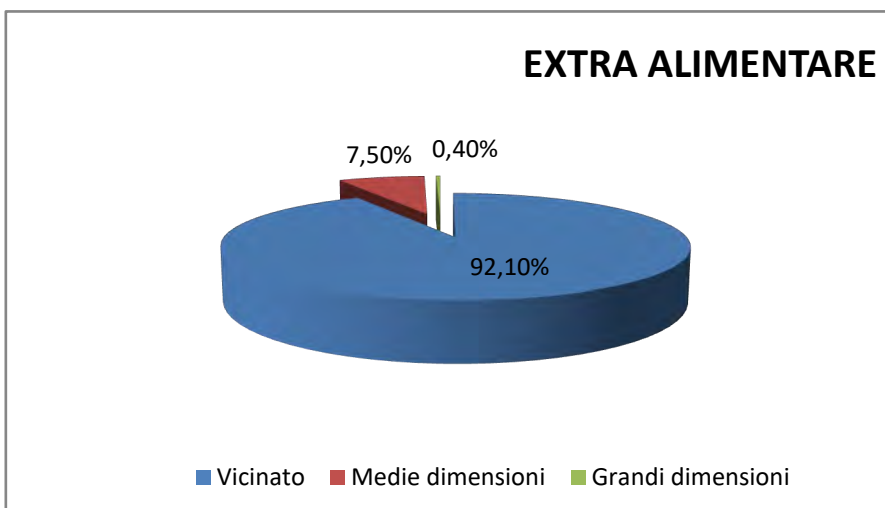
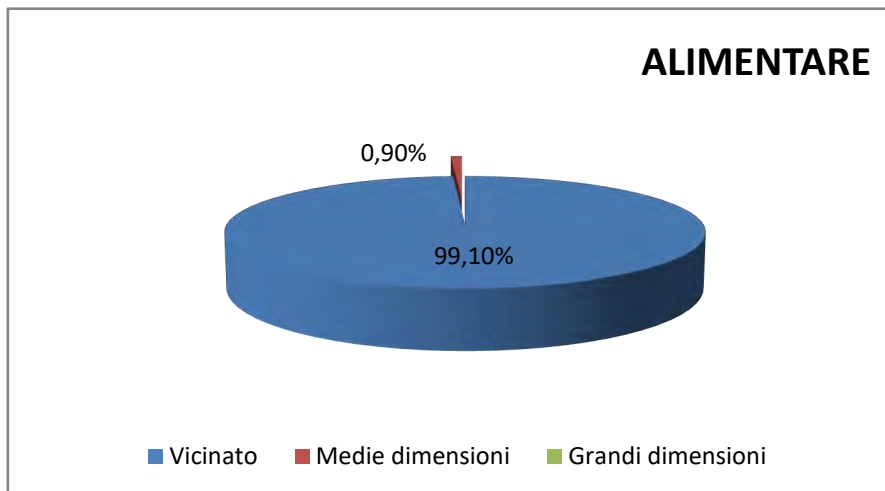
Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE COMMERCIALE - NUMERO ESERCIZI E SUPERFICIE DIVENDITA (valori %.)

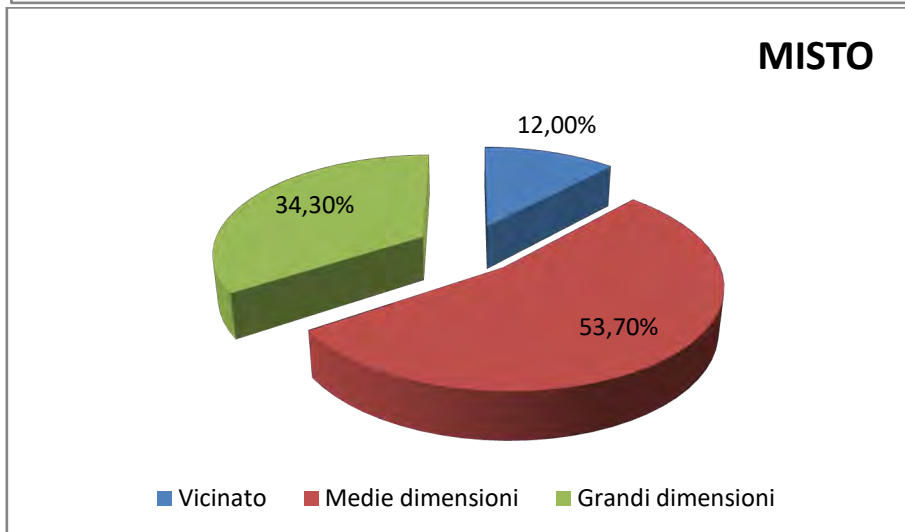
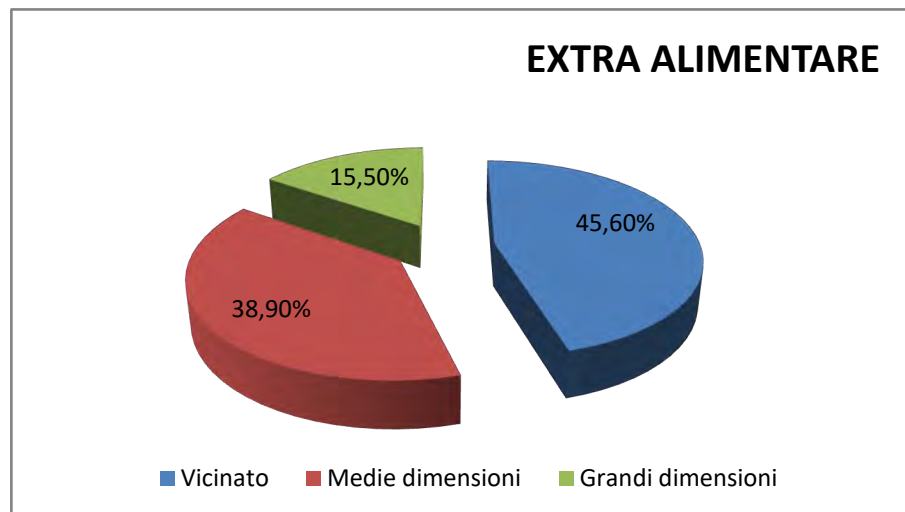
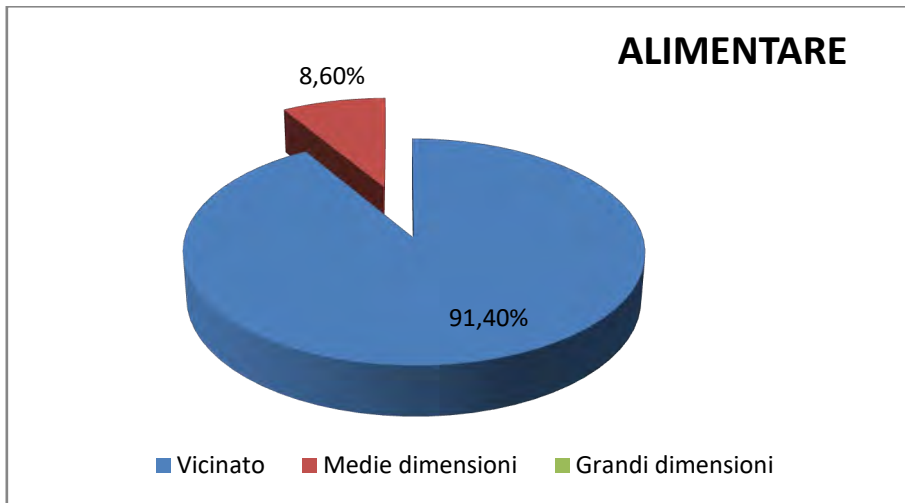
SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT.	SUP. TOT.
ALIMENTARI	Vicinato	99,1%	91,4%
	Medie dimensioni	0,9%	8,6%
	Grandi dimensioni	0,0%	0,0%
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	92,1%	45,6%
	Medie dimensioni	7,5%	38,9%
	Grandi dimensioni	0,4%	15,5%
MISTI	Vicinato	73,6%	12,0%
	Medie dimensioni	22,6%	53,7%
	Grandi dimensioni	3,8%	34,3%

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

PERCENTUALE ESERCIZI PER SETTORE E TIPOLOGIA



PERCENTUALE SUPERFICIE VENDITA PER SETTORE E TIPOLOGIA



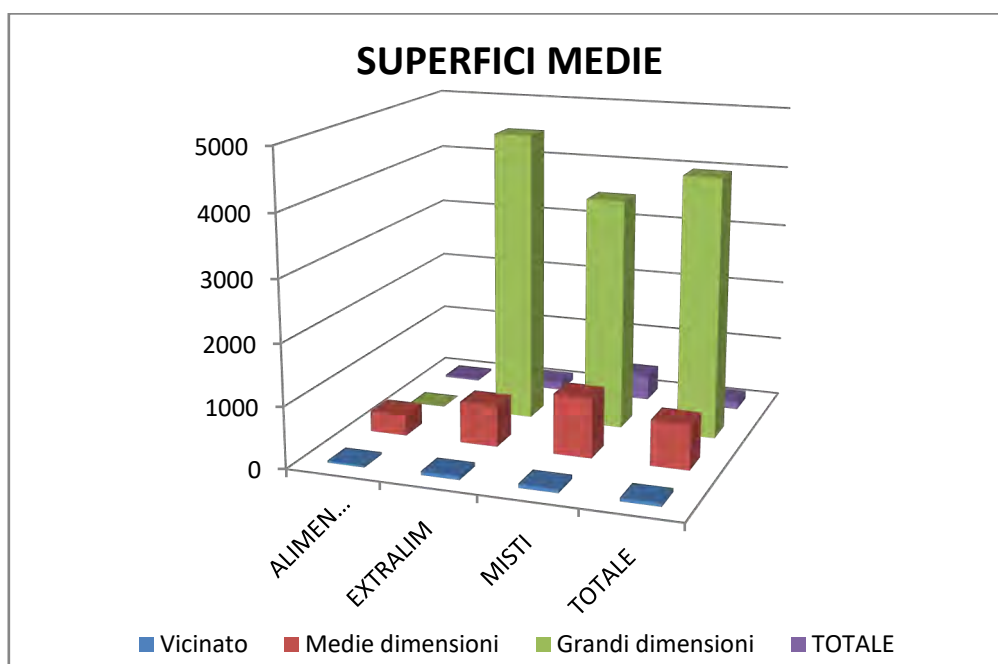
Sia per quanto riguarda il numero di esercizi che la superficie di vendita si può notare una estrema varietà nei rapporti tra le diverse tipologie e le merceologie, da cui si può rilevare la conferma che gli esercizi misti e quelli extra alimentari, oltre a evidenziare la presenza di grandi strutture, presentano dimensioni più ampie.

La superficie media rispetta questa situazione, evidenziando una minore superficie per gli esercizi specializzati nel settore alimentare mentre le più ampie dimensioni per tutte le tipologie sono evidenziate dal settore misto ad eccezione della merceologia extra alimentare.

LA RETE COMMERCIALE - SUPERFICI MEDIE

	ALIMENTARI	EXTRALIM	MISTI	TOTALE
Vicinato	35,3	64,7	67,9	59,6
Medie dimensioni	350	679,1	986,8	747,2
Grandi dimensioni	-	4.736,50	3.775,00	4.255,8
TOTALE	38,3	130,6	415,9	139,1

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune



Complessivamente i dati confermano un quadro di una rete di vendita ben strutturata ed orientata a fornire un servizio sia locale, nei confronti delle esigenze di tutti i livelli della popolazione residente, sia per un più vasto bacino di utenza.

Da quanto fin qui riportato si può affermare che nel comune di Tortona sono presenti un elevato numero di esercizi commerciali di piccole dimensioni ed evi-

denziamo di seguito alcune particolarità che ulteriormente sottolineano questo aspetto:

- solo 58 esercizi commerciali su 627 (pari al 7,6% del totale) sono di medie dimensioni, superando la soglia dimensionale dei 250 mq, limite minimo per essere considerati medie strutture nei comuni sopra i 10.000 abitanti;
- esistono quattro esercizi di grandi dimensioni, due che trattano il settore extra alimentare e due che trattano la merceologia mista;
- la rete commerciale della città presenta una elevata presenza di strutture di tipo extra alimentare (74,6%) sul totale, ad indicare una discreta propensione a non contare economicamente solamente sulla popolazione residente.

La rete distributiva per zone

Sotto l'aspetto della loro ubicazione sul territorio gli esercizi commerciali del comune si sono venuti a collocare in base ad una logica di crescita che è avvenuta partendo dal fulcro rappresentato dal nucleo abitativo originario costituitosi lungo la via Emilia, per quella parte inserita nel tessuto urbano storico, e intorno ai principali servizi di livello elevato, espandendosi poi progressivamente verso la periferia.

In Tortona si possono individuare 108 vie, strade o piazze con la presenza di attività commerciali al dettaglio, delle quali 16 presentano un numero superiore o uguale alle 10 unità,

LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2018

STRADE	ESERCIZI	SUPERFICIE	ZONA
EMILIA	130	7608	A.1
PER VOGHERA	51	7395	Resto
PER GENOVA	31	9750	Resto
PER VIGUZZOLO	29	11609	Resto
DON ORIONE	27	1189	A.4
MONTEBELLO	24	1378	A.1
PER ALESSANDRIA	23	4262	Resto
ROMITA GIUSEPPE	19	1507	A.1
CARDUCCI GIOSUÈ	16	1048	A.1
ALESSANDRIA	14	847	A.4
ROMA	14	562	A.1
REPUBBLICA	14	3384	Resto
ARZANI VIRGINIO	10	551	Resto
EUROPA	10	596	Resto
POSTUMIA	10	5186	Resto
PILOTTI SILVIO	10	6254	Resto

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Cinque di queste via sono ubicate all'interno dell'addensamento storico rilevante A.1, due corrispondono con i due addensamenti urbani minori A.4 e nove di queste si posizionano nel resto del territorio comunale.

Il centro storico vede la presenza di 30 vie che presentano negozi mentre nel resto del territorio si trovano ben 78 vie con delle attività commerciali.

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

I dati forniti dall'Ufficio Commercio del comune di Tortona messi in relazione con le zone commerciali riconosciute dalla programmazione di settore attualmente in vigore nella città, permettono di suddividere il territorio così come riportato nella tabella seguente.

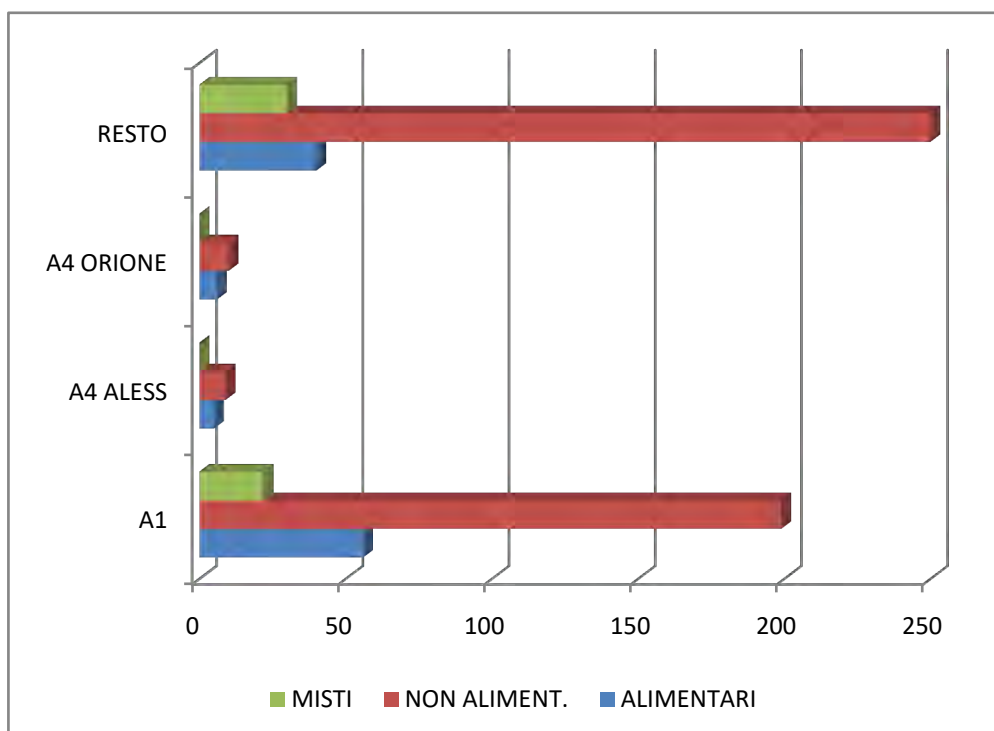
LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA - ANNO 2018 NEGOZI

ZONE	ALIMENT	EXTRA	MISTI	TOTALE
A1	57	200	22	279
A4 ALESSANDRIA	5	10	0	15
A4 ROMITA	5	11	0	16
Resto del territorio	40	247	30	317
TOTALE	107	468	52	627

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Come si può osservare il centro storico comprende un elevato numero di negozi per tutte le merceologie considerate a indicare come il commercio in questa parte della città svolga un ruolo fondamentale, anche se la presenza di queste attività non assume elementi preponderanti rispetto al resto del territorio comunale.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA



La situazione si modifica invece per quanto riguarda la distribuzione della superficie di vendita tra le diverse zone considerate.

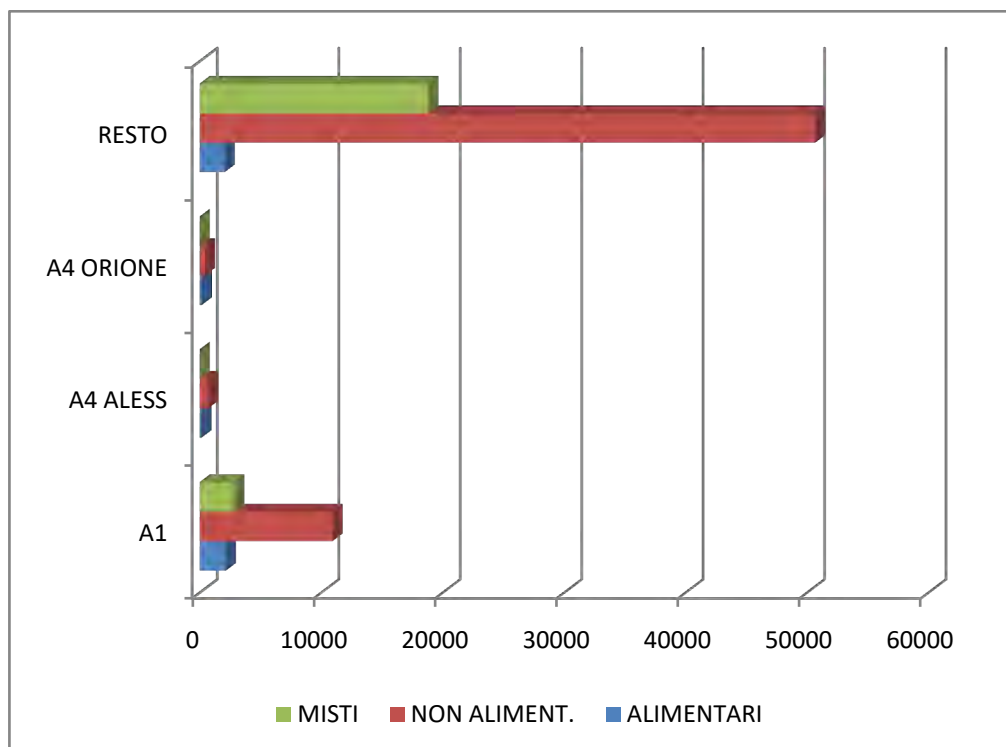
LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA - ANNO 2018 SUPERFICIE mq

ZONE	ALIMENT	EXTRA	MISTI	TOTALE
A1	2.135	10.794	2.842	15.771
A4 ALESSANDRIA	138	770	0	908
A4 ORIONE	189	484	0	673
Resto del territorio	1.964	49.086	18.830	69.880
TOTALE	4.426	61.134	21.672	87.232

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

In questo caso la zona centrale non mantiene il primato per due merceologie, quella degli esercizi misti e degli esercizi extra alimentari, che vedono una elevatissima presenza nel resto del territorio comunale, situazione che tiene conto delle peculiarità del tessuto edilizio in cui si sono venuti a disporre i negozi, che trovano una penalizzazione nel momento in cui si vanno a posizionare nel Centro Storico.

LA SUPERFICIE PER ZONA - ANNO 2017



Le diversità riscontrabili tra il numero di esercizi presenti e la superficie disponibile per zona trova la conferma nell'analisi delle superfici medie rilevabili nelle varie zone per le diverse tipologie merceologiche..

Pur trovandosi in presenza di dimensioni in genere modeste, si può curiosamente rilevare come mediamente i negozi più piccoli appartengono al settore alimentare e si possono trovare nei due addensamenti riconosciuti, contrariamente a quanto si potrebbe essere indotti pensare della rete distributiva del Centro Storico.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA - ANNO 2018 SUPERFICI MEDIE mq

ZONE	ALIMENT	EXTRA	MISTI	TOTALE
A1	37,5	54,0	129,2	56,5
A4 Alessandria	27,6	77,0	0	60,5
A4 Orione	37,8	44,0	0	42,1
Resto del territorio	49,1	198,7	627,7	220,4
TOTALE	41,4	130,6	416,6	139,1

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Proseguendo nella analisi della rete distributiva si possono mettere in relazione le tre grandi categorie dimensionali che la normativa definisce quali il vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita con la loro presenza su territorio in relazione alle zone di programmazione attuali, iniziando la analisi dagli esercizi di vicinato.

NUMERO ESERCIZI DI VICINATO PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	56	5	5	39	105
NON ALIMENT.	199	9	11	212	431
MISTI	18	0	0	21	39
TOTALE	273	14	16	272	575

SUPERFICIE ESERCIZI DI VICINATO PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	1.765	138	189	1.614	3.706
NON ALIMENT.	10.344	370	484	16.693	27.891
MISTI	1.112	-	-	1.538	2.650
TOTALE	13.221	508	673	19.845	34.247

SUPERFICIE MEDIE DEGLI ESERCIZI DI VICINATO PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	31,5	27,6	37,8	41,4	35,3
NON ALIMENT.	52,0	41,1	44,0	78,7	64,7
MISTI	61,8	0	0	73,2	67,9
TOTALE	48,4	36,3	42,1	73,0	59,6

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Continuando l'analisi con le medie strutture di vendita si ottiene la situazione riportata di seguito.

NUMERO MEDIE STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	1	0	0	1	2
NON ALIMENT.	1	1	0	33	35
MISTI	4	0	0	7	11
TOTALE	6	1	0	41	48

SUPERFICIE MEDIE STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	370	-	-	350	720
NON ALIMENT.	450	400	-	22.920	23.770
MISTI	1.730	-	-	9.742	11.472
TOTALE	2.550	400	-	33.012	35.962

SUPERFICIE MEDIE DELLE MEDIE STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI	370,0	-	-	350,0	360,0
NON ALIMENT.	450,0	400,0	-	694,5	679,1
MISTI	432,5	-	-	1391,7	1042,9
TOTALE	425,0	400,0	-	805,2	749,2

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Un altro elemento interessante che emerge dal raffronto dei dati riportati nelle tabelle precedenti è rappresentato dal fatto che le medie strutture miste, che normalmente si possono identificare con i supermercati, presentano una dimensio-

ne media di 1.042 mq, valore che per una città come Tortona sembra possa indicare che queste strutture presentano una vocazione prevalentemente comunale, quasi a livello di quartiere.

Anche se questo dato preso da solo non sta a indicare una situazione di particolare debolezza nel servizio che possono potenzialmente fornire in termini di assortimento disponibile per il consumatore, in quanto l'insediamento delle strutture di grande dimensione tende a riequilibrare leggermente la capacità di fornire un servizio idoneo al rango della città.

NUMERO GRANDI STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI					
NON ALIMENT.				2	2
MISTI				2	2
TOTALE				4	4

SUPERFICIE GRANDI STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI					
NON ALIMENT.				9.473	9.473
MISTI				7.550	7.550
TOTALE				17.023	17.023

SUPERFICIE MEDIE DELLE GRANDI STRUTTURE PER TIPOLOGIA E PER ZONA

ZONA	A. 1	A.4 ALESSAN	A.4 ORIONE	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV	PV	PV
ALIMENTARI					
NON ALIMENT.				4.736,5	4.736,5
MISTI				3.775,0	3.775,0
TOTALE				4.255,8	4.255,8

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Le quattro grandi strutture presenti nella città di Tortona si posizionano tutte nella parte individuata come "Resto del comune" e si distribuiscono equamente tra il settore misto e quello extra alimentare.

Presentano discrete dimensioni medie, consone per il ruolo che è chiamato a ricoprire la rete distributiva del comune.

Raffronto con i dati regionali

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

Purtroppo a causa del fatto che l'Osservatorio Regionale sul Commercio ha interrotto a questa data la pubblicazione dei dati raccolti presso i comuni piemontesi, non si possono avere dati più aggiornati.

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

1. **dimensionale** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni con più di 10.000 abitanti;
2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei **comuni polo**.

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

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI VICINATO-MEDI-GRANDI

	Es Comm vicinato	Es Comm medi	EsComm grandi
Regione Piemonte	93,5%	6,2%	0,3%
Comuni > 10000 ab	94,9%	4,8%	0,3%
Comuni polo	95,1%	4,6%	0,2%
TORTONA	91,7%	7,6%	1,0%

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte - Osservatorio del Commercio

Si evidenzia come per gli esercizi di vicinato Tortona presenti valori leggermente inferiori rispetto a tutti e tre gli altri sottoinsiemi presi in esame, mentre sia per quanto riguarda le medie che le grandi strutture, il comune evidenzia una situazione di maggiore peso.

Questo può indicare, in termini puramente quantitativi, che la rete è dotata positivamente di un numero di esercizi di medie e grandi dimensioni che si attesta su valori più elevati di quanto si può riscontrare a livello generale con gli altri insiemi presi in considerazione.

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

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA

	Alim	Non Al	Misti
Comuni > 10000 ab	16,9%	75,9%	7,2%
Comuni POLO	16,7%	76,6%	6,7%
Regione Piemonte	17,7%	72,6%	9,7%
TORTONA	16,9%	74,6%	8,5%

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

In questo caso Tortona si posiziona in maniera non univoca rispetto ai tre sottoinsiemi presi in considerazione, dove per gli esercizi alimentari e misti presenta una percentuale inferiore agli analoghi valori della Regione mentre sono superiori rispetto a quelli rilevabili per i comuni di pari livello gerarchico e superiori ai 10.000 abitanti.

D'altro canto però per quanto riguarda il settore extra alimentare evidenzia un valore superiore a quello regionale ma che è invece inferiore rispetto agli altri due sotto insiemi.

Tale situazione potrebbe indicare che la rete ha assunto una valenza di maggiore "specializzazione" nei confronti della merceologia alimentare, presentando un numero elevato di esercizi che trattano questa merceologia, o che semplicemente non sono così diffuse strutture di dimensioni più ampie che abbiano potuto svolgere funzioni concorrenziali tali da far diminuire il numero di tali esercizi.

Il valore più modesto riguardo al settore extra alimentare potrebbe far riflettere sulla reale capacità di indurre fenomeni di attrazione nei confronti dei comuni limitrofi (non si dimentichi mai che il comune di Alessandria confina con Tortona e che dista solo 21 chilometri, presentando un ventaglio di offerta sicuramente importante).

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

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

Questi dati sono quelli che maggiormente forniscono l'indicazione dell'offerta commerciale che un comune ha in rapporto e nei confronti della propria popolazione, come evidenziato dalle tabelle che seguono.

Anche in questo caso i dati relativi alla Regione Piemonte e agli altri due sottoinsiemi si riferiscono agli abitanti rilevati alla data del 2015, in quanto non sono disponibili dati più recenti, mentre per quanto riguarda il comune di Tortona gli abitanti sono quelli rilevati a inizio 2018 dall'ISTAT e risultano pari a 27.299

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

	Alim	Non Al	Misti	TOT.
Regione Piemonte	364	97	852	70
Comuni > 10000 ab	322	75	1.020	57
Comuni polo	308	72	1.035	55
TORTONA	259	63	699	48

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

Dalla tabella sopra riportata si rileva come il numero di abitanti per esercizio a Tortona sia inferiore per tutti gli insiemi di riferimento che si sono presi in considerazione, situazione che conferma la buona capacità della rete distributiva del comune di porsi come elemento attrattore nei confronti del territorio circostante.

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

MQ MEDIE STRUTTURE OGNI 1.000 ABITANTI

	ALIM	NON AL	MISTI	TOT.
Regione Piemonte	6,9	382,7	207,7	597,3
Comuni >10000 ab	7,0	397,4	244,0	648,4
Comuni polo	6,7	319,4	209,6	535,7
TORTONA	12,8	870,7	433,7	1.317,3

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

Dalla tabelle sopra riportate, sia quella riguardante gli esercizi di vicinato sia quella che riguarda le medie strutture, si può osservare globalmente che la rete commerciale nella sua globalità ha un bacino d'utenza che sicuramente va oltre i semplici confini del territorio comunale.

Si può quindi ricavare dai dati esposti come quantitativamente l'offerta della rete distributiva di questo comune risulti numerosa e sia ripartita adeguatamente tra le tre categorie merceologiche.

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

LA PROGRAMMAZIONE COMUNALE

Il comune di Tortona, sulla base delle analisi effettuate dai competenti uffici della Regione Piemonte, è stato riconosciuto come comune **polo** della rete primaria regionale, appartenente all'Area di Programmazione Commerciale di Alessandria, nel quale si è sviluppata una elevata concentrazione di servizi commerciali, para-commerciali, artigianali e pubblici, sul quale si concentrano flussi di gravitazione naturale dal territorio limitrofo.

Il comune, con l'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita richiesto dalla precedente normativa, che faceva riferimento alla L.R. 28/1999, e ha riconosciuto sul suo territorio una serie di zone con specifica vocazione commerciale.

Il comune di Tortona si era già dotato degli strumenti di programmazione del commercio per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per le medie strutture di vendita, così come richiesto dalla DCR n. 59 - 10831 del 24 marzo 2006, approvandoli con la DCC n. 52 del 21 luglio 2008, riconoscendo sul suo territorio un insieme di zone con diversa vocazione commerciale, integrandoli, a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte, con la DCC n. 33 del 30 luglio 2009.

L'assetto commerciale della città, che presenta attività commerciali distribuite su tutto il territorio, ma con una zona di evidente concentrazione, ha permesso di individuare due tipologie di addensamenti, quello storico rilevante A.1 e due urbano minori A. 4 e tre localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1, come di seguito specificato.

- a) **A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.** Tale addensamento è corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nella Tavola di progetto n. 2 - Addensamenti A1 e A4.
- b) **A. 4 ADDENSAMENTO URBANO MINORE. "ALESSANDRIA".** Tale addensamento è corrispondente con parte dell'asse di Corso Alessandria;
- c) **A. 4 ADDENSAMENTO URBANO MINORE. "DON ORIONE".** Tale addensamento è corrispondente con parte dell'asse di Corso Don Orione.

Relativamente all'Addensamento storico rilevante A.1 si può evidenziare la compattezza urbana dell'insieme che vede un elevatissimo livello di concentrazione del servizio commerciale con valenza anche extra cittadina.

Nella planimetria seguente, estratta da quelle allegate ai criteri di programmazione, è riportata l'area che costituisce l'addensamento storico rilevante di tipo A. 1.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE A.1

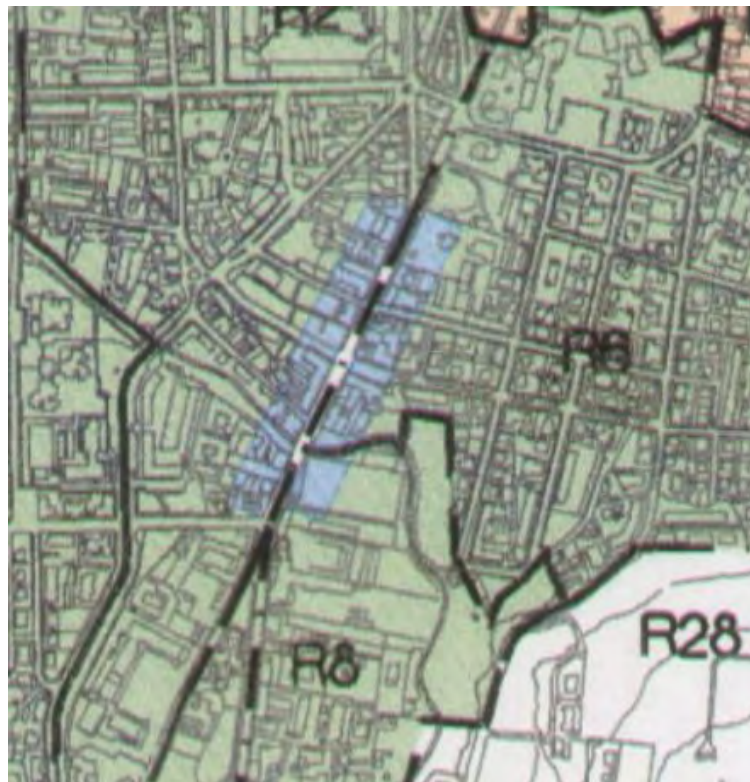


Nelle planimetrie seguenti, estratte da quelle allegate ai criteri di programmazione, sono riportate l'area che costituisce l'addensamento urbano minore di tipo A.4 lungo l'asse di C.so Alessandria e l'addensamento urbano minore di tipo A.4 Corso Don Orione, entrambi riconosciuti a seguito dell'approvazione dei criteri vigenti, grazie alla presenza di numerose attività commerciali attestate lungo questi assi stradali urbani.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE A.4 ALESSANDRIA



ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE A.4 DON ORIONE



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

A seguito di tale impostazione, l'attuale programmazione del Comune ha visto il riconoscimento di **tre localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1**, frutto degli auto riconoscimenti avvenuti a seguito della presentazione delle domande di apertura da parte di operatori locali, avvenuta nel corso della vigenza dei Criteri di programmazione per il commercio:

- a) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (Postumia)**
- b) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (Cavour)**
- c) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (Repubblica)**

Nelle tre localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 così riconosciute, sono attualmente attive delle strutture miste di media dimensione. Le localizzazioni sono riportate nelle planimetrie seguenti.

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1 - POSTUMIA



LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1 - CAVOUR



LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1 - REPUBBLICA



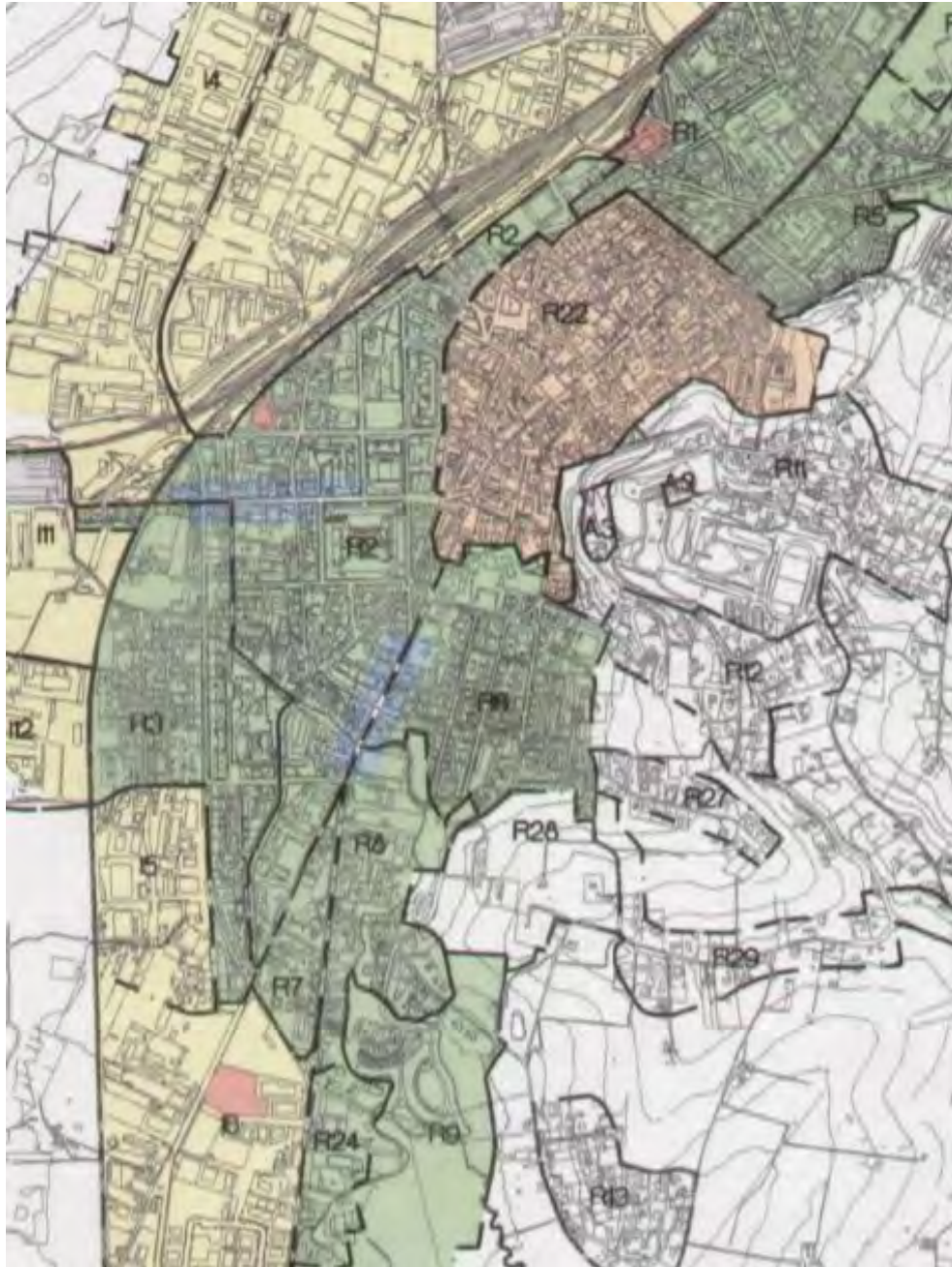
Per quanto riguarda invece le localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L. 2., l'amministrazione di Tortona non ha riconosciuto sul suo territorio nessuna localizzazione commerciale di questo tipo.

Di fatto occorre però ricordare che una localizzazione urbano periferica di tipo L.2 era stata riconosciuta nell'area Oasi di Strada Provinciale n. 99 per Viguzzolo, a seguito del rilascio di una autorizzazione per una grande struttura di vendita a seguito della determina dirigenziale della Regione Piemonte, quando la normativa ancora consentiva gli auto riconoscimenti di tali localizzazioni da parte degli operatori, senza però che fosse poi riportato nella programmazione comunale.

L'organizzazione che è stata definita con la programmazione comunale evidenzia che i luoghi del commercio si sono distribuiti secondo differenti modelli di localizzazione, che sono dipesi dalle modalità con cui si sono sviluppati i sistemi urbani.

Si riporta di seguito il quadro d'insieme delle zone commerciali attualmente individuate sul territorio comunale.

ZONE COMMERCIALI ATTUALMENTE RICONOSCIUTE



CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Premessa

La realtà di Tortona, sia di tipo socio economico che in particolare di tipo commerciale così come è emersa dalle analisi precedenti, vede una situazione in cui l'offerta commerciale si è organizzata, sia per fornire un servizio alla popolazione locale, sia per attrarre e per "servire" anche i consumatori che provengono dal territorio circostante.

I parametri che sono stati confermati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191 - 43016 del 20 novembre 2012, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui lo stesso procede alla determinazione della programmazione di settore adeguando i propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo ovviamente espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

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

Nei paragrafi seguenti si analizza la situazione nel dettaglio.

Obiettivi della programmazione

Tortona anche con la attuale programmazione regionale è riconosciuta come una delle 37 città polo della rete primaria piemontese nel quale si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici.

Si è visto, nella analisi riportata nei capitoli precedenti, come la rete distributiva del comune si è caratterizzata con la presenza di una elevatissima concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali di servizio e pubblici nella parte centrale del suo abitato.

Il Comune di Tortona ha realizzato negli anni passati importanti forme di sostegno e incentivazione del piccolo commercio ubicato nella zona centrale, partecipando ai bandi regionali con un Progetto di Qualificazione Urbana classificatosi ai primi posti in graduatoria e realizzando gli interventi in partenariato con gli stessi commercianti con investimenti di 500.000 euro, che hanno contribuito a rafforzare il ruolo centrale del commercio cittadino nelle zone di più antica formazione.

In questi ultimi anni la rete distributiva della città nel suo complesso si è andata ad arricchire anche di strutture moderne in prevalenza di medie dimensioni, ad indicare un interesse da parte degli operatori a dotare il sistema di strutture diversificate e maggiormente concorrenziali.

Con la attuale programmazione non si vuole fare altro che orientare il posizionamento degli esercizi commerciali di più ampie dimensioni in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico locale per consentire di promuovere la rivitalizzazione del centro urbano.

Soltanto la presenza di una adeguata offerta, ampia, importante, completa, differenziata, con una buona tensione concorrenziale, riesce a coagulare importanti flussi attrattivi dal naturale bacino di utenza, che rappresentano l'unica garanzia per una costante tendenza di sviluppo delle attività economiche della città stessa.

Un incremento in termini di strutture distributive di medio grandi dimensioni, a completamento dell'offerta che è presente nelle varie parti della città, non può che trasformarsi in una mossa vincente al fine di favorire la formazione di un sistema di offerta articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti.

Questa ipotesi farà in modo che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, possano esercitare meglio le loro preferenze, innescando una migliore dinamica concorrenziale nel sistema a tutto vantaggio per le classi più deboli.

Questo potenziamento andrà a completare il servizio per la popolazione sia locale che dei comuni limitrofi per quel tipo di acquisti di largo consumo e a frequenza settimanale o di più lunga fruizione.

È oramai assodato che l'organizzazione dell'offerta commerciale in luoghi del commercio, quando questi siano integrati con gli altri servizi urbani, genera externalità positive, sia sotto forma di sinergie economiche, sia in termini di miglioramento della qualità urbana attraverso lo sviluppo di spazi pubblici collettivi, facendo però attenzione che l'attivazione di esercizi commerciali di maggiore dimensione, oltre al miglioramento della produttività dell'industria e dei canali distributivi, non causi costi sociali tali da far creare delle "externalità negative", quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione delle aree urbane.

È necessario garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo il servizio di vicinato di li-

vello qualitativo elevato nell'addensamento centrale, e più in generale in tutto il concentrico residenziale, permettendo di non aumentare il disagio e il contrasto con l'utilità sociale. In pratica non aumentando le esternalità negative, quali il grave intralcio di traffico, l'inquinamento ambientale e acustico, specie in prossimità delle residenze, e causando effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

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

Il commercio a scala urbana si trova infatti esposto al condizionamento, sempre più ostile, posto dall'ambiente esterno rappresentato dal commercio presente in altri comuni, dalle nuove tipologie aggressive (category killer, Factory Outlet Center, ecc.) e dalle nuove forme di vendita on line, e diventa pertanto importante operare a livello di programmazione e di gestione al fine di migliorare e razionalizzare l'offerta commerciale locale, individuando e realizzando a supporto una serie di elementi che concorrano a migliorare l'immagine dell'ambito urbano.

In termini generali tutto quanto fino a ora elencato può trovare nei Programmi di Qualificazione Urbana, quelle strategie operative che consentano di concretizzare una serie di interventi per la valorizzazione del commercio esistente.

Da un lato, nell'ambito della zona di addensamento commerciale consolidato, corrispondente con l'area centrale, si dovranno prevedere e/o mantenere adeguate azioni di riqualificazione, specializzazione e valorizzazione sotto il profilo commerciale, anche se le condizioni attuali obbligano sempre più a interventi che vedano gli operatori congiungere i loro sforzi in politiche di marketing urbano, per valorizzare non solamente il loro punto vendita ma l'addensamento commerciale (o meglio il centro commerciale naturale) a cui appartengono.

Con la programmazione vigente la città di Tortona si è limitata a riconoscere una serie di addensamenti e alcune localizzazioni urbane, di fatto non considerando una serie di presenze commerciali anche di grande dimensione che già esistevano ed operavano in virtù di autorizzazioni derivanti da normative pregresse.

A questa situazione si sono aggiunte delle presenze commerciali che sono riuscite a inserirsi nel contesto urbano produttivo, potenziando e completando il sistema distributivo comunale in generale.

L'obiettivo che l'Amministrazione comunale si pone è quello di riconoscere i nuovi **luoghi del commercio** che si sono venuti a realizzare nella città, siano essi ubicati nel "centro urbano" e "centro abitato", intendendosi con tali termini la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, oppure in posizioni decentrate rispetto a tali ambiti, al fine di confermare il servizio alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando delle aree che fanno ormai parte della storia economico produttiva del comune, le quali rischiano però un degrado, in particolare quelle più periferiche, nel momento in cui

non fosse possibile attuare quegli interventi che ne possano mantenere la loro funzionalità.

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

- mantenimento della politica di sostegno alla riqualificazione urbanistico commerciale del commercio del centro storico al fine di conservare il ruolo di polo attrattore del bacino esteso della città per una offerta di maggiore qualità;
- verifica e potenziamento del ruolo di servizio alla popolazione locale svolto dagli addensamenti di commercio e di servizi al fine di garantire una offerta di beni anche non solo di largo e generale consumo su dimensioni più adeguate alle mutate esigenze del mercato;
- miglioramento dell'offerta presente nei quartieri della città consentendo l'insediamento di medie strutture isolate per completare l'offerta di largo consumo a livello di zona/quartiere purché inserite nel centro urbano;
- razionalizzazione della organizzazione spaziale e strutturale di quelle presenze commerciali venutesi a concentrare lungo assi extra urbani al fine di migliorare la funzione commerciale e di garantire più elevati livelli di sicurezza oltre che di mantenere e potenziare il ruolo di polarizzazione di tali aree nei confronti del territorio di riferimento, integrando tipologicamente e merceologicamente l'offerta di beni di largo consumo a livello di servizio extra comunale;
- potenziamento del ruolo svolto nei confronti del sistema distributivo da quelle aree che presentano le caratteristiche per essere riconosciute come localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L 2, ampliando l'offerta per consentire di integrarla merceologicamente in particolare per i beni di non largo consumo a livello extra comunale.

Il vantaggio sarebbe indubbiamente di aumentare il livello di concorrenza sia tra luoghi del commercio interni alla città che di mantenere e potenziare il livello di concorrenza rispetto ad altri centri forti storicamente costituiti (Alessandria, Voghera e Valenza) o di realizzazione artificiale più recente (Serravalle Scrivia).

Gli addensamenti commerciali

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

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

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

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

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

I parametri, che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 2012, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui procede all’adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo ovviamente espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che l’addensamento deve possedere al fine di poterlo individuare, si riportano le definizioni proposte dagli Indirizzi di Programmazione della Regione Piemonte.

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

urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Tutto ciò premesso, in base alle definizioni sopra riportate, di seguito verranno motivate le scelte relative al riconoscimento dell'Addensamento storico principale A.1, di un Addensamento urbano forte A.3, di un Addensamento urbano minore A.4 e di un Addensamento extra urbano arteriale A.5.

Addensamento storico A.1

Dall'analisi della rete commerciale effettuata, si può comprovare come l'intero ambito urbano individuato come **Centro Storico** sia dotato delle caratteristiche per poter essere confermato come parte fondamentale del sistema distributivo della città, avendo le caratteristiche per essere riconosciuto come **Addensamento Storico Rilevante di tipo A.1**, fulcro della offerta cittadina nei confronti dell'intero comune e di un ambito territoriale ben più ampio che vede la concentrazione di ampia parte dell'intera rete comunale in questa zona.

L'intero addensamento è interessato dalla presenza diffusa di attività commerciali che unite alla offerta rappresentata dalle altre attività di servizio para ed extra commerciale, artigianali e di somministrazione, rendono di fatto l'intera zona centrale un unico addensamento commerciale, nel pieno rispetto della definizione data dalla Regione Piemonte.

Le vie e piazze sotto elencate rappresentano una unica quinta commerciale praticamente senza soluzione di continuità, dove alla presenza di attività commerciali e di servizio in sede fissa, si deve aggiungere l'offerta dei suoi mercati ambulanti settimanali, che dispongono di 121 banchi tra alimentari e non alimentari il mercoledì e di 129 banchi tra alimentari e non alimentari il sabato (dati 2017 Osservatorio Regionale),

La precedente programmazione del commercio in sede fissa non aveva inserito piazza Milano all'interno della perimetrazione dell'Addensamento A.1, ma poiché questa piazza è ubicata al confine del Centro Storico e poiché integra, ravviva e completa l'offerta complessiva non solo per l'intera zona ma per l'intero comune, definendo un vero e proprio luogo del commercio centrale di livello superiore, si ritiene opportuno andarla a inserire all'interno dell'Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1.

Il centro storico vede la presenza di 31 tra vie e piazze che possono vantare la presenza di negozi, di cui 5 di esse sono dotate di almeno 10 esercizi commerciali al dettaglio.

Le vie sotto elencate rappresentano il nucleo commerciale principale, ma anche il resto del reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico che non presenta attività commerciali propriamente dette, viene a pieno titolo riconosciuto come facente parte dell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, in quanto, oltre a evidenziare la presenza di altre attività di servizio (somministrazione, artigianato, attività paracommerciali, ecc.), può accogliere eventuali ampliamenti della rete distributiva, completando il servizio e l'offerta nel suo complesso.

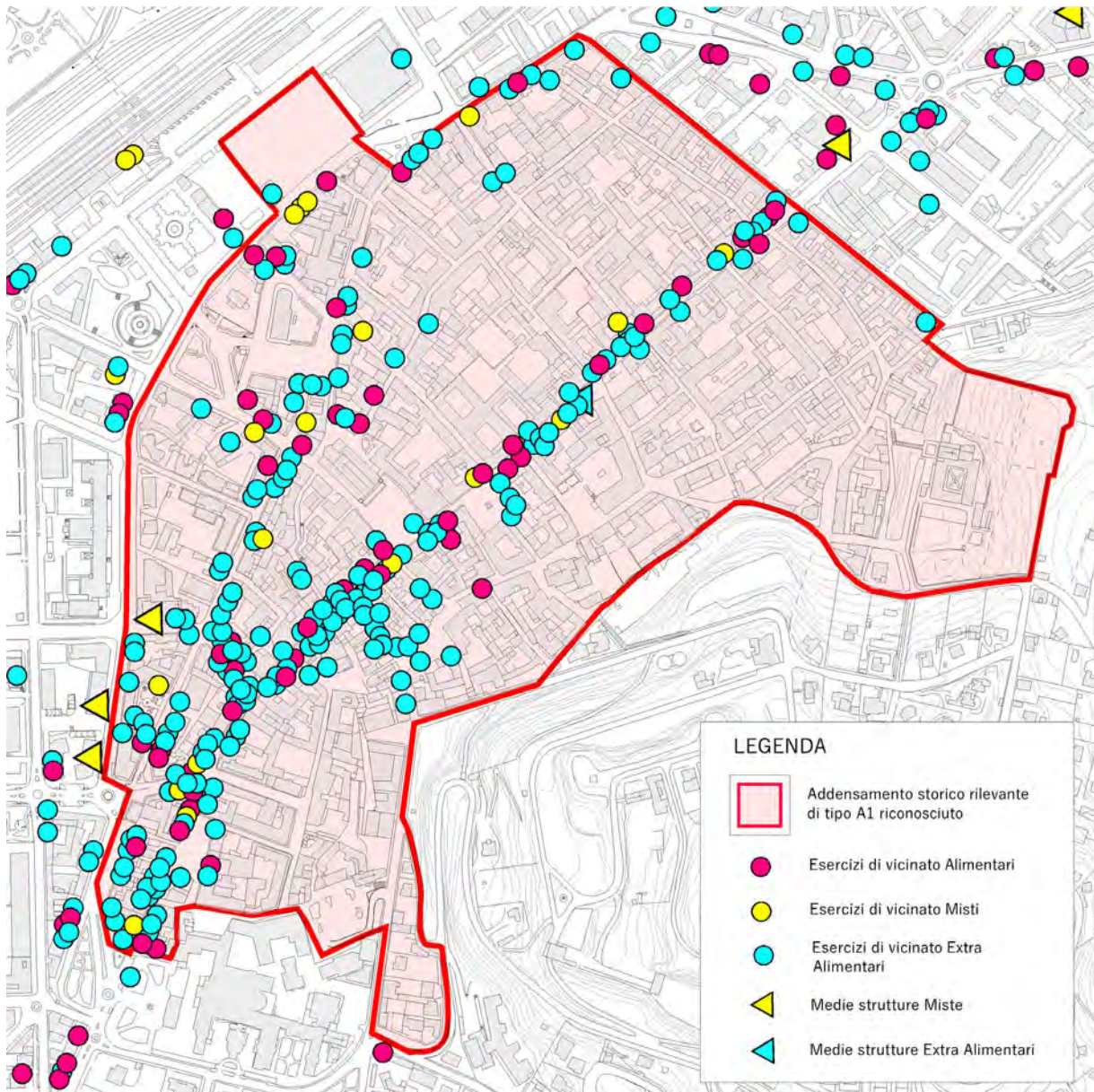
VIE COMMERCIALI DELL'ADDENSAMENTO A.1

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
EMILIA	130	7.713
MONTEBELLO	24	1.378
ROMITA GIUSEPPE	19	1.507
CARDUCCI GIOSUÈ	16	1.048
ROMA	14	562
LEONIERO	9	401
DELLE ERBE	8	284
FRACCHIA VIRGINIO	8	275
BANDELLO MATTEO	6	254
BORGARELLI EUGENIO	6	389
GAVINO LUGANO	4	83
MALASPINA OPIZZO	4	212
DE AMICIS EDMONDO	3	43
PERNIGOTTI GIANCARLO	3	173
PEROSI LORENZO	3	186
SAN MARZIANO	3	277
MAZZINI GIUSEPPE	2	163
RIBROCCA	2	318
SARINA PEPPINO	2	180
BIDONE GIORGIO	1	20
BRIGATA TORTONA	1	61
CALDERAI	1	35
CRISPI SCIPIONE	1	80
GIORDANO BRUNO	1	78
GIULIA	1	27
MANZONI ALESSANDRO	1	27
MILANO	1	10
PELLIZZA DA VOLPEDO	1	4
RINAROLO	1	27
ROVERETO	1	46
SAN SIMONE	1	84
TOTALE	278	15.945

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Di seguito si riporta una immagine con la dislocazione dei punti di vendita da cui si può rilevare la elevata presenza dei negozi che compongono il centro commerciale naturale di Tortona.

NEGOZI NELL'ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



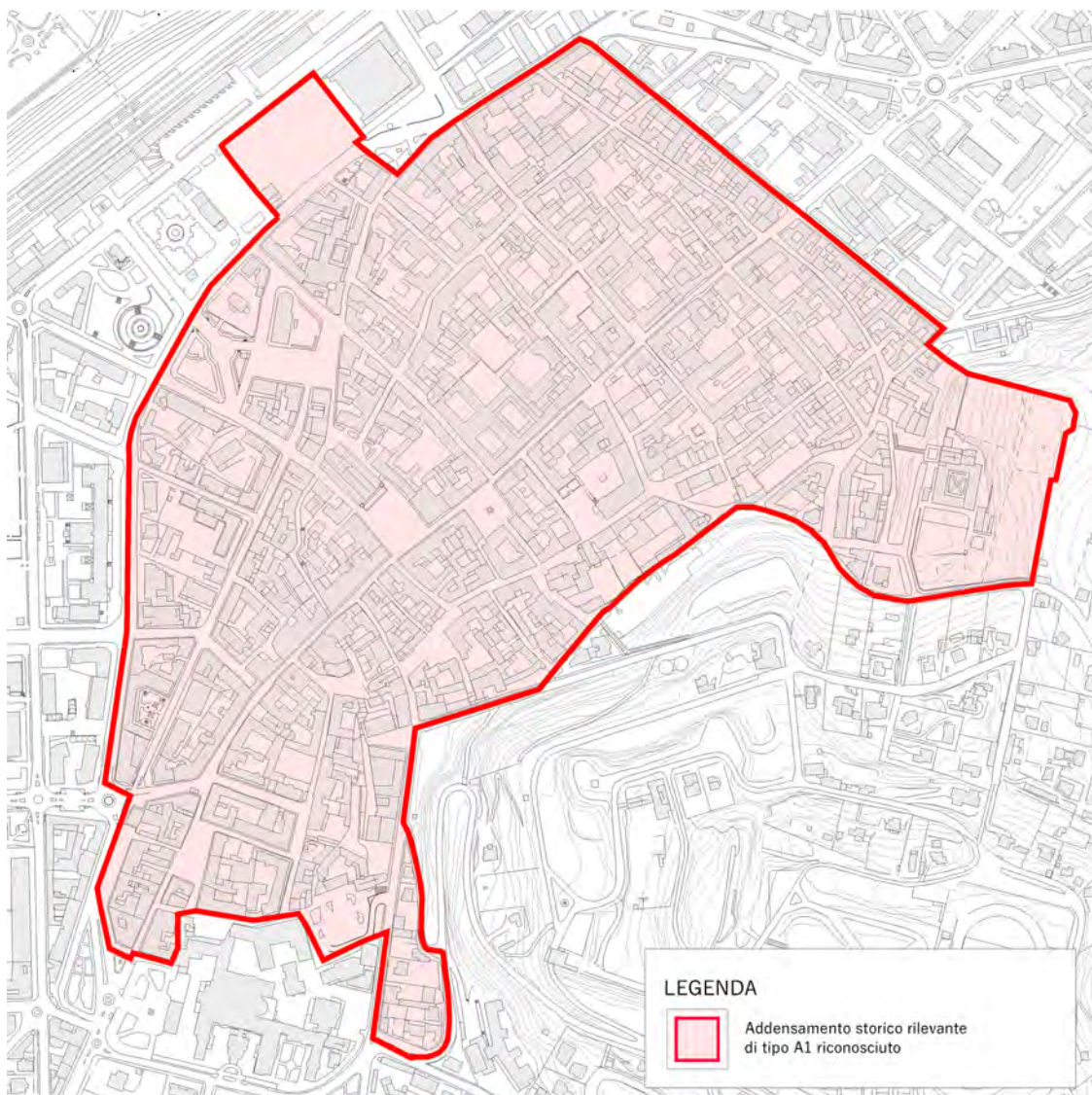
Anche in questa programmazione viene riconosciuta pertanto la funzione commerciale dell'intera zona, definendo il perimetro a ricomprendere a pieno titolo l'intero Centro Storico a cui si aggiunge piazza Milano, come **Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A. 1**.

Per quanto riguarda la possibilità di attivare le strutture commerciali si deve far riferimento alla tabella di compatibilità riportata in seguito, tenendo presente

che, in termini generali la elevata densità commerciale rilevabile, la presenza di un reticolo viario poco adatto alla circolazione automobilistica, una edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di pregio, fanno del centro storico il naturale luogo dove il commercio di più modeste dimensioni e di livello qualitativo elevato riesce a trovare le sue congenite possibilità di sviluppo, cercando di mantenere una maggiore capacità di attrazione nei confronti del territorio circostante oltre a fornire un servizio alla popolazione residente.

La planimetria seguente, estratta dalle planimetrie allegare alla presente relazione, mostra la perimetrazione dell'Addensamento storico principale A. 1 che si intende riconoscere.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Addensamento forte A.3 - Don Orione - Postumia

Il precedente adeguamento aveva individuato un addensamento urbano minore di tipo A.4 lungo l'asse di corso Don Orione.

Tale addensamento ha visto non solo la conferma del suo status ma nel corso di questi ultimi anni l'intera zona meridionale della città è stata interessata dall'insediamento capillare di numerose strutture commerciali di differente dimensione che si sono venute a posizionare non solo lungo questo asse stradale.

La presenza di numerosi esercizi commerciali lungo gli assi viari urbani che da corso don Orione si diramano nel quartiere, posti anche lungo dei tratti di strada che lo intersecano, non solo fanno modificare la perimetrazione ma consentono di definire un differente livello gerarchico nel servizio offerto.

In pratica lungo corso Don Orione, e nei tratti considerati della strada Provinciale 35 e di via Postumia sono presenti in posizione sequenziale tutta una serie di attività commerciali di piccole e medie dimensioni, integrate dalla presenza di strutture di somministrazione e di servizi artigianali e para commerciali che hanno di fatto composto un insieme continuo e indifferenziato di attività che identificano un addensamento.

I parametri orientativi che vengono definiti nella DCR 191-43016 del 2012 per verificare la possibilità di riconoscere una addensamento A.3, sono evidenziati nella seguente tabella.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO ADDENSAMENTO A.3

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Numero minimo banchi del Mercato in area pedonale	N.3	75
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	P.3	500
Numero minimo di esercizi presenti	Q.3	40
Estensione massima dell'addensamento (mt)	E.3	300
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	F.3	1.000

Fonte: DCR 191 - 43106 del 20/11/2012

Relativamente ai suddetti parametri gli Indirizzi regionali dispongono che il comune ha la facoltà di derogare dal rispetto del parametro N.3, in quanto la realtà del commercio ambulante dei comuni piemontesi non consente usualmente di individuare la presenza di mercati di quartiere, avendo concentrato nelle zone più centrali, e nel Centro Storico in particolare, la presenza di tale forma di commercio.

Si può infatti confermare che il sistema mercatale della città è sicuramente definibile come centrale, svolgendosi questi infatti prettamente all'interno della parte centrale del centro urbano, in particolare in piazza Milano, sulla quale si svolgono i due mercati settimanali più importanti, il mercoledì e il sabato.

Questa posizione rappresenta il fulcro del sistema mercatale cittadino, senza aver mai consentito di sviluppare altre forme mercatali nelle restanti parti della città se non come postazioni singole, o composte da poche unità, che in altre giornate e spazi svolgono una funzione di completamento dell'offerta generale.

Si ricorda peraltro come la stessa normativa regionale dispone che "gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso **almeno alcuni** dei **parametri orientativi**".

Si ritiene pertanto che sia possibile derogare dal rispetto di tale parametro nella fase di riconoscimento di un potenziale Addensamento urbano forte A.3.

Per quanto riguarda gli altri parametri richiesti dagli Indirizzi Regionali si può rilevare la presenza di 44 negozi per un totale di 9.608 mq di superficie di vendita, che si distribuiscono nelle tre vie prese in considerazione che sono riportate nello schema seguente da cui si evidenzia l'esistenza di 27 negozi per 1.189 mq in Corso Don Orione, di 9 negozi per 4.451 mq in Strada Provinciale n. 35 per Genova, di 8 negozi per 4.004 mq in via Postumia.

VIE SUPERFICI E NEGOZI NELL'ADDENSAMENTO A.3

TOPONIMO	SUP VEND	NEGOZI
Corso Don Orione	1.189	27
S.P. 35 per Genova	4.415	9
Via Postumia	4.004	8
TOTALE	9.608	44

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

L'ultimo valore che viene verificato è quello che riguarda il parametro relativo alla lunghezza minima del fronte strada sulla quale si dispongono i negozi, che risulta ampiamente soddisfatto.

La lunghezza totale dei fronti strada rappresentato dalle tre strade prese in considerazione ammonta a 2.880 metri, valore di molto superiore ai 500 metri richiesti dalla normativa regionale.

Ci si trova così nella situazione per cui tutti i parametri sono rispettati, così come si può riscontrare dalla tabella seguente che riporta i valori riscontrati nella rilevazione propedeutica alla redazione dei presenti criteri.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO ADDENSAMENTO A.3

EPIGRAFE	CORSO DON ORIONE	S.P. 35 per GENOVA	VIA POSTUMIA	TOTALE
Numero minimo banchi del Mercato in area pedonale	NO	NO	NO	Derogato
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	1.570	660	650	2.880
Numero di esercizi presenti	27	9	8	44
Estensione massima dell'addensamento (mq)	300	300	300	300
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	1.189	4.415	4.004	9.608

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Si riporta di seguito l'elenco dei negozi appartenenti alle tre vie prese in considerazione.

ELENCO ESERCIZI COMMERCIALI

TOPONIMO	CIVICO	SV	TIPOLOGIA	CONT
Corso Don Orione	7	27	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	11	31	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	13	40	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	17	5	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	28	30	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	31	20	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	34	25	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	37	54	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	41	1	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	44	20	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	45	20	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	46	170	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	46	61	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	81	12	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	82	150	Mista	1
Corso Don Orione	100	40	Mista	1
Corso Don Orione	120	200	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	138	5	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	166	39	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	190	45	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	102/B	34	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	126/B	20	Vicinato Alimentare	1

TOPONIMO	CIVICO	SV	TIPOLOGIA	CONT
Corso Don Orione	126/D	15	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	26/A	18	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	28/B	27	Vicinato Alimentare	1
Corso Don Orione	29/A	50	Vicinato Extra Alimentare	1
Corso Don Orione	49/A	30	Vicinato Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	9	41	Vicinato Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	11/B	30	Vicinato Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	3/I	50	Vicinato Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	9/A	112	Vicinato Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	9/A	420	Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	9/D	1470	Extra Alimentare	1
s.s. per Genova	9/D	1082	Mista	1
s.s. per Genova		400	Extra Alimentare	1
s.s. per Genova		810	Extra Alimentare	1
Via Postumia	25	116	Vicinato Extra Alimentare	1
Via Postumia	25	84	Vicinato Extra Alimentare	1
Via Postumia	26	1059	Mista	1
Via Postumia	23/E, 2	1563	Extra Alimentare	1
Via Postumia	23/E, 2	485	Extra Alimentare	1
Via Postumia	23/E, 2	300	Extra Alimentare	1
Via Postumia	23/E, 2	232	Vicinato Alimentare	1
Via Postumia	23/E, 4	165	Vicinato Extra Alimentare	1

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

Nel caso in esame tutti i valori rilevati risultano superiori a quelli dei parametri stabiliti dalla Regione, e pertanto è possibile riconoscere l'**Addensamento urbano forte A.3 Don Orione - Postumia**, nella sua nuova perimetrazione.

Poiché la zona rispetta integralmente tutti i parametri indicati, risulta che i tratti di strada di corso Don Orione, strada Provinciale n. 35 e via Postumia soddisfano ampiamente il concetto di luogo in cui si concentra una elevata presenza di esercizi commerciali, che forniscono un servizio alla popolazione residente, che è quello che in ultimo individua un addensamento, riconosciuto con i presenti Criteri.

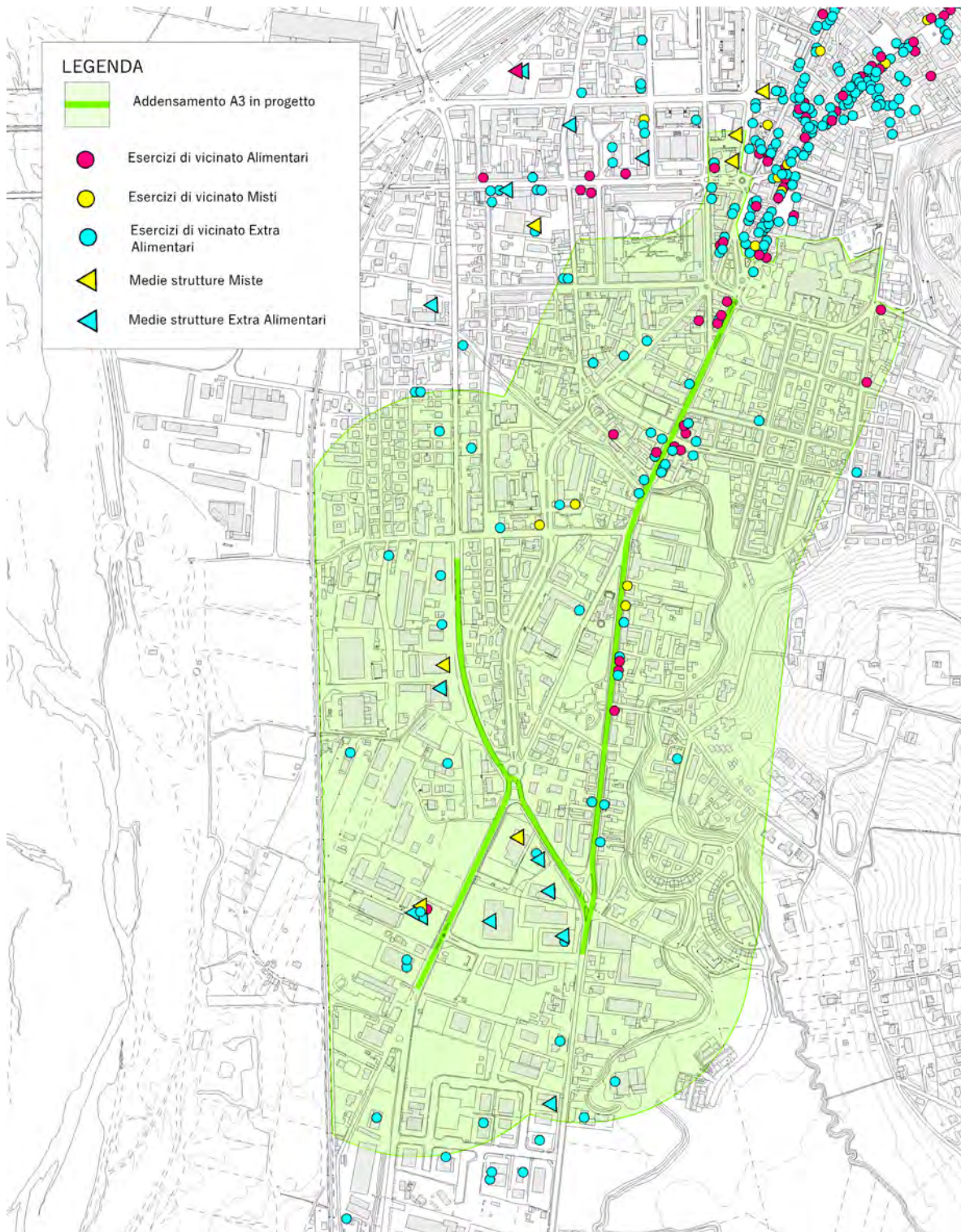
Pertanto si ritiene di poter correttamente riconoscere come un addensamento commerciale urbano forte di tipo A.3 l'insieme delle strutture commerciali poste in fregio a corso Don Orione, alla strada Provinciale n. 35 e a via Postumia, da considerarsi come un unicum distributivo commerciale.

L'esatta perimetrazione del nuovo addensamento urbano forte di tipo A. 3 di corso Don Orione, strada Provinciale n. 35 e via Postumia, con l'indicazione degli

esercizi commerciali, si riporta nella cartografia allegata alla presente relazione, riportandone qui di seguito un estratto.

Si può notare che è stata evidenziata anche l'estensione prevista per questo tipo di addensamento, che è stata riportata solo per le parti di territorio che non si sovrappongono con l'addensamento storico rilevante di tipo A.1 e con l'addensamento urbano minore di tipo A.4 di corso Alessandria.

ADDENSAMENTO URBANO FORTE A.3 - DON ORIONE - POSTUMIA



Addensamento minore A.4 - Alessandria

Gli addensamenti commerciali urbani minori di tipo A.4 si riconoscono negli ambiti semicentrali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

In tali addensamenti devono essere attivi esercizi commerciali in numero e dimensioni tali da rispondere a determinati valori.

Nel caso dei comuni polo, come Tortona, gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali urbani minori o deboli relativamente ai parametri P.4, Q.4 ed F.4 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

La tabella seguente indica i parametri regionali riportati nella DCR 191-43016 del 2012.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO ADDENSAMENTO A.4

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	P.4	250
Numero minimo di esercizi presenti	Q.4	20
Estensione massima dell'addensamento (mt)	E.4	100
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	F.4	500

Fonte: DCR 191 - 43106 del 20/11/2012

Il precedente adeguamento aveva individuato un addensamento minore lungo l'asse di corso Alessandria e tale scelta viene riconfermata andando a integrarlo con i negozi che, da un lato, si sono venuti a insediare lungo la parte di corso della Repubblica che va da corso Alessandria a corso Cavour, e dall'altro con la parte iniziale di via Brigata Tortona.

In pratica ci si trova nella condizione in cui corso Alessandria evidenzia la presenza di 13 negozi per un totale di 815 mq di superficie di vendita, mentre nel tratto di corso della Repubblica si posizionano 4 esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita complessiva pari a 440 mq, mentre l'esercizio che si posiziona all'angolo tra via Brigata Tortona e corso Alessandria ha un superficie di vendita di 61 mq.

Di seguito di riportano in una tabella gli esercizi considerati come appartenenti all'addensamento A.4 di corso Alessandria.

ELENCO ESERCIZI COMMERCIALI

INDIRIZZO	CIVICO	SUPERFICIE	MERCEOLOGIA	N
C.so Alessandria	43	25	Alimentare	1
C.so Alessandria	47	20	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	49	105	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	55	15	Alimentare	1
C.so Alessandria	64	10	Alimentare	1
C.so Alessandria	72	40	Alimentare	1
C.so Alessandria	77	10	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	88	58	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	88	22	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	98	400	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	104	30	Extra Alimentare	1
C.so Alessandria	107	48	Alimentare	1
C.so Alessandria	112	32	Extra Alimentare	1
C.so della Repubblica	4	20	Extra Alimentare	1
C.so della Repubblica	6	80	Extra Alimentare	1
C.so della Repubblica	6	40	Mista	1
C.so della Repubblica	2	300	Extra Alimentare	1
Via Brigata Tortona	2	61	Extra Alimentare	1
TOTALE		1.316		18

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune

PARAMETRI DI RIFERIMENTO ADDENSAMENTO A.4

EPIGRAFE	CORSO ALESSANDRIA	CORSO REPUBBLICA	VIA BRIG. TORTONA	TOTALE
Lunghezza minima del fronte strada (mt)	300	110	19	429
Numero di esercizi presenti	13	4	1	18
Estensione massima dell'addensamento (mt)	100	100	100	100
Valore minimo di mq. di vendita cumulata (mq)	815	440	61	1.316

Fonte: DCR 191 - 43106 del 20/11/2012

Lo schema predente evidenzia che i tratti di strada considerati vedono la presenza lungo un percorso stradale pari a circa 429 metri lineari di 18 negozi che dispongono di un totale di 1.316 mq di superficie di vendita.

Nel caso in esame sia tutti i parametri ad esclusione del numero dei negozi sono abbondantemente superiori a quanto richiesto, e pertanto è necessario applicare la deroga del 20% prevista dalla norma regionale per quanto riguarda la numerosità dei punti di vendita. In tal modo, con la riduzione del 20% che porta a 16 il numero di negozi richiesto, è possibile riconoscere l'**Addensamento urbano minore A.4 di corso Alessandria**.

Poiché la zona rispetta praticamente tutti i parametri indicati, risulta che il tratto di strada di corso Alessandria e corso della Repubblica soddisfa ampiamente il concetto di luogo in cui si concentra una presenza importante di esercizi commerciali, paracommerciali e di artigianato di servizio che forniscono un servizio alla popolazione residente, che è quello che in ultimo individua un addensamento, riconfermato con i presenti Criteri.

L'esatta perimetrazione dell'addensamento urbano minore di tipo A.4 di corso Alessandria, con l'indicazione degli esercizi commerciali, è riportata nella cartografia allegata alla presente relazione e di seguito in estratto.

ADDENSAMENTO MINORE A.4 - CORSO ALESSANDRIA



Addensamento extra urbano A.5 - Ex Tabacchificio

La capacità di svilupparsi e di occupare posizioni sul territorio da parte delle attività commerciali nel momento in cui le condizioni sono a loro favorevoli sovente è anticipatoria della realtà normativa.

Ciò è accaduto lungo il tratto stradale che, superato il torrente Scrivia, porta verso il centro urbano della città, dove sono stati utilizzati gli immobili che qui sono disposti ai lati, per ospitare tutta una serie di attività commerciali addensandosi per migliorare sinergicamente la loro visibilità e la loro capacità di fare sistema.

A questo punto, dopo aver riconosciuto la funzione principale che caratterizza l'area, occorre riorganizzarla al fine di limitare gli effetti negativi che possono essere causati dalla frequentazione di queste attività da parte di consumatori, verificando la possibilità di riconoscerla come un nuovo Addensamento extra urbano di tipo A.5.

Il riconoscimento deve avvenire individuando una delimitazione che "... non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti".

Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

Gli Indirizzi regionali definiscono le condizioni per le quali è possibile riconoscere gli addensamenti A.5, che risultano essere gli assi stradali che non hanno le caratteristiche per essere classificati come addensamenti storico rilevanti di tipo A.1., storico secondari di tipo A.2., urbani forti di tipo A.3. o urbani minori di tipo , A.4.

Si riportano di seguito due immagini la prima della quali evidenzia la posizione dell'area rispetto al "centro abitato", inteso come quella parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato.

La prima immagine che viene riportata di seguito evidenzia come la futura zona commerciale si pone al di fuori dei bordi occidentali del centro abitato della città, in una parte del territorio dove sono presenti tutta una serie di immobili occupati da attività industriali, artigianali, produttive e commerciali, rispondendo pertanto al primo elemento di valutazione,

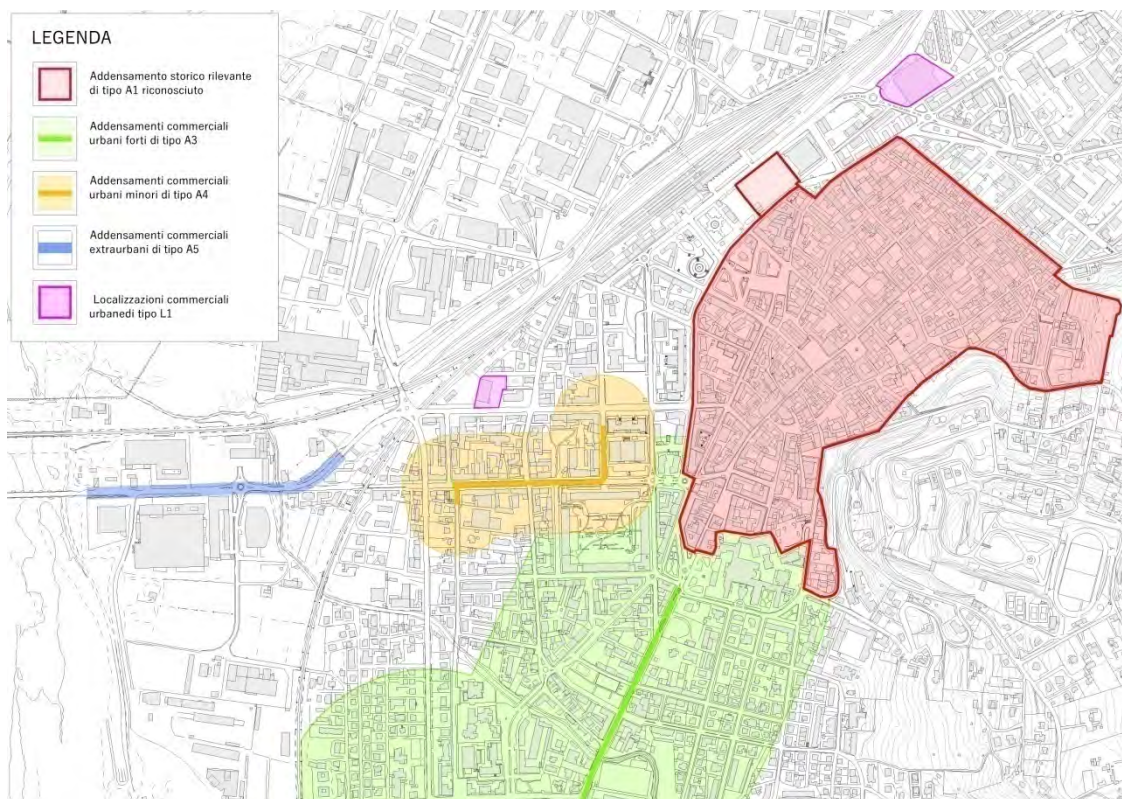
AREA STRADA ALESSANDRIA



In base alle definizioni degli Indirizzi regionali di programmazione per il settore del commercio in sede fissa, un Addensamento arteriale extra urbano di tipo A.5 non deve presentare i requisiti per essere classificato come addensamento A.1., A.2., A.3. o A.4.

L'immagine che viene riportata di seguito evidenzia la posizione dell'asse stradale rispetto alle altre zone commerciali (addensamenti e localizzazioni) che si intende riconoscere con la presente programmazione.

RAPPORTO CON GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI



Anche in questo caso si può visivamente verificare che non esistono interferenze tra le zone commerciali già riconosciute e l'area oggetto di riconoscimento come addensamento extra urbano A.5.

Stabilita quindi la corretta posizione sul territorio, si passa ora a verificare gli altri parametri che la Regione Piemonte stabilisce debbano esistere per poter effettuare un corretto riconoscimento.

Gli Indirizzi regionali di programmazione determinati dalla DCR 563 - 13414 del 29 ottobre 1999, così come modificata dalla DCR 347 - 42514 del 23 dicembre 2003, modificata dalla DCR 59-10831 del 24 marzo 2006 e da ultimo variata dalla DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, stabiliscono che gli addensamenti extra urbani di tipo A.5, per i comuni polo come Tortona, siano individuate attraverso il rispetto, almeno, dei seguenti parametri orientativi, per i quali sono riportati nello schema seguente gli ordini di grandezza.

Ad oggi gli Indirizzi regionali di programmazione determinano per i **comuni polo** una lunghezza del fronte strada che al minimo deve essere pari a 500 metri, lungo il quale occorre trovare la presenza di almeno 5 punti vendita le cui dimensioni cumulate evidenzino l'esistenza di almeno 1.500 mq di superficie di vendita oppure di almeno 3.000 mq di superficie destinata ad esposizione.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A.5

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Lunghezza minima del fronte strada extraurbano	P.5	mt 500
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	n. 5
Valore minimo dei mq. di vendita e/o esposizione cumulata dai punti vendita presenti	F.5	mq 1.500 di vendita e/o mq 3.000 di esposizione

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

L'importanza del riconoscimento di nuovi addensamenti di tipo A.5 nell'ambito della definizione delle strategie di sviluppo dei luoghi del commercio è tale che il legislatore si è reso conto che non lo poteva limitare all'applicazione letterale dei parametri sopra riportati.

Viene infatti definito che l'ordine di grandezza dei parametri s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati e che comunque è facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ad uno solo di tali parametri riducendone il valore di non più del 40 per cento.

Nel caso dell'area in questione tale possibilità non è necessario venga applicata in quanto i valori rilevabili rientrano integralmente nei parametri stabiliti.

L'asse stradale vede la presenza di una serie di negozi che si sono venute a dislocare lungo la strada nel corso del tempo e che si riportano di seguito.

ELENCO ATTIVITÀ COMMERCIALI STRADA ALESSANDRIA

INDIRIZZO	Merceologia	SUPERFICIE VENDITA
Strada Statale per Alessandria 8/d	Extra alimentare	588
Strada Statale per Alessandria 8/d	Extra alimentare	517
Strada Statale per Alessandria 8/d	Extra alimentare	400
Strada Statale per Alessandria 8/c	Extra alimentare	140
Strada Statale per Alessandria 8/c	Alimentare	180
Strada Statale per Alessandria 8	Extra alimentare	250
Strada Statale per Alessandria 5	Extra alimentare	181
Strada Statale per Alessandria 2/f	Extra alimentare	130
Strada Statale per Alessandria 2/f	Extra alimentare	40
TOTALE		2.426

Fonte: Comune di Tortona

Nello schema riportato di seguito vengono indicati i valori rilevati rispetto ai parametri richiesti dalla normativa.

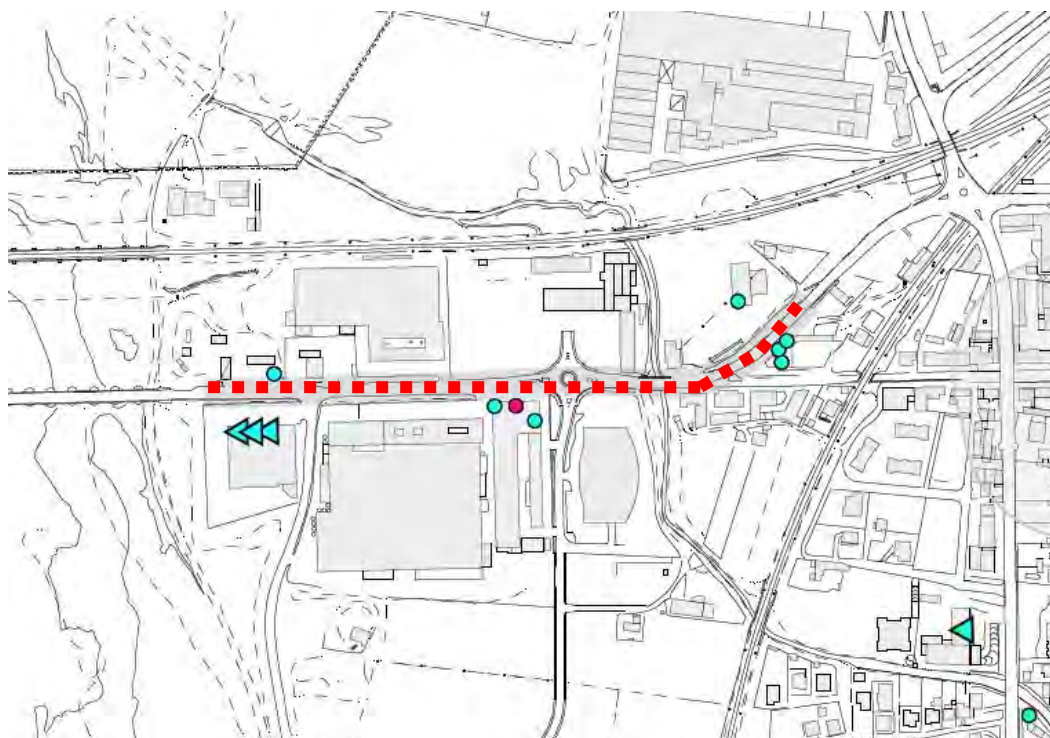
PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER L'ADDENSAMENTO A.5.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	TORTONA
Lunghezza minima del fronte strada extraurbano	P.5	m 500	m 504
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	n. 5	9
Valore minimo dei mq di vendita cumulata dai punti vendita presenti	F.5	mq 1.500	mq 2.426

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

Viene riportata di seguito la rappresentazione grafica dei parametri rilevati, sia in termini di lunghezza del tratto stradale interessato dalla presenza dei punti vendita esistenti, sia per quanto riguarda la posizione degli stessi lungo l'asse stradale.

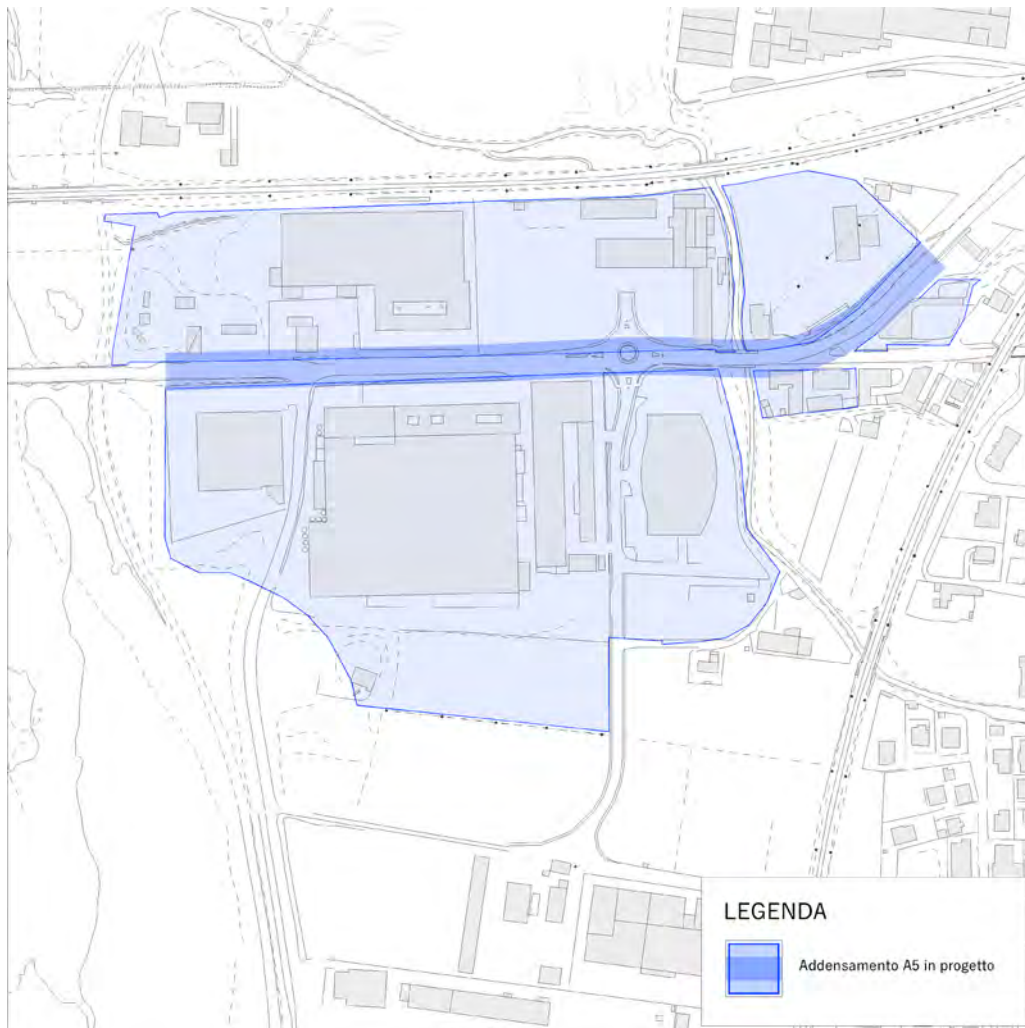
PARAMETRI DI RIFERIMENTO ADDENSAMENTO A.5 - EX TABACCHIFICIO



Gli schemi precedenti e l'immagine riportata consentono di rilevare come i valori dei parametri richiesti si raggiungono considerando i negozi che si dispongono lungo un tratto stradale di scorrimento; esso rappresenta infatti la "tangenziale" interna del comune di Tortona, senza che la delimitazione vada a ricomprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare, consentendo pertanto di poter riconoscere tale tratto di asse stradale come un Addensamento extra urbano arteriale di tipo A.5.

L'addensamento A.5 viene identificato, così come richiesto dalla Provincia di Alessandria, non solo con un semplice tratto grafico lungo la strada, ma individuando anche i lotti di pertinenza che affacciano sullo stesso, al fine di evidenziare le aree che potranno essere utilizzate per gli standard, che devono essere ricompresi nell'Addensamento.

ADDENSAMENTO A.5 - EX TABACCHIFICIO



Anche in questo caso gli insediamenti commerciali e delle attività produttive che possono insediarsi nell'ambito che si intende riconoscere come addensamento extra urbano A.5, ai sensi della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, non devono risultare nocivi dal punto di vista dell' inquinamento ambientale in genere, con speciale attenzione a evitare la produzione di rumori o esalazioni nocive o soltanto molesti.

In particolare l'attivazione delle tipologie di strutture distributive di maggiore dimensione, oltre al miglioramento della produttività del sistema e dei canali distributivi, non deve causare costi sociali che si possano considerare "esternalità negative" in contrasto con l'equilibrio concorrenziale da cui origina l'allocazione ottimale delle risorse. Costituiscono un esempio di costi sociali: la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione delle aree urbane, rurali e montane.

Si ricorda che questo addensamento viene riconosciuto a seguito della approvazione da parte del comune del Progetto Unitario di Coordinamento che contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte.

Questo strumento contiene anche l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, dell'intera area dalla quale sono discese le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune ha visto l'espressione del parere obbligatorio della provincia, espresso, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui all'articolo 16 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al proprio piano territoriale vigente con particolare riguardo al sistema della viabilità.

Le localizzazioni commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) **L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.**
Sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o

al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

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

Localizzazioni urbane non addensate L.1

L'area urbana del comune di Tortona, originariamente venutasi a sviluppare lungo la via Emilia, si è progressivamente espansa in quello spazio compreso tra le pendici collinari orientali e il torrente Scrivia e la ferrovia o ovest.

Il concentrico che si posiziona intorno al Centro Storico comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale, per il quale si intende confermare la possibilità di insediare strutture commerciali che si pongano al servizio del nucleo urbano, senza causare effetti e impatti negativi nella viabilità e nell'ambiente.

L'esperienza che si è maturata in questi anni di programmazione del commercio porta a confermare che maggiore è la vicinanza che si pone tra il nuovo luogo del commercio che si va a pianificare e i luoghi del commercio ubicati nel centro storico (addensamento storico A1) e nel concentrico (addensamenti A.4), tanto maggiore sarà la possibilità di attivare delle sinergie tra questi differenti luoghi, con un vantaggio comune per gli operatori economici e per i consumatori. I primi potranno usufruire del fatto che la vicinanza consente di proporre un'offerta maggiore, con un effetto "massa" più elevato nei confronti di altri luoghi del commercio esterni di altri comuni; i secondi potranno effettuare i loro acquisti percorrendo distanze minori, con evidenti vantaggi in termini di costi e di tempo impiegato.

Non bisogna inoltre dimenticare come da situazioni analoghe si sia potuto dimostrare di poter ottenere l'effetto di completamento dell'assortimento, in quanto la vicinanza consente di poter verificare e modificare le impostazioni gestionali, rispondendo con maggiore velocità alle variazioni che intervengono nel sistema distributivo.

L'amministrazione di Tortona aveva stabilito con la vigente programmazione che fosse possibile riconoscere le localizzazioni di tipo L. 1 individuandole in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, nelle aree per le quali il P.R.G.C. ammette la destinazione d'uso commerciale, purché posizionate all'interno del tessuto residenziale del comune.

A seguito di tale impostazione delle tre L.1 riconosciute l'attuale programmazione del Comune conferma gli autoriconoscimenti di **due localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1**, avvenuti a seguito della presentazione delle domande di apertura da parte di operatori locali, accaduti nel corso della vigenza della DCR 59 - 10831 del 2006, grazie alla quale era possibile utilizzare dei parametri differenti da quelli attuali.

Una delle tre localizzazioni viene invece ricompresa all'interno del nuovo addensamento urbano forte di tipo A.3, e pertanto non verrà più considerata.

Le due localizzazioni inserite nei precedenti Criteri di programmazione per il commercio che vengono confermate sono:

- a) **L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (Cavour)**

b) L.1 LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA (Repubblica)

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1 - CAVOUR



LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L 1 - REPUBBLICA



Nelle due localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 così riconosciute, sono attualmente attive delle strutture miste di media dimensione.

Gli Indirizzi di programmazione della Regione Piemonte stabiliscono i parametri i cui ordini di grandezza devono essere rispettati, con alcune possibilità di deroga da parte del Comune, nel momento in cui si vadano a riconoscere delle nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.

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

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti**	Y.1	500 m
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1*	X.1	2.500 ab
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1**	J.1	700 m
Dimensione massima della Localizzazione L1	M.1	40.000 mq
*L'ordine di grandezza del parametro si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%		
** I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 11/1998, con relazione motivata, possono derogare di non più del 40% i valori dei parametri Y.1 e J.1		

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

In pratica un'area che abbia una superficie territoriale non superiore a 40.000 mq. e che si posizioni in maniera interclusa per almeno tre lati nel tessuto residenziale e che possa dimostrare di essere a una distanza stradale non superiore a 700 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 2.500 abitanti, può essere riconosciuta come una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L.1.

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

Le due aree Cavour e Repubblica già riconosciute dalla precedente programmazione sia per la loro posizione compresa per almeno tre lati nel tessuto residenziale che per il rispetto dei parametri quantitativi previsti, hanno le caratteristiche per poter essere confermate quali Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.

L'analisi effettuata sulla rete distributiva e sul territorio comunale in occasione della redazione dei presenti Criteri di programmazione ha evidenziato come una altra area sul territorio comunale possa presentare le caratteristiche per essere riconosciuta come una localizzazione urbana non addensata di tipo L.1.

L'area interessata si posiziona all'angolo tra la Strada Statale per Voghera e via Piemonte dove un tempo vi era la sede dell'Autoparco, ormai completamente in disuso da parecchi anni, e che l'Amministrazione comunale intende recuperare a nuove funzioni.

La programmazione urbanistica del comune ha individuato l'area come una zona R1, con una destinazione cioè residenziale, soggetta alla approvazione di un SUE, ed è pertanto possibile riconoscere un sottoinsieme che risulti totalmente intercluso all'interno del tessuto residenziale, rispondendo così al primo degli assunti da rispettare.

La sua posizione, posta a non eccessiva distanza dalla parte più centrale del comune corrispondente con l'Addensamento A.1, risponde in maniera diretta e lineare con la definizione che la normativa regionale pone come obiettivo del riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

L'articolo 14 infatti dispone che "Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, ... omissis ... avviene in via prioritaria nelle parti del territorio occupate da attività produttive dismesse, la cui dismissione sia accertata da almeno trenta mesi, ... omissis".

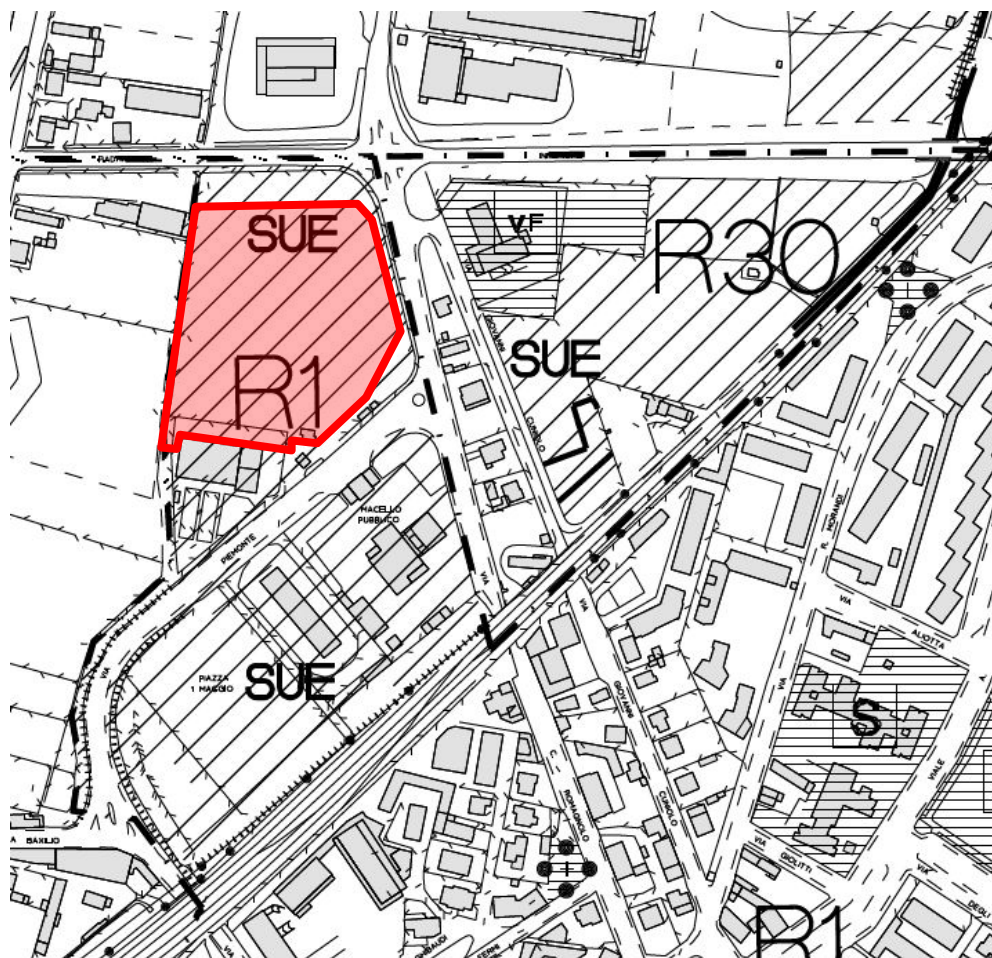
Il recupero di tale parte del territorio comunale rientra pertanto negli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, nell'ottica del potenziamento della funzione commerciale a sostegno del commercio locale ubicato nel centro storico.

In pratica un'area o un edificio e che abbia una superficie territoriale non superiore a 40.000 mq. e che si posizioni sul territorio comunale all'interno del tessuto residenziale per almeno tre lati, e che possa dimostrare di essere ad una distanza stradale non superiore a 700 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 2.500 abitanti, può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L.1.

L'immagine riportata di seguito evidenzia che l'area individuata come potenziale Localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 confina a nord e a sud con il tessuto residenziale della stessa area R1, mentre a est confina con la zona R30 a sua volta a destinazione residenziale.

Risulta pertanto che la condizione per la quale una area è riconoscibile come localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 quando è interclusa per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, inteso come la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, è pienamente verificata.

PERIMETRAZIONE LOCALIZZAZIONE L.1 AUTOPARCO



Il prospetto riportato in precedenza indica gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree.

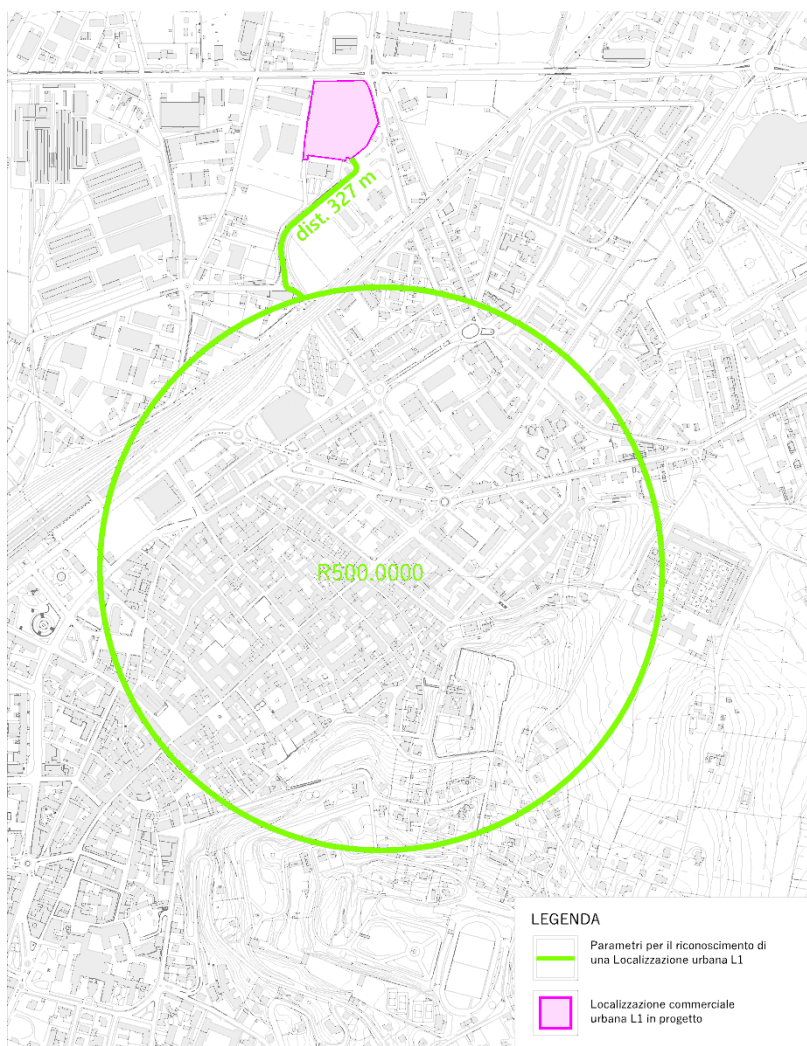
L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, con relazione motivata, possono derogare di non più del 40 per cento i valori dei parametri Y.1 e J.1.

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

Nel nostro caso non risulta necessario ricorrere all'applicazione di tali deroghe, in quanto i parametri sono rispettati integralmente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO RICONOSCIMENTO L.1 AUTOPARCO



La nuova localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 “Autoparco” è stata indicata nella planimetria precedente, con l’indicazione dell’area di riferimento che contiene il nucleo residenziale individuato.

La localizzazione presenta una dimensione di 15.250 mq e si trova a una distanza di 327 metri lineari calcolati lungo il percorso stradale più breve da un cerchio di 500 metri di raggio che comprende tutto il nucleo principale dell’abitato comunale, che vede la presenza di 2.673 abitanti come risulta dalla tabella riportata di seguito.

ABITANTI PER VIA

N	TOPONIMO	ABITANTI	N	TOPONIMO	ABITANTI
1	Via Giuseppe Orsi	104	16	Via Luca Valenziano	24
2	Via Cesare Saccaggi	113	17	Via Domenico Schiavi	91
3	Corso Giuseppe Romita	288	18	Via Rinarolo	144
4	Via Guido Sturla	77	19	Via Giuseppe Di Vittorio	402
5	Via Largo Europa	184	20	Via Ugone Visconti	255
6	Via Pellizza da Volpedo	75	21	Via Generale Pinto	91
7	Via Calderai	82	22	Via Giulia	55
8	Via Calvino	37	23	Via Giuseppe Verdi	11
9	Via Lorenzo Perosi	126	24	Via Montemerlo	28
10	Via Matteo Bandinello	136	25	Via San Marziano	139
11	Via Massa Saluzzo	57	26	Via Padre M. da Carbonara	56
12	Via Passalacqua	49	27	Via Eteocle Lorini	8
13	Vicolo Commenda	56	28	Via del Seminario	46
14	Via Pietro Pernigotti	27	29	Piazza delle Erbe	36
15	Via Carlo Varese	93		TOTALE	2.673

L'area individuata ha tutte le caratteristiche quindi per essere riconosciuta come una localizzazione urbana non addensata di tipo L.1, come si può desumere dalla tabella riassuntiva di seguito riportata.

VALORI DEI PARAMETRI EFFETTIVI PER LA LOCALIZZAZIONE L.1 AUTOPARCO

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	L.1 AUTOPARCO
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	2.500	2.673
Distanza stradale del cerchio dall'area (mt.)	J.1	700	327
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	40.000	15.250

Fonte: Regione Piemonte - Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 191-43016 del 20/11/2012 e rilevazioni SOTRECO

Come previsto dall'art. 14, comma 1, della DCR 191-43016 del 2012, inoltre l'amministrazione stabilisce che le localizzazioni di tipo L. 1 possano venire riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nelle aree che il P.R.G.C. ammette a destinazione d'uso commerciale, all'interno del

tessuto residenziale del comune, che viene evidenziato nella cartografia allegata, quando siano rispettati i parametri imposti dalla Regione.

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

In base a quanto stabilito dagli Indirizzi regionali il parametro X.1, relativo agli abitanti residenti nel cerchio, indicato in 2.500 unità, s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quanto indicato, valore di riduzione che i comuni non hanno facoltà di modificare.

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

Localizzazioni urbano periferiche L.2

Se il riconoscimento degli addensamento commerciali nel tessuto urbano o al di fuori di esso definisce un luogo del commercio venutosi a creare nel corso del tempo, a seguito di condizioni sovente poco governabili sia dallo mano pubblica che da quella privata, il riconoscimento delle localizzazioni, e in particolare di quelle urbano periferiche, rappresenta l'espressione di una volontà di programmazione che consente di stabilire gli obiettivi e le priorità di intervento, governando lo sviluppo delle politiche commerciali a largo raggio.

Per quanto riguarda le localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L.2, la nuova normativa regionale in vigore conferma che esse possono essere individuate solo dalle Amministrazioni comunali e devono essere localizzate ai bordi del tessuto residenziale e nel rispetto degli altri requisiti che la Regione propone per la loro identificazione.

La precedente programmazione comunale non aveva riconosciuto alcuna localizzazione urbano periferica di tipo L.2 e tale scelta non viene riconfermata con i presenti criteri, in quanto si ritiene opportuno riequilibrare territorialmente la posizione dei "fuochi" di attrazione commerciale intorno al concentrico dove, grazie alla loro caratteristica di essere poste fuori dal contesto urbano principale ma comunque ai suoi confini e vicino o proprio su assi viari importanti, possono rappresentare una strategia che vede come ipotesi il riequilibrio del servizio commerciale rispetto ad un addensamento commerciale rilevante, ricordando inoltre come in prevalenza queste aree vedono già la presenza di una serie di esercizi commerciali di grande o media dimensione, e che pertanto già esercitano i loro effetti sul sistema.

Gli Indirizzi regionali di programmazione determinati dalla DCR 563 - 13414 del 29 ottobre 1999, così come modificata dalla DCR 347 - 42514 del 23 dicembre 2003, modificata dalla DCR 59-10831 del 24 marzo 2006 e da ultimo variata dalla DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, stabiliscono che le localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, per i comuni polo come Tortona, siano individuate attraverso il rispetto di alcuni dei parametri riportati nello schema seguente.

Ad oggi gli Indirizzi regionali di programmazione determinano per i comuni polo una dimensione delle localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 che deve non essere inferiore a 20.000 mq., e confermano che si deve rispettare la necessità della presenza di un nucleo abitato, a prescindere dalla presenza di confini comunali, di una determinata consistenza a una distanza minima definita.

L'importanza del riconoscimento di nuove localizzazioni di tipo L.2 nell'ambito della definizione delle strategie di sviluppo dei luoghi del commercio è tale che ci si è resi conto che non si poteva limitare all'applicazione letterale dei parametri di seguito riportati.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2

EPIGRAFE	PARAMETRI	COMUNI POLO
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti in mt.	Y.2.	1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui sopra	X.2.	3.500
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui sopra in mt.	J.2.	1.500
Dimensione minima della localizzazione in mq.	H.2	20.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 in mt.	W.2	2.000

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

La necessità da un lato di recuperare quegli spazi e quei contenitori inutilizzati che sempre più caratterizzano la nostra società che si sta indirizzando verso scenari post industriali, insieme alle opportunità di utilizzare la leva gravitazionale che questo tipo di localizzazione esercita a sostegno delle aree centrali bisognose di nuovi spazi di polarizzazione difficilmente reperibili nelle strutture urbane esistenti, ha permesso di inserire nell'articolo 14, comma 4, lettera b), ultimo alinea degli Indirizzi regionali di programmazione (DCR 191 - 43016) la possibilità di applicare una deroga ai parametri nel caso non esistano altre soluzioni possibili o che, se esistono, siano peggiori.

In primo luogo per i parametri X.2, H. 2 e W.2 la grandezza si intende soddisfatta anche con valori ridotti di non più del 20%, mentre per i parametri Y.2 e J.2 non si possono derogare di più del 40% dandone giustificazione con motivata relazione.

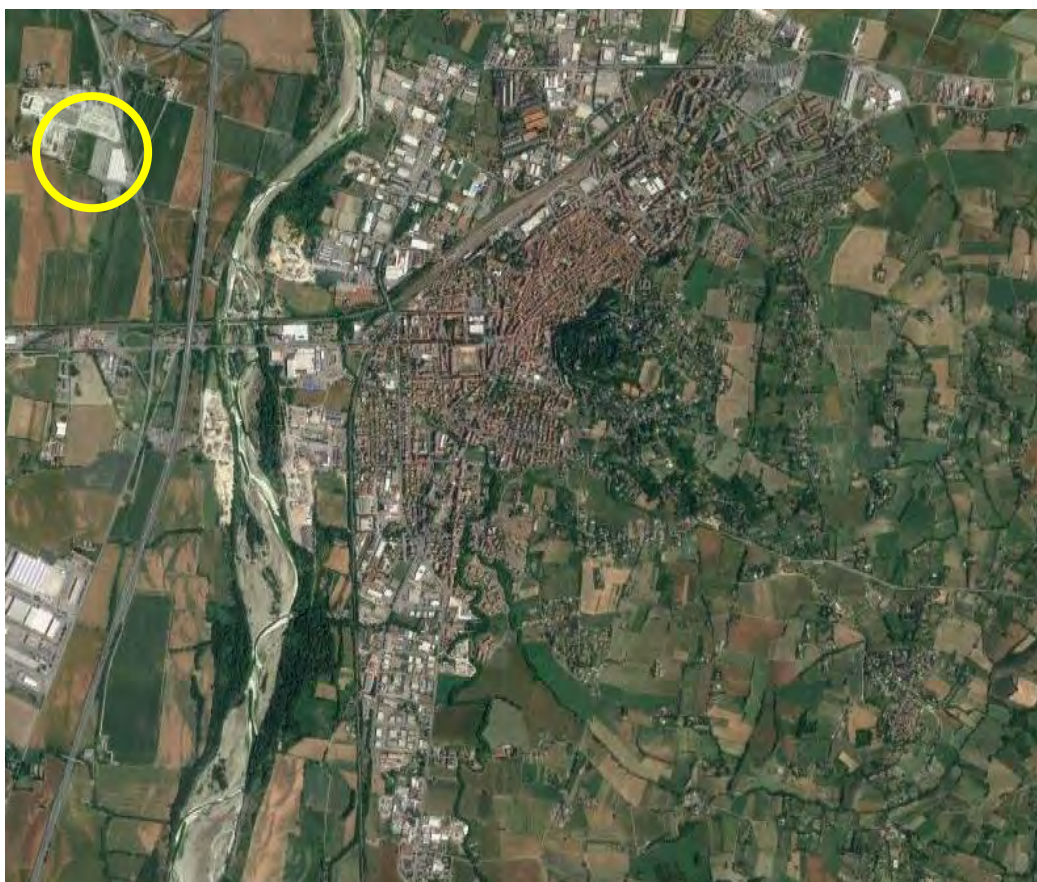
Si può altresì derogare interamente al parametro W.2 dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.

In base a questi presupposti si verifica di seguito l'esistenza delle condizioni necessarie per riconoscere le nuove Localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2.

Localizzazione urbano periferica L.2 - SP 211

L'area è posta nella parte occidentale del comune, lungo la direttrice rappresentata dalla Strada Provinciale n.211 che porta da Pozzolo Formigaro, passando per la Lomellina in Lombardia, fino a Novara, che qui si pone in fregio all'accesso dell'autostrada A7.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA



L'area, che presenta una dimensione intorno ai **58.000 mq**, vede la presenza di una importante struttura distributiva operante che ha consentito di sviluppare e confermare una vocazione che sempre più si è identificata come di tipo commerciale.

Come già accennato la zona è collegata, mediante la "bretella" rappresentata dalla SP n. 211, all'autostrada A7 Milano Genova e alla SR n. 10, che consentono, oltre che un agevole collegamento ai principali centri del Piemonte della Lombardia e della Liguria, di essere connessa con il sistema viabile comunale che

permette una facile e corretta raggiungibilità da tutte le parti del territorio urbanizzato.

La posizione sul territorio vede la possibilità di soddisfare due fondamentali elementi nella definizione di una area a vocazione commerciale: da un lato la posizione è adeguatamente raggiungibile tramite la viabilità di grande traffico, elemento importante per consentire di attivare la concorrenzialità tra sistemi e luoghi commerciali periferici.

D'altro lato questa ubicazione risponde alle esigenze fondamentali di non creare situazioni con le quali si possano attivare fenomeni di esternalità negative, quali impatti ambientali, atmosferici e acustici, in quanto non vi sono particolari recettori sensibili posti nelle vicinanze, così come non si vanno a determinare impatti sul traffico che risultino inopportuni.

Inoltre si può dimostrare che la zona interessata rientra a pieno titolo, come espresso all'art. 14, comma 2, nei criteri preferenziali espressi dalla Regione Piemonte relativamente al riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche.

Le localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L.2. sono quelle che si pongono a corona dei centri abitati e nelle quali è possibile individuare le potenzialità urbanistiche per consentire delle politiche commerciali di riequilibrio nei confronti del sistema distributivo costituito, riferito non solo a livello comunale.

Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Gli Indirizzi regionali definiscono le condizioni per le quali è possibile riconoscere le localizzazioni L.2, che risultano essere le aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate come addensamenti storico rilevanti di tipo A. 1., storico secondari di tipo A. 2., urbani forti di tipo A. 3. o urbani minori di tipo , A. 4. e come localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1. e che non sono intercluse tra esse, inoltre devono essere ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno.

Si riportano di seguito due immagini la prima della quali evidenzia la posizione dell'area rispetto al "centro urbano" o "centro abitato", termini con i quali si intende la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, da cui si evince che tale area non è intercluse tra esse, oltre ad essere ubicata in prossimità del centro abitato esistente.

L'immagine riportata sopra evidenzia come la zona commerciale si pone ai bordi occidentali della parte residenziale della città, in una parte del territorio dove sono presenti campi coltivati da attività agricole e confinante con un'area industriale, rispondendo pertanto al primo elemento di valutazione,

AREA SP 211



Le immagini che si riportano di seguito evidenziano invece la posizione dell'area rispetto alle altre zone commerciali, sia quelle già riconosciute che quelle che si intende riconoscere con l'attuale programmazione, da cui si può visivamente verificare che non esistono interferenze tra le zone commerciali già individuate e l'area oggetto di riconoscimento come localizzazione urbano periferica L.2.

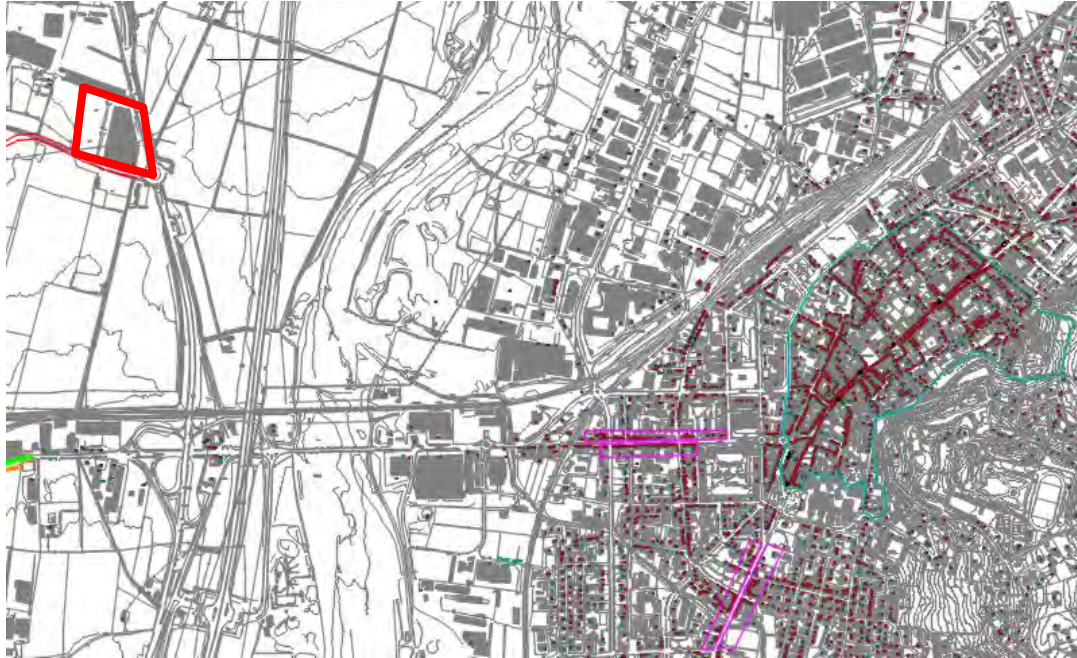
Stabilita quindi la corretta posizione sul territorio, si passa ora a verificare gli altri parametri che la Regione Piemonte stabilisce debbano esistere per poter effettuare un valido riconoscimento.

L'importanza del riconoscimento di nuove localizzazioni di tipo L.2 nell'ambito della definizione delle strategie di sviluppo dei luoghi del commercio è tale che ci si è resi conto che non si poteva limitare all'applicazione letterale dei parametri sopra riportati.

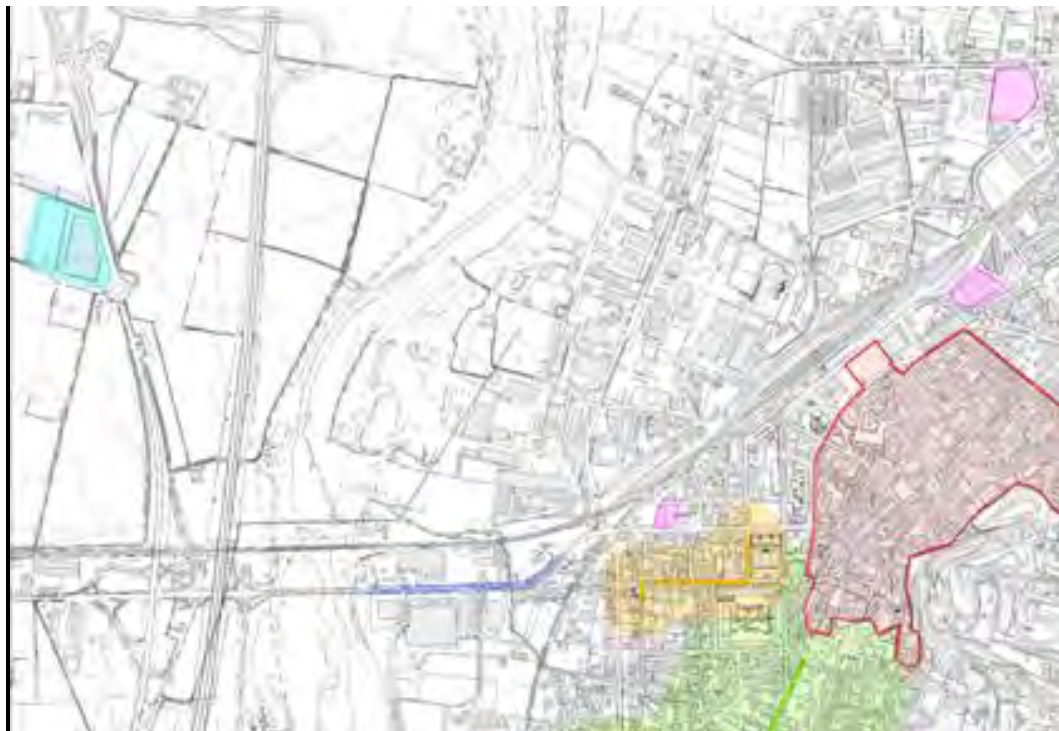
La necessità da un lato di recuperare quegli spazi e quei contenitori inutilizzati che sempre più caratterizzano la nostra società che si sta indirizzando verso scenari post industriali, insieme alle opportunità di utilizzare la leva gravitazionale che questo tipo di localizzazione esercita a sostegno delle aree centrali bisognose di nuovi spazi di polarizzazione difficilmente reperibili nelle strutture urbane esistenti, ha permesso di inserire nell'articolo 14, comma 4, lettera b), ultimo alinea degli Indirizzi regionali di programmazione (DCR 191 - 43016) la possibilità di ap-

plicare una deroga ai parametri nel caso non esistano altre soluzioni possibili o che, se esistono, siano peggiori.

RAPPORTO CON GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI ATTUALI



RAPPORTO CON GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI FUTURI



In primo luogo per i parametri X.2, H. 2 e W.2 la grandezza si intende soddisfatta anche con valori ridotti di non più del 20%, mentre per i parametri Y.2 e J.2 non si possono derogare di più del 40% dandone giustificazione con motivata relazione.

Si può altresì derogare interamente al parametro W.2 dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.

Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono che le localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, per i comuni polo come Tortona, siano individuate attraverso il rispetto di alcuni parametri, il primo dei quali si riferisce alla dimensione delle localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 che deve essere non inferiore a 20.000 mq e confermano che si deve rispettare la necessità della presenza di un nucleo abitato, a prescindere dalla presenza di confini comunali, di una determinata consistenza a una distanza minima definita.

Nel caso specifico l'area interessata, nella sua nuova configurazione considerando anche la viabilità interna, **presenta una dimensione di circa 58.000 mq di superficie territoriale**, valore che risulta essere superiore alla dimensione minima stabilita dal parametro H.2, ma risulta altresì superiore a quello stabilito dagli Indirizzi regionali per i comuni facenti parte di Aree di Programmazione Commerciale pari a 40.000 mq obbligando ad attivare la procedura di Accordo di Programma previsto dalla normativa, che si sta realizzando.

La dimensione dell'area consente di ipotizzare l'insediamento di tipologie di strutture distributive che possono contribuire fattivamente al completamento dell'offerta esplicita nella zona.

La distanza della potenziale localizzazione dall'addensamento storico rilevante è pari a **2.615 metri**, calcolati lungo la strada più breve, valore che soddisfa quanto stabilito dai parametri regionali,

Non risulta pertanto necessario derogare al rispetto del parametro W.2 in questione.

Un altro parametro stabilito dalla programmazione regionale è la necessità di reperire un adeguato numero di abitanti in una posizione adeguatamente vicina alla localizzazione.

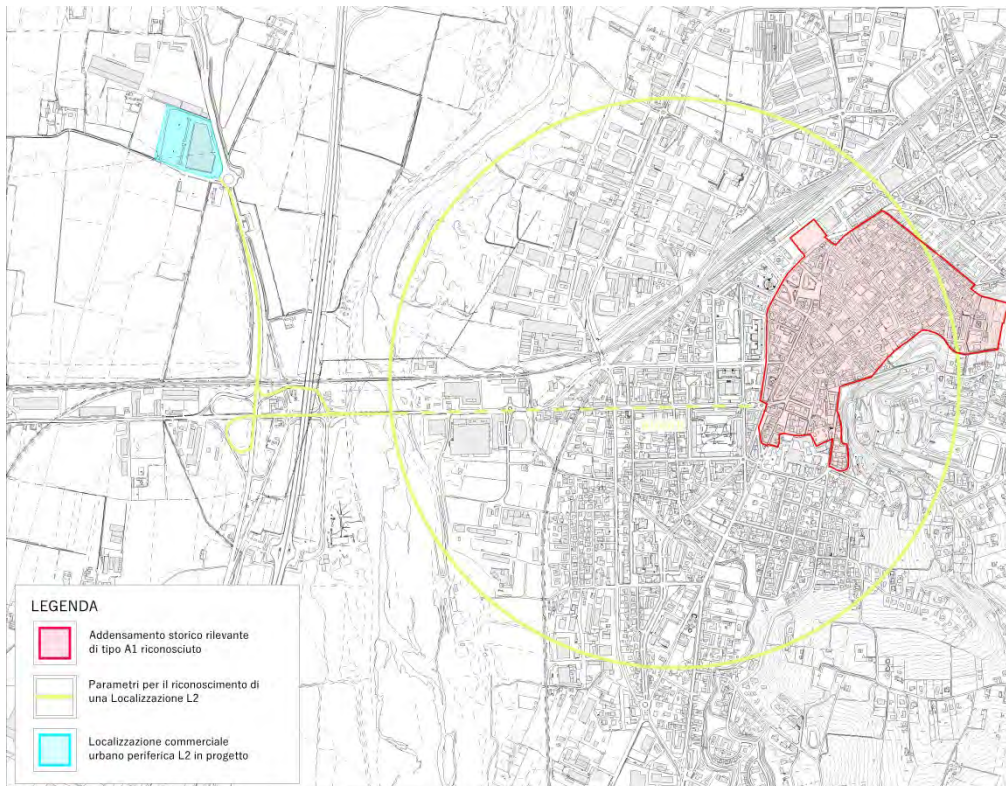
Per quanto riguarda il numero di abitanti che risiedono all'interno del cerchio di un chilometro di raggio si può rilevare che posizionandolo a **1.352 metri**, misurati lungo il percorso stradale più breve, dal confine della futura localizzazione, si può individuare un valore pari a **8.511 abitanti**, che risulta superiore a 3.500 abitanti richiesti dai parametri regionali.

Si riporta di seguito una tabella con gli abitanti residenti per le vie che sono state comprese nel cerchio disegnato con le dimensioni determinate dagli Indirizzi Regionali.

ABITANTI PER VIE

VIE NEL CERCHIO	ABITANTI	VIE NEL CERCHIO	ABITANTI
VIA BALUARDO	16	VIA AMM. C. MIRABELLO	22
VIA MATTEO BANDELLO	136	VIA CARLO MIRABELLO	91
VIA GIORGIO BIDONE	5	CORSO MONTEBELLO	205
VIA ROBERTO BIDONE	35	VIA MONTEMERLO	28
LARGO EUGENIO BORGARELLI	57	VICOLO OSSONELLA	1
VIA ANTONIO BOTTAZZI	10	VIA PADRE M.DA CARBONARA	56
VIA GIORDANO BRUNO	32	VIA PASSALACQUA	49
VIA ARCADIO BUSSETI	6	VIA PELLIZZA DA VOLPEDO	75
VIA OTTONE CALCINARA	35	VIA PELIZZARI	51
VIA CALDERAI	82	VIA G. PERNIGOTTI	116
VIA CALVINO	37	VIA LORENZO PEROSI	126
VIA PROF.ALFREDO CAMPIGLIO	14	SALITA PONTIDA	11
SALITA CAPPUCCINI	15	VIA PURICELLI	48
VIA GIOSUE' CARDUCCI	160	VIA RIBROCCHI	25
VICOLO COMMENDA	39	PIAZZA ROMA	114
VIA CONVENTO CAPPUCCINI	37	CORSO GIUSEPPE ROMITA	288
VICOLO CORTAZZA	12	VIA ROVERETO	32
VIA C. DI DANIMARCA	54	VIA LUIGI SADA	65
VIA EDMONDO DE AMICIS	19	PIAZZA SAN SIMONE	18
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO	402	SALITA AL SAVO	3
PIAZZA DELLE ERBE	36	VIA DEL SEMINARIO	46
VIA ALLE FONTI	50	VIA CARLO VARESE	93
VIA VIRGINIO FRACCHIA	66	VIA GIUSEPPE VERDI	11
VIA GALILEO GALILEI	25	VIA CRISTOFORO COLOMBO	2
VIA GIULIA	55	VIA EMILIA	770
VIA ANTONIO GUIDOBONO	34	CORSO ALESSANDRIA	406
P.ZZA LEGA LOMBARDA	9	CORSO DON ORIONE	966
CORSO LEONIERO	89	VIALE FRATELLI KENNEDY	262
PIAZZA GAVINO LUGANO	16	VIA BRIGATA TORTONA	236
VICOLO MAIORANA	9	CORSO CAVOUR	202
VIC. FOLCHETTO MALASPINA	11	VIA TORINO	114
PIAZZA OPIZZO MALASPINA	23	VIA ANTICA TRAGHETTO	131
VIA ALESSANDRO MANZONI	11	VIA DON GNOCCHI	72
PIAZZA GUGLIELMO MARCONI	5	VIA DON PENSA	35
VIA MASSA SALUZZO	57	VIA SAN GIOVANNI BOSCO	271
VIA GIACOMO MATTEOTTI	323	VIA DON STURZO	134
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI	323	VIA PAOLO GUERRA	140
VIA MARIO BALUSTRA	273	VIA TRENTO	212
VIA TOMMASO CAMPANELLA	366	TOTALE	8.511

PARAMETRI DI RIFERIMENTO AREA S.P. 211



Per una maggiore comprensione per la verifica puntuale dei valori relativi ai parametri sopra indicati, nello schema riportato di seguito vengono indicati i valori rilevati rispetto a quanto richiesto dalla normativa regionale di settore.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.2.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	AREA SP 211
Ampiezza del raggio del cerchio (mt)	Y. 2	1.000	1.000
Numero minimo dei residenti nel cerchio	X. 2	3.500	8.511
Distanza stradale massima del cerchio dall'area (mt)	J. 2	1.500	1.352
Dimensione minima della localizzazione. (mq)	H. 2	20.000	57.720
Distanza stradale minima da addensamento urbano A. 1 (mt)	W. 2	2.000	2.615

Fonte: Regione Piemonte - Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 191-43016 e rilevazioni SOTRECO.

Localizzazione urbano periferica L.2 - SP 99

L'area di interesse è posta nella parte nord orientale del comune, lungo la direttrice che porta a Viguzzolo (S.P. n. 99) ove questa si incrocia con la SR 10, nella prima periferia dell'abitato di Tortona.

Una parte dell'area, che presenta complessivamente una dimensione intorno ai **189.000** mq, fin dal 2002 era stata riconosciuta come una localizzazione urbano periferica L.2 dalla procedura regionale attivata su istanza di parte per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per un centro commerciale di grande dimensione.

Nel corso degli anni grazie alla presenza dell'ipermercato si sono venute a posizionare nelle immediate vicinanze tutta una serie di attività commerciali di media dimensione che da un lato hanno completato l'offerta presente in zona e dall'altro hanno di fatto costituito un luogo di commercio che al momento pare opportuno riconoscere e riorganizzare.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA



La disponibilità di aree residuali, comprese interamente tra quelle già dotate di strutture commerciali di considerevoli dimensioni, insieme alla richiesta di potenziare il ruolo commerciale della zona, permettendo l'inserimento di nuove tipologie distributive che vadano a completare l'offerta dell'area, hanno evidenziato la opportunità di riconoscere una localizzazione L.2, in modo che lo sviluppo non venga semplicemente lasciato alle scelte degli operatori ma che venga definita una programmazione che tenga conto degli effetti negativi che possono sorgere dalla eccessiva concentrazione delle attività commerciali.

Come già accennato la zona è connessa con il sistema viabile comunale che consente una facile e corretta raggiungibilità da tutte le parti del territorio urbanizzato ed è collegata con il resto del territorio al di fuori del comune mediante la Strada Provinciale n. 99 per Viguzzolo e la Strada Regionale n. 10 per Voghera.

Anche in questo caso la posizione sul territorio consente di soddisfare la raggiungibilità tramite la viabilità di grande traffico oltre a non creare situazioni con le quali si possano attivare fenomeni di esternalità negative in quanto non vi sono particolari recettori sensibili posti nelle vicinanze.

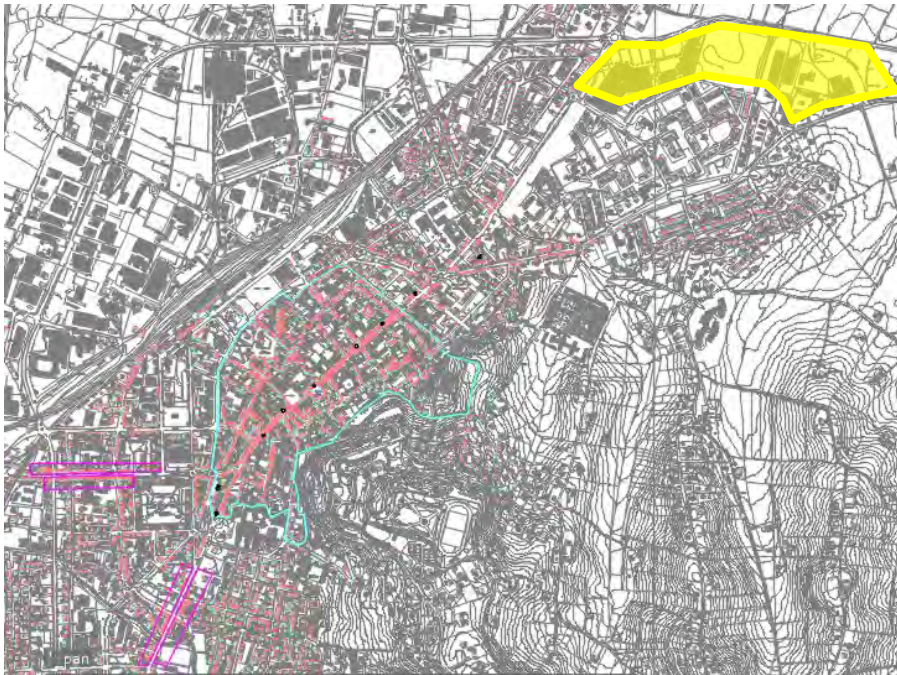
Inoltre si può dimostrare che la zona interessata rientra a pieno titolo, come espresso all'art. 14, comma 2, nei criteri preferenziali espressi dalla Regione Piemonte relativamente al riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche, come evidenziato nella seguente immagine.

AREA SP 99

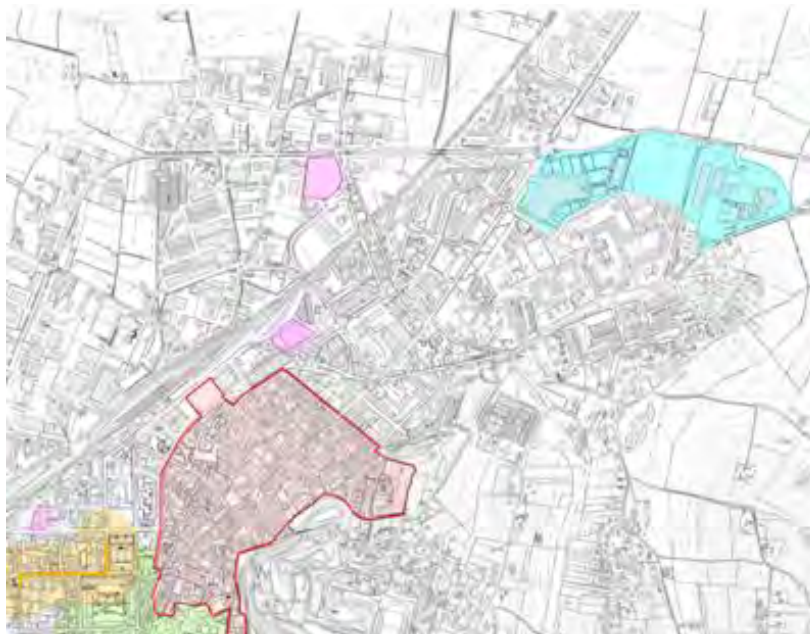


Le immagini che si riportano di seguito evidenziano invece la posizione dell'area rispetto alle altre zone commerciali, sia quelle già riconosciute che quelle che si intende riconoscere con l'attuale programmazione, da cui si può visivamente verificare che non esistono interferenze tra le zone commerciali già individuate e l'area oggetto di riconoscimento come localizzazione urbano periferica L.2.

RAPPORTO CON GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI ATTUALI



RAPPORTO CON GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI FUTURI



Stabilita quindi la corretta posizione sul territorio, si passa ora a verificare gli altri parametri che la Regione Piemonte stabilisce debbano esistere per poter effettuare un valido riconoscimento.

Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono che le localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, per i comuni polo come Tortona, siano individuate attraverso il rispetto di alcuni parametri, il primo dei quali si riferisce alla dimensione delle localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 che deve essere non inferiore a 20.000 mq, e confermano che si deve rispettare la necessità della presenza di un nucleo abitato, a prescindere dalla presenza di confini comunali, di una determinata consistenza a una distanza minima definita.

Nel caso specifico l'area interessata, nella sua nuova configurazione considerando anche la viabilità interna, presenta una **dimensione di circa 189.000 mq** di superficie territoriale, valore che risulta essere superiore alla dimensione minima stabilita dal parametro H.2.

La dimensione dell'area consente di ipotizzare l'insediamento di tipologie di strutture distributive che possono contribuire fattivamente al completamento dell'offerta esplicita nella zona.

La distanza della potenziale localizzazione dall'addensamento storico rilevante, parametro W.2, è pari a **930 metri**, calcolati lungo la strada più breve, valore che non soddisfa quanto stabilito dai parametri regionali, ma per il quale è possibile derogare dal rispetto dei parametri regionali, dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.

La realtà urbanistica presente a Tortona, che non si discosta di molto da quella che si può riscontrare in molte altre realtà dei comuni piemontesi, evidenzia come lo sviluppo fisico delle zone residenziali che il comune ha avuto nel corso degli anni è tale per cui una distanza di 2.000 metri misurati dall'addensamento storico rilevante di tipo A. 1 porterebbe a posizionarsi in aperta campagna, con il risultato di non riuscire comunque ad individuare aree a destinazione produttiva che siano utilizzabili da un punto di vista commerciale e con la conseguenza di andare a compromettere a livello produttivo e ambientale delle ulteriori aree a vocazione agricola sovente di pregio.

È ormai assodato sia da riferimenti derivanti dalla letteratura che da esperienze pratiche sul territorio, che più il nuovo "luogo di commercio" si posiziona lontano dal centro urbano, maggiori sono le ripercussioni negative in quanto riesce meno a integrarsi con la rete esistente, creando la necessità di insediare in questa nuova zona delle strutture distributive di dimensione più grande possibile, in quanto l'isolamento dal tessuto residenziale comporta la esigenza di realizzare una massa attrattiva che riesca ad attirare da territori sempre più ampi, compromettendo così la scelta di politica commerciale che ricerca un potenziamento della parte centrale della città a discapito della periferizzazione dell'offerta commerciale in aree che causerebbero tra l'altro anche maggiori impatti ambientali e maggiori consumi energetici.

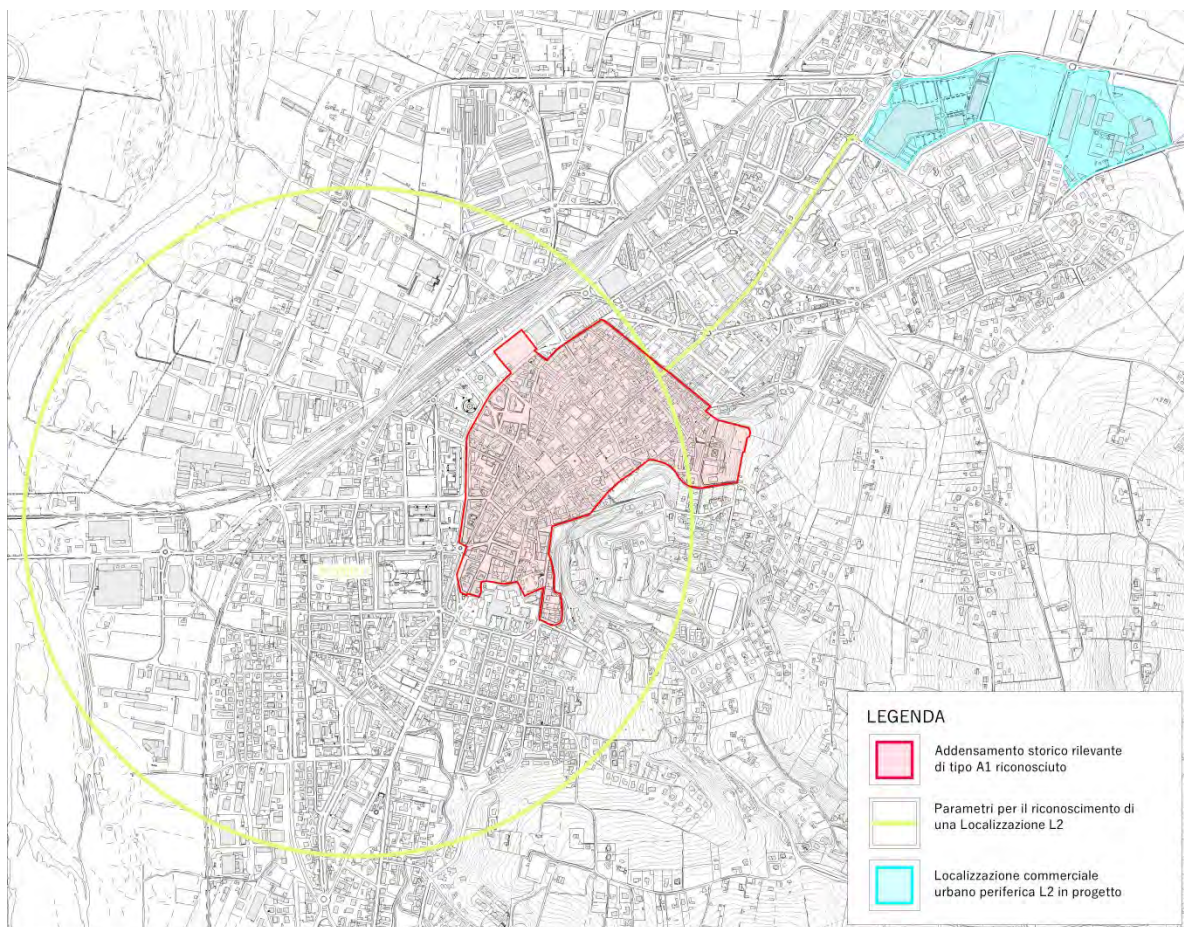
Al contrario maggiore è la vicinanza tra il nuovo luogo del commercio e la rete distributiva strutturata nel centro abitato, maggiori saranno gli effetti sinergici a vantaggio di un miglioramento dell'offerta e del servizio fornito al consumatore.

Infatti non si può dimenticare che occorre porre attenzione a non utilizzare parti di pregio del territorio per non impoverire i contenuti agricoli dello stesso, considerando inoltre che le aree che una amministrazione individua come spazi da destinare alle attività commerciali devono rispondere a dei requisiti di minima affinché le attività commerciali che si dovessero insediare riescano ad attivare quelle politiche di corretta gestione economica che sono a base degli obiettivi della programmazione regionale.

Pertanto la posizione sul territorio non può essere scelta solo ed esclusivamente in funzione di una applicazione stocastica di parametri stabiliti genericamente per un insieme generalizzato di comuni.

La stessa possibilità di derogare completamente al rispetto del parametro W.2 in questione indica come ci si renda conto delle diversità morfologiche che caratterizzano i comuni piemontesi di questa tipologia.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO AREA S.P. 211



Si ritiene pertanto che la distanza di **930 metri** lineari calcolati lungo il percorso stradale più breve tra la area deputata ad essere riconosciuta come localizzazione urbano periferica non addensata di tipo L.2 e l'addensamento storico rilevante di tipo A.1, possa essere assunta come sufficiente per rispettare il parametro W.2 indicato dalla programmazione regionale.

Un altro parametro stabilito dalla programmazione regionale è la necessità di reperire un adeguato numero di abitanti in una posizione adeguatamente vicina alla localizzazione.

Per quanto riguarda il numero di abitanti che risiedono all'interno del cerchio di un chilometro di raggio, parametro X.2, si può rilevare che posizionandolo a **955 metri**, misurati lungo il percorso stradale più breve, dalla area di interesse, si può individuare un valore pari a **8.511 abitanti**, che risulta superiore a 3.500 abitanti richiesti dai parametri regionali.

Il nucleo abitato preso in considerazione fa riferimento al concentrico di Tortona, ed è individuato in un cerchio che è lo stesso utilizzato per la dimostrazione della precedente localizzazione, il cui elenco delle vie contenute in esso con il numero di abitanti per via è rilevabile nella precedente tabella riportata a pagina 93.

Per una maggiore comprensione per la verifica puntuale dei valori relativi ai parametri sopra indicati, nello schema riportato di seguito vengono indicati i valori rilevati rispetto a quanto richiesto dalla normativa regionale di settore.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.2.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO	AREA SP 99
Ampiezza del raggio del cerchio (mt)	Y. 2	1.000	1.000
Numero minimo dei residenti nel cerchio	X. 2	3.500	8.511
Distanza stradale massima del cerchio dall'area (mt)	J. 2	1.500	955
Dimensione minima della localizzazione. (mq)	H. 2	20.000	189.000
Distanza stradale minima da addensamento urbano A. 1 (mt)	W. 2	2.000	930

Fonte: Regione Piemonte - Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 191-43016 e rilevazioni SOTRECO.

L'organizzazione delle zone commerciali di sviluppo che è stata definita con la attuale programmazione comunale di settore evidenzia che i luoghi del commercio sono distribuiti secondo differenti modelli di localizzazione, che derivano dalle modalità con cui si sono sviluppate le diverse aree urbane della città.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

La precedente programmazione rappresentata dai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita al dettaglio aveva definito una tabella di compatibilità, adeguata per le zone commerciali riconosciute, applicando quelle variazioni che era possibile adottare.

L'attuale normativa impone, invece, un rispetto maggiore di quanto stabilito dagli Indirizzi regionali, in quanto occorre garantire la libertà di concorrenza tra le strutture distributive.

La nuova tabella di compatibilità, riportando solamente le tipologie per le quali è presente almeno un SI, risulta pertanto la seguente.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI ⁽²⁾

NOTE:
 (1) Solo fino a mq 3.000
 (2) Solo fino a mq 8.000

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 17, comma 3, lettera a) della DCR 191-43016 della Regione Pie-

monte per i **comuni polo**, relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute.

Nel caso in cui venga effettuato da parte degli operatori il riconoscimento di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 all'interno del tessuto residenziale del comune, si applicherà la tabella di compatibilità assunta all'articolo 17 della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Le tipologie delle strutture distributive si riferiscono alle seguenti definizioni:

Esercizi di vicinato

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

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4 superficie di vendita da 1.800 a 2.500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4 superficie di vendita da 1.800 a 2.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq

offerta extra alimentare:

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq

Centri commerciali

Medie strutture di vendita:

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

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

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq.

In base a quanto prescritto dagli Indirizzi Regionali di programmazione, si ricorda che è considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive riportate nella tabella precedente. Negli altri casi, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le externalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale.

CONCLUSIONI

La realtà di Tortona è tale per cui l'amministrazione comunale ha il dovere di regolare la possibilità di insediare sul territorio altre strutture distributive, specialmente di vicinato e/o di medie dimensioni, sia per soddisfare eventuali ipotesi insediative future, sia per la necessità di recuperare al meglio la parte centrale in cui si localizza l'addensamento commerciale principale, il tutto al fine di migliorare il servizio alla popolazione in termini di beneficio della vivibilità del comune.

È opportuno ribadire immediatamente che dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e delle sue Varianti si può dedurre che gli esercizi commerciali di vicinato, con una superficie di vendita fino a 250 mq., possono insediarsi in tutte le aree che presentano come consentita la destinazione commerciale.

In linea con quanto espresso fino ad ora si definisce opportuno andare a individuare la seguente zonizzazione commerciale:

- **Addensamento storico rilevante A.1** - Corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico, identificato dal P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977 e s.m.i.;
- **Addensamento urbano forte A.3 - Don Orione - Postumia** - Corrisponde con il fronte strada di ambo i lati di:

corso Don Orione	dall'incrocio con via XX settembre fino all'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova;
strada S.R. 35 per Genova	dal numero civico 3 fino al numero civico 11 bis;
Via Postumia	dall'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova fino al numero civico 25 di via Postumia.

L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt 300;

- **Addensamento urbano minore A.4 - C.so Alessandria** - Corrisponde con il fronte strada che comprende il tratto di corso Alessandria, che va dal sottopasso della ferrovia all'incrocio con il corso della Repubblica, e il tratto di corso della Repubblica fino all'incrocio con corso Cavour. L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt 100;
- **Addensamento extra urbano A.5 - Corso Alessandria** - Corrisponde con il tratto della Strada Regionale 10 che va dal ponte sullo Scrivia fino al distributore total Erg. Non esiste estensione oltre l'ultimo esercizio;
- **Localizzazione urbana non addensata L.1 - Cavour** - Corrisponde con l'area perimetrata posta in fregio a corso Cavour;
- **Localizzazione urbana non addensata L.1 - Repubblica** - Corrisponde con l'area perimetrata posta in fregio a piazza della Repubblica;
- **Localizzazione urbana non addensata L.1 - Autoparco** - Corrisponde con l'area perimetrata posta in fregio alla S.R. 10, Strada Regionale per Voghera angolo via Piemonte;

- **Localizzazione urbano periferica L.2 - S.P. 211** - Corrisponde con l'area posta all'incrocio con la S.P. 211 e Strada Cabannoni.
- **Localizzazione urbano periferica L.2 - S.P. 99** - Corrisponde con l'area delimitata a ovest dalla Strada Regionale 10, a nord dalla S.P. 99 verso Viguzolo, a est dal raccordo tra via Vanoni e corso Pilotti, a sud dal corso Pilotti fino alla proiezione con l'incrocio tra via Vanoni e via dei Fragolai, dalla via dei Fragolai e dalla la via Sacro Cuore fino all'incrocio con la SR 10,

Ai fini dei possibili autoriconoscimenti di Localizzazioni urbano- periferiche L.1, si riconosce altresì il cosiddetto **Tessuto residenziale**, formato dall'insieme delle aree urbanizzate attuali o potenziali riconosciute dagli strumenti urbanistici del Comune.

Gli ambiti riconosciuti dai presenti Criteri Commerciali sono evidenziati nella planimetria successiva che rappresenta un estratto della tavola in scala allegata alla presente relazione.

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE

