

Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino

COMUNE DI BANCHETTE

CRITERI COMUNALI DI SVILUPPO DEL COMMERCIO

(ai sensi degli artt. 3 e 4 della l.r. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998)

Revisione n. 1

Relazione Illustrativa



marzo 2021

Sommario

1. L'adeguamento alla disciplina del Commercio	3
2. Analisi Preliminari: Assetto Territoriale e Socioeconomico.....	5
2.1. Dati demografici.....	5
2.2. Il sistema produttivo	7
3. Analisi Preliminari: la rete distributiva	9
3.1. Classificazione del comune	9
3.2. il commercio in sede fissa	10
3.3. Mercato settimanale Via Castellamonte.....	15
3.4. Mercato settimanale Via Samone presso Consultorio.....	16
3.5. L'offerta complementare al commercio in sede fissa	16
3.6. Articolazione, densità ed evoluzione dell'offerta commerciale nel bacino di prossimità del Comune di Banchette e nell'Area di Programmazione commerciale di Ivrea	17
4. Risultati delle analisi e Strategie Competitive	21
4.1. Le strategie competitive per l'offerta commerciale del Comune	21
5. Verifica degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali e Modifiche alla loro individuazione	22
5.1. Addensamenti Commerciali	22
5.2.1 Addensamento A1.....	22
5.2.2 Addensamento A3.1.....	24
5.2. Localizzazioni Commerciali.....	27
5.2.1 Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1.....	27
5.2.2 Localizzazioni Commerciali periferiche urbane non addensate L2.	33
5.3. Attività generiche presenti sul territorio (fuori addensamenti e localizzazioni).....	34

1. L'adeguamento alla disciplina del Commercio

Con il Decreto legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59" è entrata in vigore la riforma del commercio. Con Deliberazione n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 il Consiglio regionale, in fase di prima applicazione della riforma del commercio, approvò gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione dell'articolo 6 del D. Lgs. n. 114/1998, individuandoli nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della deliberazione.

In attuazione del Decreto, la Regione Piemonte promulgò, il 12 novembre 1999, la Legge Regionale n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte".

La stessa regione, in data 29 ottobre 1999, ha approvato la DCR n. 563-13414 La giunta regionale, il 1° marzo 2000, ha provato con DGR 42-29532 gli adempimenti comunali necessari.

Il Comune di Banchette con deliberazione consiliare n. 30 del 30 settembre 2002 adeguò il PRGC senza varianti specifiche e recepì i parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali sopra illustrati.

Con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24 marzo 2006, entrata in vigore il 30 marzo 2006, vennero apportate ulteriori modifiche all'allegato "A" con l'obbligo per i comuni di adeguare gli strumenti urbanistici ed i regolamenti entro 180 giorni. Con deliberazione n. 83 del 27.09.2006 il Consiglio comunale approvò i Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs n.114/98 ed all'art. 4, comma 1, della legge regionale sul commercio e relativi allegati, dopo aver preventivamente convocato e sentito le associazioni dei Consumatori e dei Commercianti.

Con la Variante strutturale n° 5 al PRG approvata con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007, il Comune di Banchette recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del dispositivo di adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 – Riforma del Commercio come aggiornato alla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i. dal titolo "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni Articolo 8 comma 3 del D.Lvo 114/98".

Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico è stato individuato e definito l'assetto della rete distributiva per il comune di Banchette che poggia, secondo le individuazioni sui seguenti presidi:

- a) A1 – Addensamento storico rilevante costituito dall'ambito urbano centrale e di antica formazione,
- b) A3 – Addensamento commerciale urbano forte costituito dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte.
- c) Localizzazione urbana non addensata L1.1. individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea.
- d) Localizzazione urbana non addensata L1.2. individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell'ex casello autostradale.
- e) Localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata in adiacenza al polo commerciale di Pavone.
- f) Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all'esterno degli addensamenti A1 e

A3 e delle localizzazioni di tipo L1 e L2.

La presente revisione delle indicazioni e norme vigenti trova il proprio presupposto nella necessità di eliminare una localizzazione commerciale L1 cui seguirà contestuale/successivo adeguamento del P.R.G.C., cogliendo l'occasione, ove possibile ed opportuno, di sostituire le parti in contrasto con la D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 a fronte di:

- Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012, con la quale vennero apportate ulteriori modifiche all'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e in particolare dell'art. 16 - Sviluppo e concorrenza, comma 1, e dell'Art. 17 c.3 lett. a)
- Inserimento, il 1° luglio 2018, nella Lista del Patrimonio Mondiale "Ivrea, città industriale del XX secolo", confermata con decisione WHC/19/43.COM/18 del 23 luglio 2019. Il sito, costituito dall'insieme delle realizzazioni collegate al progetto industriale e socio-culturale di Adriano Olivetti si estende anche, per una piccola porzione, la propria area core e buffer sul territorio Comunale di Banchette, che includeva una sua localizzazione commerciale entro la perimetrazione dell'area buffer.

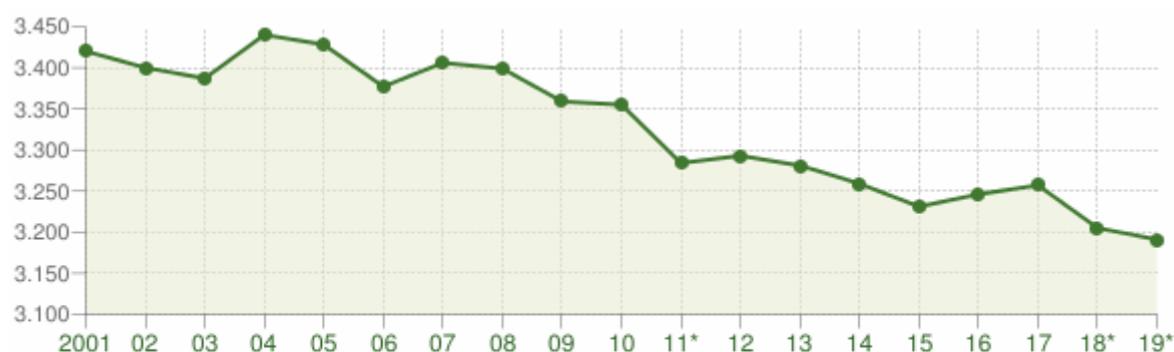
Si rende dunque necessario:

- 1) In osservanza alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012, adeguare i criteri commerciali recependo integralmente gli indirizzi ed i criteri di natura urbanistico commerciale della Regione Piemonte contenuti nella DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni, nell'elaborato, "Compatibilità Territoriale dello Sviluppo", sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale
- 2) Di conseguenza, adeguare la normativa comunale di PRG vigente, secondo le seguenti procedure stabilite dall'articolo 17 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio con l'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 da approvarsi secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 con modifica CAPO VI - DETERMINAZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BANCHETTE, Art. 19.4/5/6/7 – Aree per insediamenti produttivi e terziari, D – LE AREE COMMERCIALI e allegati connessi.

2. Analisi Preliminari: Assetto Territoriale e Socioeconomico

2.1. Dati demografici

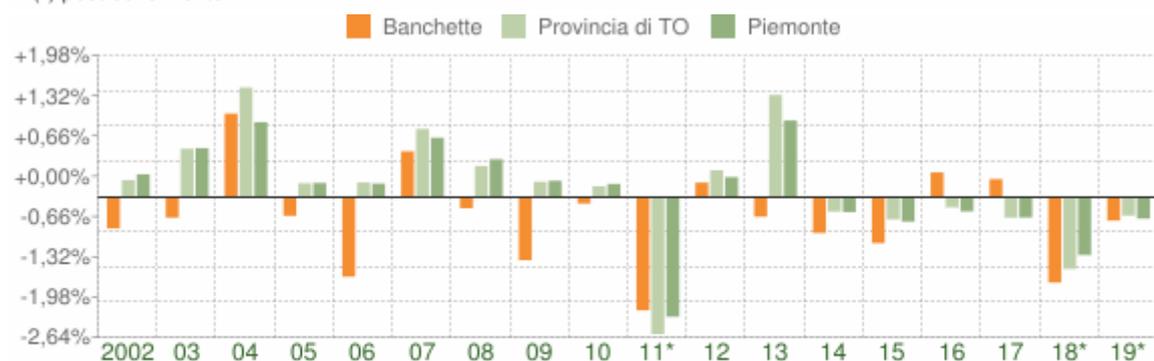
Il Comune di Banchette, si estende su di una superficie di 2,03 km². Sul territorio comunale risiedono n. 3.127 abitanti, con un andamento negativo progressivo nell'ultimo decennio.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BANCHETTE (TO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

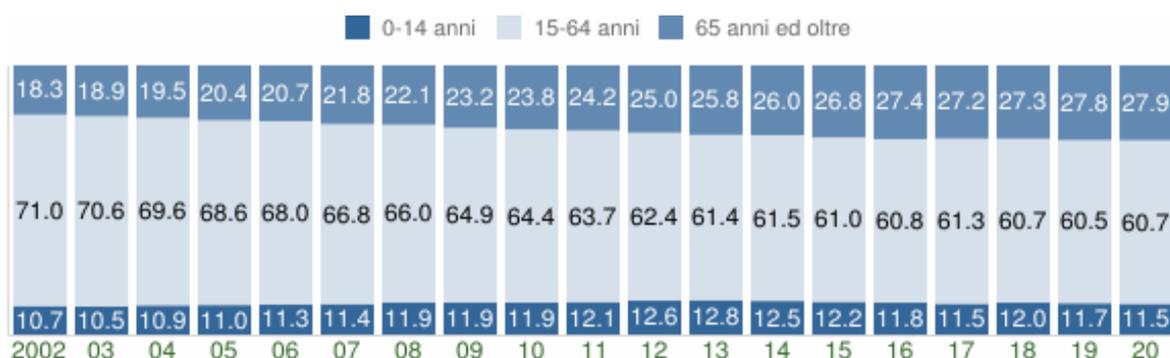


Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI BANCHETTE (TO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Relativamente alla struttura della popolazione, considerando le tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre, con un'età media di 49,6 anni essa è di tipo regressiva, anche se si registra una progressiva crescita della fascia di popolazione giovane.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI BANCHETTE (TO) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In merito alle famiglie e loro numerosità di componenti, vi sono a Banchette complessivamente 1591 famiglie residenti, per un numero complessivo di 3261 componenti.

In quanto segue viene indicato in forma tabellare il numero di famiglie a seconda del numero dei componenti le medesime.

Numero di componenti	1	2	3	4	5	6 o più
Numero di famiglie	648	459	277	174	30	3

Delle 1591 famiglie residenti a Banchette 446 vivono in alloggi in affitto, 1024 abitano in case di loro proprietà e 121 occupano abitazioni ad altro titolo.

Per quanto concerne gli stranieri residenti, risultano residenti a Banchette 408 cittadini stranieri, di cui 181 maschi e 227 femmine.

Il numero di contribuenti per il comune di Banchette è pari a 2.390, così caratterizzato:

Categoria	Contribuenti	Reddito	Media annuale	Media mensile	Anno precedente	Variazione
Reddito da fabbricati	1.168	€ 1.240.891	€ 1.062,41	€ 88,53	€ 94,96	€ -6,43
Reddito da lavoro dipendente	1.235	€ 25.930.400	€ 20.996,28	€ 1.749,69	€ 1.711,26	€ 38,43
Reddito da pensione	970	€ 19.714.049	€ 20.323,76	€ 1.693,65	€ 1.664,33	€ 29,32
Reddito da lavoro autonomo	33	€ 1.058.776	€ 32.084,12	€ 2.673,68	€ 2.567,26	€ 106,42
Imprenditori in cont. ordin.	0	€ 0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Imprenditori in cont. sempl.	61	€ 959.773	€ 15.733,98	€ 1.311,17	€ 1.564,29	€ -253,12
Redditi da partecipazione	78	€ 892.635	€ 11.444,04	€ 953,67	€ 945,31	€ 8,36

2.2. Il sistema produttivo

In merito ai livelli occupazionali, vi sono a Banchette 1458 residenti di età pari a 15 anni o più. Di questi 1350 risultano occupati e 92 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale dei maschi residenti di età pari a 15 anni o più è di 774 individui, dei quali 713 occupati e 55 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale delle femmine residenti di età pari a 15 anni o più è di 684 unità delle quali 637 sono occupate e 37 sono state precedentemente occupate ma adesso sono disoccupate e in cerca di nuova occupazione.

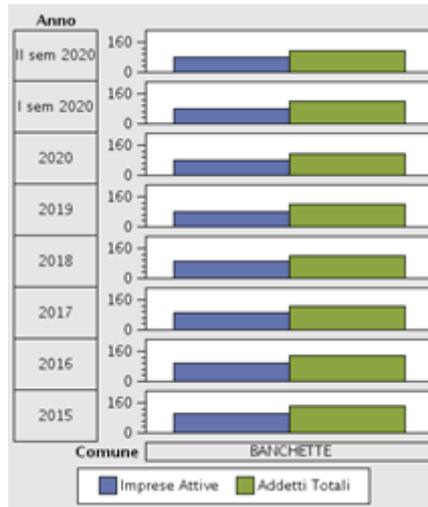
Di seguito i dati rispetto agli occupati per settore.

Tipo dato	occupati (valori assoluti)						
Sezioni di attività economica	totale	agricoltura, silvicoltura e pesca	totale industria	commercio, alberghi e ristoranti	trasporto, magazzino, servizi di informazione e comunicazione	attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	altre attività
Piemonte	1821040	75623	579331	325539	125538	243113	471896
Torino	925545	21349	278725	160557	72126	141643	251144
Banchette	1351	23	339	196	212	217	364
Fiorano Canavese	313	12	105	45	29	39	83
Ivrea	9463	156	2148	1555	1239	1659	2706
Pavone Canavese	1593	31	463	303	205	250	341
Salerano Canavese	225	5	51	39	29	42	59
Samone	720	15	183	121	100	120	181



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT

Il tessuto produttivo si sta contraendo, come dimostra l'andamento del comparto artigianale:



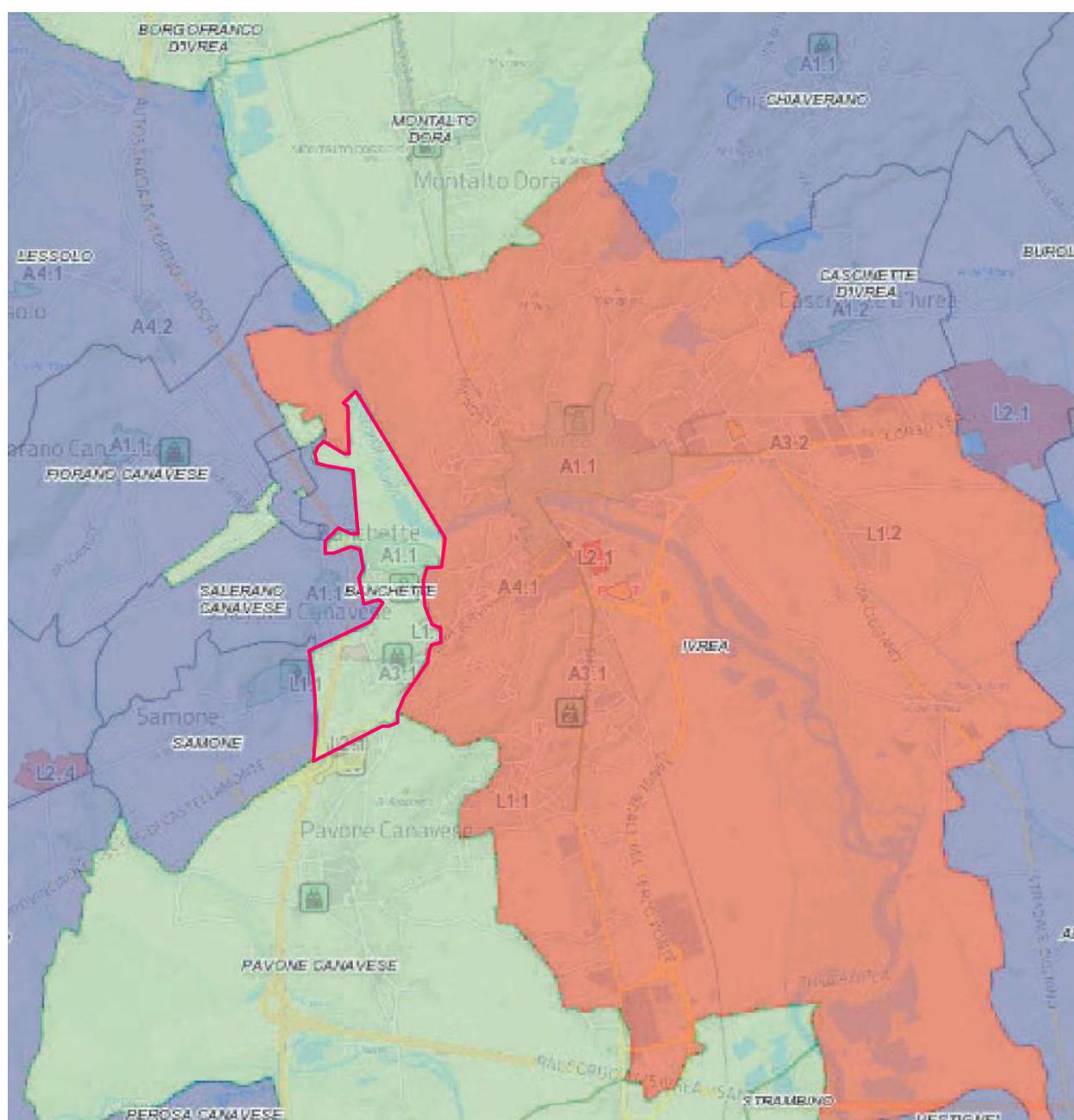
Fonte: OSSERVATORIO REGIONALE DELL'ARTIGIANATO

In termini produttivi, Banchette ha 261 unità locali, e una densità imprenditoriale pari a (u.l. per 100 abitanti) pari 8,0 (contro il 14,2 di Ivrea).

3. Analisi Preliminari: la rete distributiva

3.1. Classificazione del comune

Banchette è classificato come Comune intermedio della rete secondaria, appartenente ad area di programmazione commerciale di Ivrea, come da Allegato 2 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D. LGS 31.3.1998 114/98", come modificata e integrata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012.



3.2. il commercio in sede fissa

Il Comune di Banchette è dotato di una rete distributiva costituita da n. 30 esercizi di vicinato suddivisi in n. 13 alimentari o misti e n. 17 non alimentari nonché da n. 1 medie strutture di vendita a localizzazione singola di alimentari.

Sono presenti n. 1 Grandi strutture in centro commerciale, n. 1 medie strutture a localizzazione singola, n. 4 Medie strutture in centro commerciale.

Netta appare la prevalenza degli esercizi di vicinato sul totale delle attività commerciali che hanno consolidato la loro presenza nel tempo, come emerge da tabella sottostante, nonostante siano cresciute le grandi e medie strutture di vendita.

Anno di rilevazione	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tipologia esercizio						
Esercizi di vicinato a localizzazione singola	29	29	29	29	29	30
Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0	0
Medie strutture a localizzazione singola	2	2	2	2	1	1

Così distribuiti

Anno di rilevazione		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tipologia esercizio	Settore merceologico						
Esercizi di vicinato a localizzazione singola	Misto	2	2	2	2	2	2
	Alimentare	11	11	11	11	11	11
	Non Alimentare	14	14	14	14	14	15
Esercizi di vicinato in centro commerciale	Misto	0	0	0	0	0	0
	Alimentare	0	0	0	0	0	0
	Non Alimentare	2	2	2	2	2	2
Grandi strutture a localizzazione singola	Misto	0	0	0	0	0	0
	Alimentare	0	0	0	0	0	0
	Non Alimentare	0	0	0	0	0	0
Grandi strutture in centro commerciale	Misto	0	0	0	0	0	0
	Alimentare	0	0	0	0	0	0
	Non Alimentare	2	2	2	2	2	2
Medie strutture a localizzazione singola	Misto	0	0	1	1	1	1
	Alimentare	0	0	0	0	0	0
	Non Alimentare	0	0	0	0	0	0
Medie strutture in centro commerciale	Misto	0	0	0	0	0	0
	Alimentare	0	0	0	0	0	0
	Non Alimentare	4	4	4	4	4	4

Come si può rilevare dal successivo grafico, in termini numerici prevale la tipologia di vicinato, che vanta una buona articolazione dell'offerta commerciale, soprattutto lungo l'asse di Via Castellamonte.

Con un andamento come segue per il commercio di vicinato:

		Nuove Aperture Esercizi	Cessazioni Esercizi	Saldo Esercizi
Anno di rilevazione	Tipologia esercizio			
2005	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	0	3	-3
2006	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	4	1	3
2007	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	2	3	-1
2008	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	4	6	-2
2009	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	7	5	2
2010	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	2	3	-1
2011	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	3	0	3
2012	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	1	2	-1
2013	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	5	5	0
2014	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	3	5	-2
2015	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	0	3	-3
2016	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	4	4	0
2017	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	0	0	0
2018	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	0	0	0
2019	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	0	0	0
2020	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	1	0	1

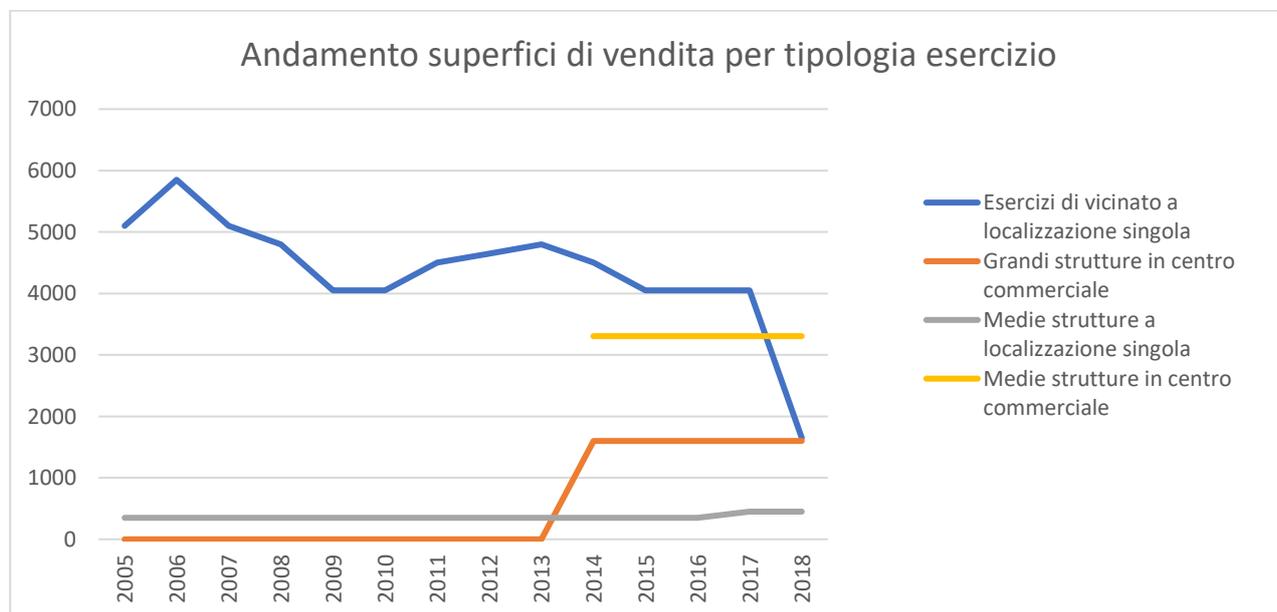
per le medie strutture

		Nuove Aperture Esercizi	Cessazioni Esercizi	Saldo Esercizi
Anno di rilevazione	Tipologia esercizio			
2005	Medie strutture a localizzazione singola	0	3	-3
2006	Medie strutture a localizzazione singola	4	1	3
2007	Medie strutture a localizzazione singola	2	3	-1
2008	Medie strutture a localizzazione singola	4	6	-2
2009	Medie strutture a localizzazione singola	7	5	2
2010	Medie strutture a localizzazione singola	2	3	-1
2011	Medie strutture a localizzazione singola	3	0	3
2012	Medie strutture a localizzazione singola	1	2	-1
2013	Medie strutture a localizzazione singola	5	5	0
2014	Medie strutture a localizzazione singola	3	5	-2
2015	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0
2016	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0
2017	Medie strutture a localizzazione singola	1	0	1
2018	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0
2019	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0
2020	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0

per le grandi strutture

		Nuove Aperture Esercizi	Cessazioni Esercizi	Saldo Esercizi
Anno di rilevazione	Tipologia esercizio			
2005	Grandi strutture a localizzazione singola	0	3	-3
2006	Grandi strutture a localizzazione singola	4	1	3
2007	Grandi strutture a localizzazione singola	2	3	-1
2008	Grandi strutture a localizzazione singola	4	6	-2
2009	Grandi strutture a localizzazione singola	7	5	2
2010	Grandi strutture a localizzazione singola	2	3	-1
2011	Grandi strutture a localizzazione singola	3	0	3
2012	Grandi strutture a localizzazione singola	1	2	-1
2013	Grandi strutture a localizzazione singola	5	5	0
2014	Grandi strutture a localizzazione singola	3	5	-2
2015	Grandi strutture a localizzazione singola	0	3	-3
2016	Grandi strutture a localizzazione singola	4	0	4
2017	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0
2018	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0
2019	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0
2020	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0

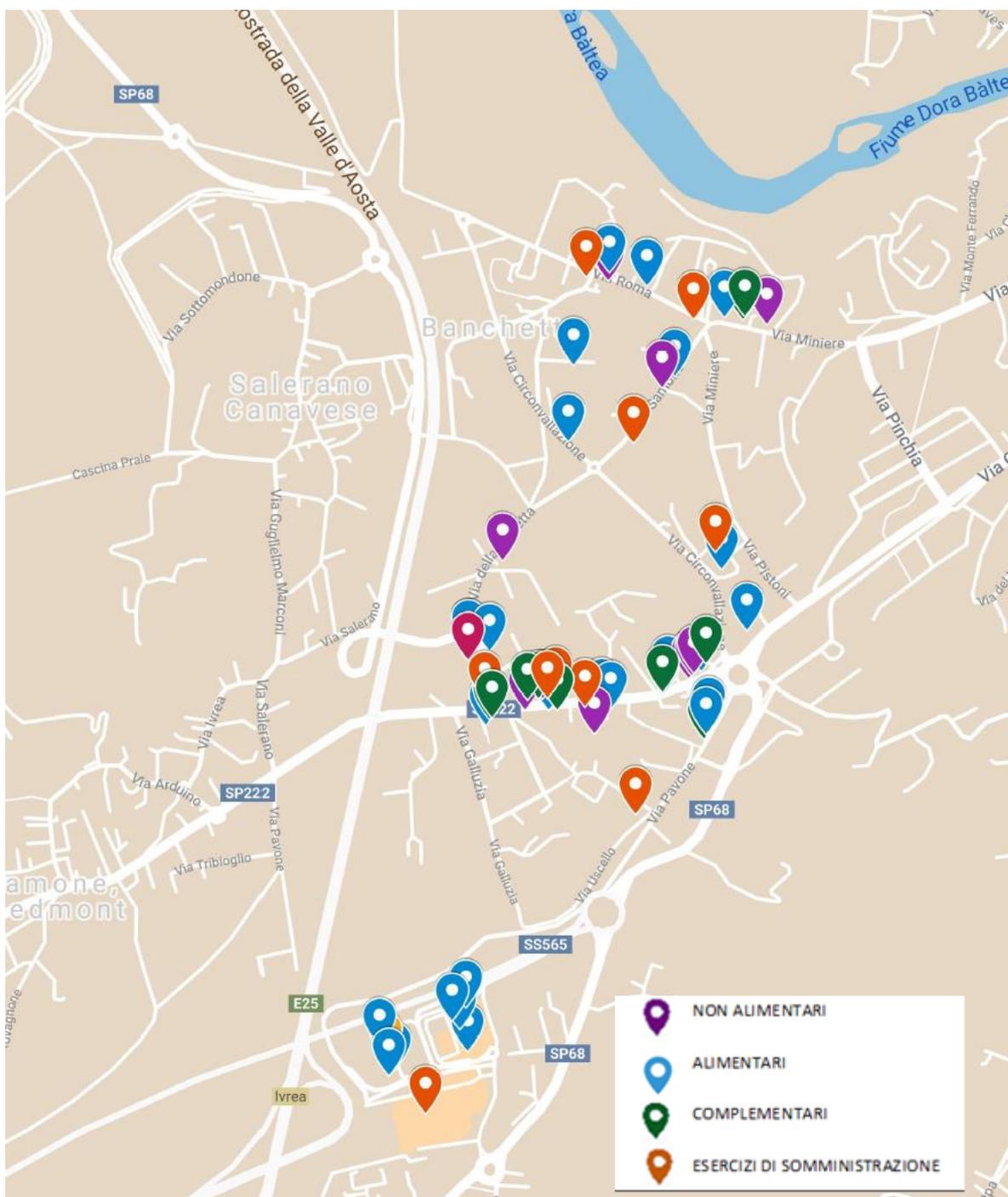
La situazione cambia tuttavia significativamente se si valuta l'incidenza di ciascuna tipologia distributiva in relazione alla superficie di vendita



Fonte: elaborazioni OSSERVATORIO REGIONALE DEL COMMERCIO

A livello di localizzazione, la rete distributiva del comune di Banchette si è sviluppata prevalentemente lungo i seguenti assi stradali:

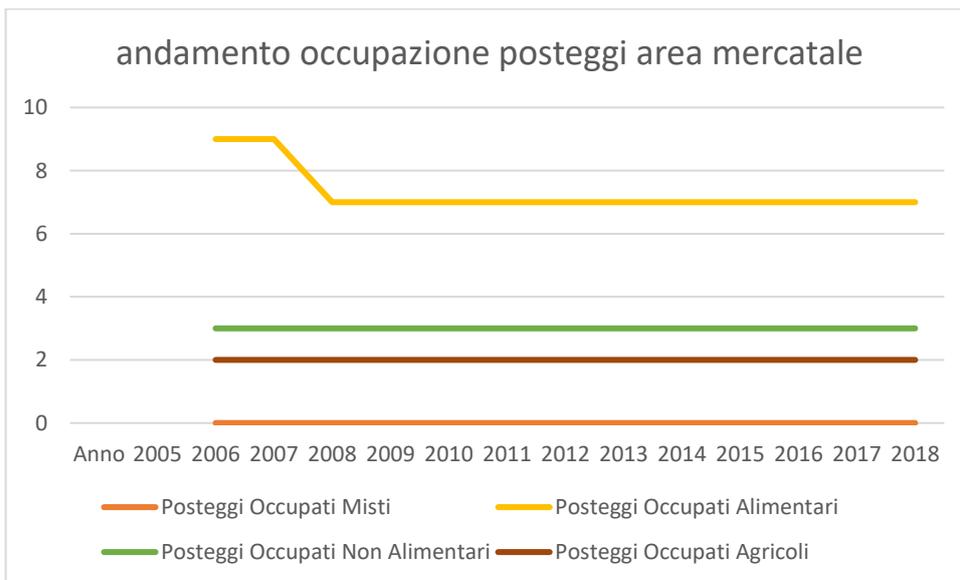
- Via Roma, asse principale del centro storico attorno al quale si sviluppa l'attuale A1;
- Via Miniere, in uscita verso Ivrea;
- Via Castellamonte, tratto di competenza comunale della SP222, individuato come A3.1;
- Via della Torretta, di connessione tra il nucleo storico e il quartiere "Borgo Nuovo" della cittadina;
- Via Uscello, ove è ubicato il Parco Commerciale.



3.3. Mercato settimanale Via Castellamonte

Il mercato settimanale al mercoledì in area ex casello autostradale è costituito da n. 9 posteggi di cui n. 5 occupati da banchi alimentari, n. 4 da banchi non alimentari, oltre n. 1 da produttore agricolo e 11 posteggi liberi.

L'area è situata nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale (quartiere Borgonuovo lungo la SP222 ovvero la direttrice che collega il comune di Banchette al comune di Samone. La zona rientra nell'area indicata da P.R.G.C. come L 1.2: localizzazione commerciale urbana non addensata, e in particolare con destinazione d'uso uffici e terziario.



Anno di rilevazione	Posteggi Occupati Misti	Posteggi Liberi Misti	Posteggi Occupati Alimentari	Posteggi Liberi Alimentari	Posteggi Occupati Non Alimentari	Posteggi Liberi Non Alimentari	Posteggi Occupati Agricoli	Posteggi Liberi Agricoli
2005	0	0	9	6	3	5	2	1
2006	0	0	9	6	3	5	2	1
2007	0	0	9	6	3	5	2	1
2008	0	0	7	8	3	5	2	1
2009	0	0	7	8	3	5	2	1
2010	0	0	7	8	3	5	2	1
2011	0	0	7	8	3	5	2	1
2012	0	0	7	8	3	5	2	1
2013	0	0	7	8	3	5	2	1
2014	0	0	7	8	3	5	2	1
2015	0	0	7	8	3	5	2	1
2016	0	0	7	8	3	5	2	1
2017	0	0	7	8	3	5	2	1
2018	0	0	7	8	3	5	2	1
2019	0	0	5	8		3	1	1
2020	0	0	5	8	4	3	1	1

3.4. Mercato settimanale Via Samone presso Consultorio

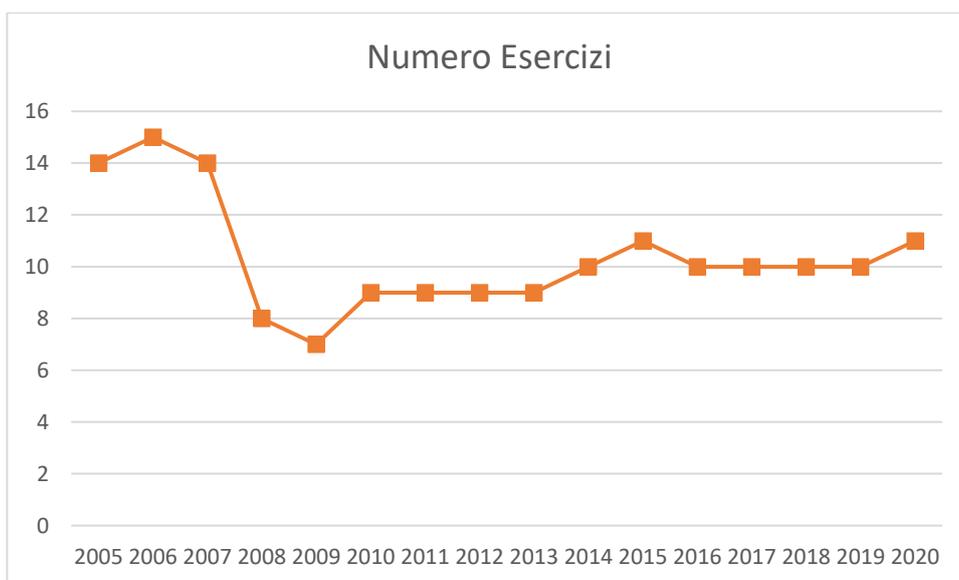
Parcheggio che si converte a area mercatale il solo sabato mattina Dalle 8 alle 14 con 5 stalli a disposizione con 3 attività 2 ortofrutta e un caseario.

3.5. L'offerta complementare al commercio in sede fissa

Integrano l'offerta dei negozi le seguenti attività di somministrazione e di servizi commerciali:

- n. 7 bar,
- n. 3 ristoranti,
- n. 2 bed& breakfast
- n. 1 farmacia
- n. 13 estetisti/ parrucchieri
- n. 1 banca

La tipologia dei pubblici esercizi, dopo un repentino ridimensionamento, pare tenere nel tempo, grazie alla posizione di Banchette, a ridosso della Città di Ivrea, di raccordo con i comuni pedemontani e collinari.



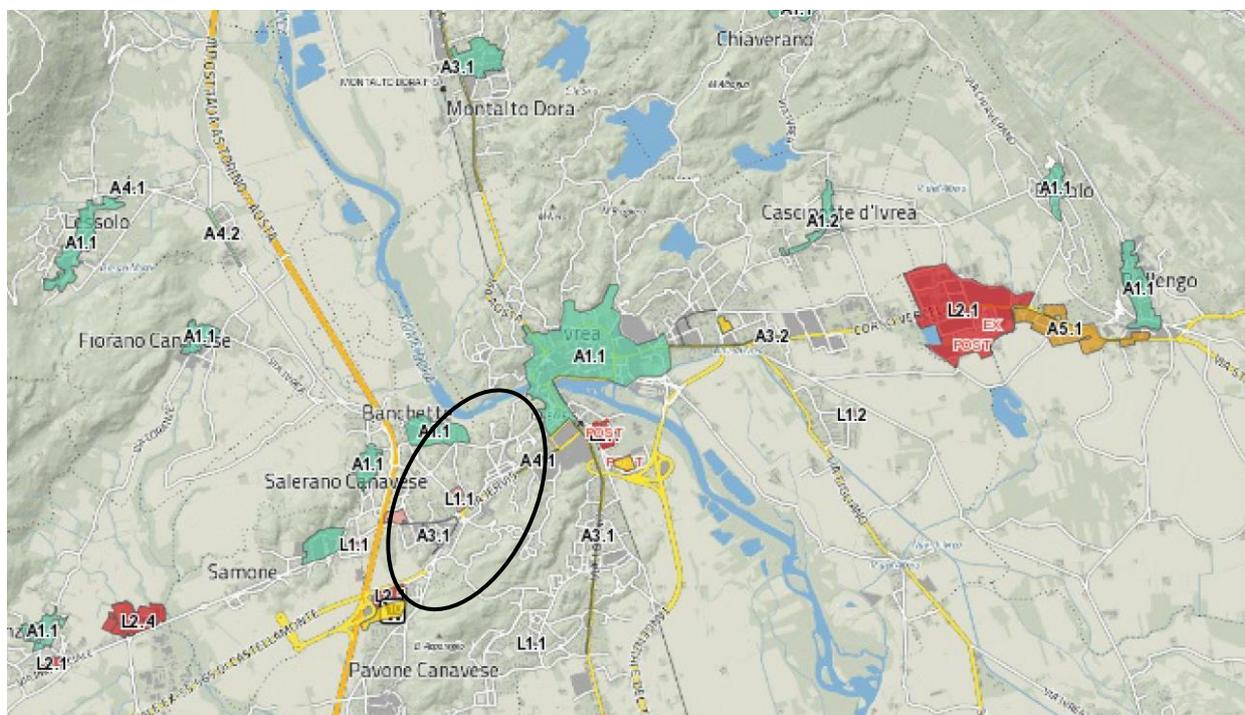
3.6. Articolazione, densità ed evoluzione dell'offerta commerciale nel bacino di prossimità del Comune di Banchette e nell'Area di Programmazione commerciale di Ivrea

Nel contesto operativo in cui è inserita questa relazione, che si prefigge di motivare adeguatamente le modifiche che l'Amministrazione Comunale intende assumere e, conseguentemente, agli indirizzi programmatici per lo sviluppo dell'offerta commerciale locale, occorre, per delineare idonee politiche ed azioni di intervento *analizzare le relazioni tra l'offerta commerciale del Comune di Banchette ed il contesto in cui è inserita.*

Come già ricordato il Comune di Banchette è classificato come Comune intermedio della rete secondaria, tra quelli cioè che *"offrono servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore"*. E, in effetti, Banchette presenta un'offerta commerciale sufficientemente articolata e completa tale da soddisfare le esigenze di consumo ad alta e media frequenza d'acquisto dei residenti, ma anche proporre esercizi commerciali in grado di produrre una capacità di attrazione del consumo che vada oltre il semplice soddisfacimento delle richieste di un consumo di prossimità.

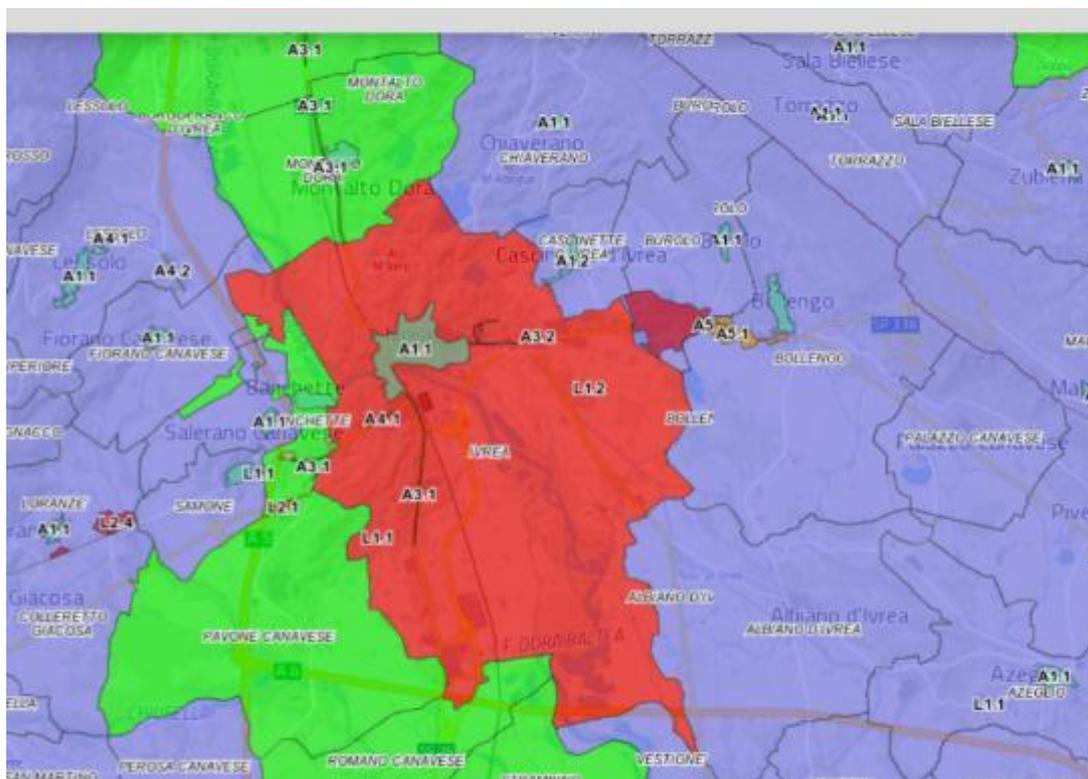
L'offerta commerciale locale è poi integrata dalle funzioni a più elevata specializzazione garantite dai comuni limitrofi e dal Parco Commerciale che vi insiste.

La relazione dell'offerta commerciale di Banchette con l'offerta degli altri Comuni individuati è stata individuata attraverso la metodologia dell'isocrona e in base alle strutture presenti nel territorio limitrofo.



Si evidenzia come il Comune da sempre eserciti un ruolo di primaria importanza dal punto di vista commerciale – seppure naturalmente di minore importanza – per la zona a Nord Ovest e Nord. Raccoglie infatti, potenzialmente, tutto il bacino della Valchiussella e del Nord Ovest in destra orografica della Valle della Dora Baltea, per un potenziale bacino di circa 12.000 abitanti oltre i suoi residenti.

Ciò è confermato dalla sostanziale tenuta della sua offerta di esercizi di vicinato, che nell'ultimo decennio non ha registrato chiusure, rispetto agli altri comuni nella stessa area di programmazione commerciale:



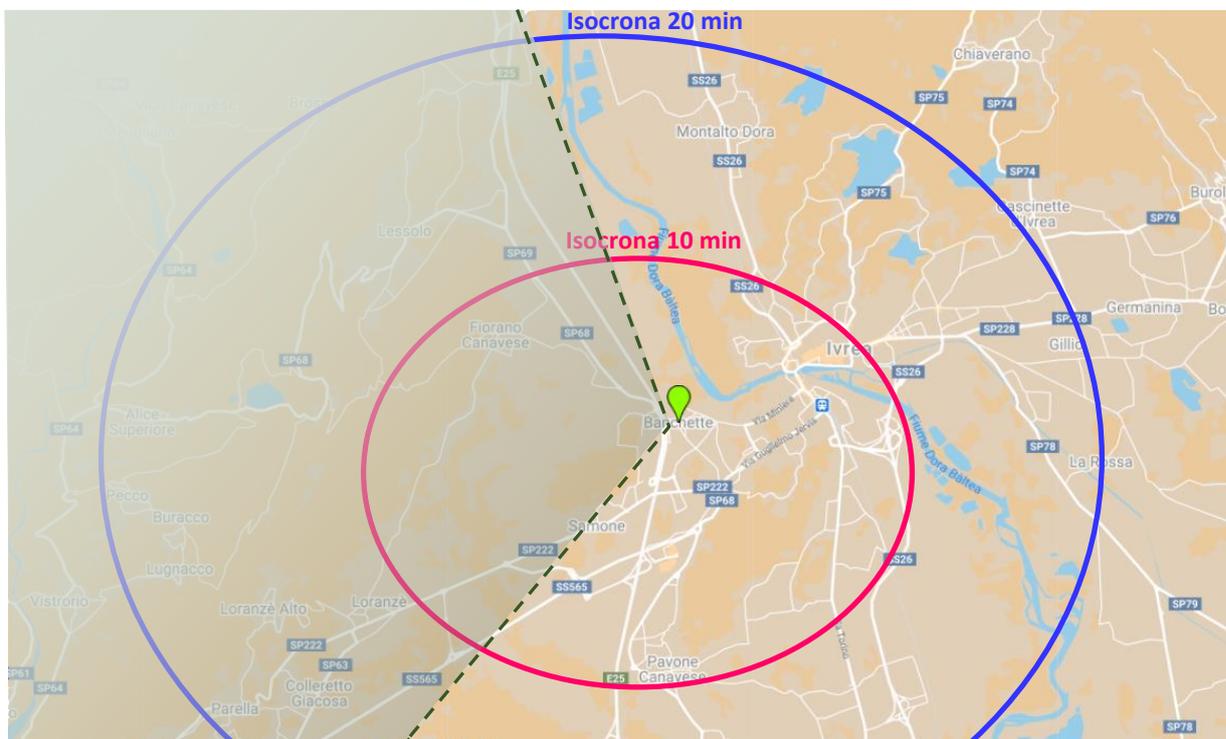
Comune	Anno di rilevazione	Saldo Esercizi	Esercizi
ALBIANO D'IVREA	2018	1	13
BANCHETTE	2018	0	38
BOLLENGO	2018	0	32
BUROLO	2018	0	30
CASCINETTE D'IVREA	2018	-1	10
CHIAVERANO	2018	0	9
FIORANO CANAVESE	2018	0	1
MONTALTO DORA	2018	-1	42
PAVONE CANAVESE	2018	-7	55
SALERANO CANAVESE	2018	0	1
SAMONE	2018	0	14

Anche nel tempo:

Comune	Tipologia esercizio	2005	2008	2010	2015	2018
ALBIANO D'IVREA	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	15	16	18	14	12
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	1	1	1	1	1
BANCHETTE	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	35	33	32	29	29
	Esercizi di vicinato in centro commerciale				0	0
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Grandi strutture in centro commerciale				1	1
	Medie strutture a localizzazione singola	1	1	1	1	1
	Medie strutture in centro commerciale				4	4
BOLLENGO	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	22	25	30	25	25
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	7	7	8	7	7
BUROLO	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	15	18	19	11	11
	Grandi strutture a localizzazione singola	1	2	2	2	2
	Grandi strutture in centro commerciale				0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	14	16	14	14	13
	Medie strutture in centro commerciale				3	3
CASCINETTE D'IVREA	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	12	13	12	12	10
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	1	0	0	0	0
CHIAVERANO	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	13	11	9	9	9
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
FIORANO CANAVESE	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	5	4	5	1	1
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
IVREA	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	580	657	694	770	561
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	1	1	1
	Medie strutture a localizzazione singola	21	20	20	20	17
	Medie strutture in centro commerciale		2	5	3	5
MONTALTO DORA	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	35	41	43	39	36
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	6	5	6	6	6
PAVONE CANAVESE	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	30	32	31	34	28
	Esercizi di vicinato in centro commerciale	16	16	16	16	15
	Grandi strutture in centro commerciale	1	1	1	1	1
	Medie strutture a localizzazione singola	2	2	2	1	2
	Medie strutture in centro commerciale	9	9	9	9	8
SALERANO CANAVESE	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	2	3	3	2	1
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
SAMONE	Esercizi di vicinato a localizzazione singola	9	15	14	14	14
	Grandi strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0
	Medie strutture a localizzazione singola	0	0	0	0	0

Nonostante una buona articolazione dell'offerta commerciale, con un numero di esercizi commerciali per tipologie vario e completo, a eccezione di alcuni esercizi commerciali distintivi, non costituisce invece attrattività commerciale per i residenti dei comuni a Sud ed Est, in quanto in tali aree insistono diverse attività commerciali ad alta attrattività, come si evince dalla tavola sottostante

Analizzando i cambiamenti avvenuti nell'articolazione dell'offerta commerciale, tra il 2005 ed il 2018, nel Comune di Banchette e nel suo bacino di prossimità si rende evidente come, sebbene sia mutata la relazione dinamica tra l'offerta commerciale dei diversi comuni in relazione alle grandi strutture, non sia sostanzialmente mutato il posizionamento competitivo di Banchette rispetto al bacino dei piccoli comuni a Nord- Nord Ovest della cittadina.



In una prospettiva futura, un tasso di crescita del numero di nuove grandi e medie strutture può significare per l'offerta commerciale di Banchette una seria minaccia.

4. Risultati delle analisi e Strategie Competitive

Possono essere considerati rispetto alle prospettive della rete distributiva locale **come opportunità e punti di forza** i seguenti elementi:

- una popolazione sostanzialmente stabile;
- un'alta percentuale di popolazione anziana che continua a contare sull'esercizio di vicinato;
- una rete distributiva locale consolidata;
- un'offerta commerciale abbastanza completa.
- una sostanziale tenuta del commercio di vicinato, pur in una congiuntura molto difficile.
- Una stabilità per le medie strutture di vendita

Si individuano tra i **punti di criticità e di debolezza** i seguenti elementi:

- la vicinanza al Comune di Ivrea, Pavone, Burolo, le cui offerte commerciali continuano a crescere rapidamente;
- una distribuzione delle attività commerciali lungo un asse viario che per le sue caratteristiche non facilita nel consumatore la percezione di un ambito unitario, quale prototipo di un eventuale centro commerciale naturale;
- una bassa dotazione di pubblici esercizi.

Pertanto, la programmazione commerciale dovrà avere come priorità il rafforzamento del commercio di vicinato attraverso:

- la qualificazione dell'asse di Via Castellamonte ai fini di una sua maggiore visibilità e riconoscibilità;
- La valorizzazione dell'addensamento centrale storico di Via Roma, che sta progressivamente perdendo la sua caratteristica offerta commerciale integrata;
- L'attivazione di iniziative di marketing a integrazione delle attività di qualificazione.

4.1. Le strategie competitive per l'offerta commerciale del Comune

In virtù delle opportunità e delle debolezze individuate, nell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale locale e nella definizione delle ulteriori politiche attive allo sviluppo della rete distributiva comunale, sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003 e D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016/2012, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno muoversi sulle seguenti linee di azione:

- a) avviare il programma di qualificazione urbana, ad iniziativa pubblica e privata sull'Addensamento Commerciale storico Centrale e nell'A3.1, nell'intento di contribuire al miglioramento delle condizioni di accessibilità, fruibilità e vivibilità di tale ambito;
- b) incentivare attraverso la definizione di specifiche politiche attive ed il ricorso agli strumenti di flessibilità nell'ambito del P.R.G.C. il recupero del patrimonio immobiliare e lo sviluppo delle attività commerciali nell'ambito del Centro Storico.

5. Verifica degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali e Modifiche alla loro individuazione

Alla luce di quanto previsto negli artt. 12, 13 e 14 della D.C.R. n. 563-13414/1999 della Regione Piemonte, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003, D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016/2012, delle strategie e linee di azione precedentemente enunciate nonché dell'attuale diffusione delle attività commerciali sul territorio e delle previsioni degli strumenti di pianificazione locali, appare opportuno assumere nuovi indirizzi in ordine al riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali.

5.1. Addensamenti Commerciali

Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico di cui alla Variante strutturale n° 5 al PRG approvata con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007, il Comune di Banchette individuato e definito l'assetto della rete distributiva per il comune di Banchette che poggia, secondo le individuazioni sui seguenti presidi:

- a) A1 – Addensamento storico rilevante costituito dall'ambito urbano centrale e di antica formazione,
- b) A3 – Addensamento commerciale urbano forte costituito dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte.
- c) Localizzazione urbana non addensata L1.1. individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea.
- d) Localizzazione urbana non addensata L1.2. individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell'ex casello autostradale.
- e) Localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata in adiacenza al polo commerciale di Pavone.

5.2.1 Addensamento A1

Sulla base di quanto previsto negli indirizzi e criteri urbanistico commerciali dalla Regione Piemonte si conferma **Addensamento Storico Rilevante A1**, riconosciuto nell'unico tessuto edilizio esteso di antica formazione che ha caratteristiche storico documentarie ed è caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi.



Si conferma la presenza in esso delle funzioni di maggiore rappresentanza ed importanza di tutta la struttura commerciale con le funzioni:

- residenziale;
- terziarie (uffici comunali e di servizio, ufficio postale);
- funzioni commerciali (esercizi commerciali, pubblici esercizi).

Sono presenti 4 esercizi commerciali, di cui 1 non alimentare e n. 4 "altre categorie" (*tabaccai, edicole, farmacie, distributori, ecc.*), oltre a 2 pubblici esercizi e 4 parrucchieri /estetisti.

Esso è così caratterizzato

Nominativo	Via
MACELLERIA	ROMA
ALIMENTARI	ROMA
ABBIGLIAMENTO	ROMA
ALIMENTARI	ROMA

Completano l'offerta

TABACCHINO/EDICOLA	Via
PARRUCCHIERE	ROMA
BAR/PIZZERIA	ROMA
ESTETISTA	ROMA
PARRUCCHIERE	ROMA
PARRUCCHIERE	ROMA
SARTORIA	ROMA
DISTRIBUTORE CARBURANTI	VIA SAMONE
BAR/RISTORANTE	VIA SAMONE
ESTETISTA	VIA A. TESTA

5.2.2 Addensamento A3.1

Si conferma l'addensamento commerciale urbano forte costituito dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte e dalla pertinenza perpendicolare di Via Torretta, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano oltre che gli edifici interni appartenenti alle aree di pertinenza viaria individuata nonché specificate aree di pianificazione finalizzate anche alla presenza di unità commerciali discendenti dalla tabella delle compatibilità dell'addensamento A3 proprie del comune intermedio.



Sono presenti circa 16 esercizi commerciali, di cui 11 non alimentari, 5 alimentari. Completano l'offerta 7 "altre categorie" (tabaccai, edicole, farmacie, distributori, ecc.), oltre a 7 pubblici esercizi e 9 parrucchieri /estetisti.

GIOCHI BIMBI	VIA CASTELLAMONTE
MACELLERIA	VIA CASTELLAMONTE
ALIMENTARI /FRUTTA	VIA CASTELLAMONTE
ALIMENTARI	VIA CASTELLAMONTE
INFORMATICA	VIA CASTELLAMONTE
TELEFONIA	VIA CASTELLAMONTE
PARAFARMACIA	VIA CASTELLAMONTE
CARTOLIBRERIA	VIA CASTELLAMONTE
FIORAIA	VIA CASTELLAMONTE
MATERIALE ELETTRICO	VIA CASTELLAMONTE
ABBIGLIAMENTO MOTO	VIA CASTELLAMONTE
MACELLERIA	VIA CASTELLAMONTE
PANETTERIA/ALIMENTARI	VIA CASTELLAMONTE

VIDEOTECA	VIA CASTELLAMONTE
VENDITA AUTO	VIA CASTELLAMONTE
BICICLETTE	VIA CASTELLAMONTE
MATERASSI	VIA PAVONE

Completano l'offerta:

VIA CASTELLAMONTE	PARRUCCHIERE
VIA DELLA TORRETTA	PARRUCCHIERE
VIA PAVONE	PARRUCCHIERE
VIA CASTELLAMONTE	ESTETISTA
PIAZZA BORGONUOVO	ESTETISTA
VIA CASTELLAMONTE	SARTORIA
VIA CASTELLAMONTE	TINTOSTIRERIA
VIA CASTELLAMONTE	BAR/PASTICCERIA
VIA CASTELLAMONTE	BAR
VIA CASTELLAMONTE	BAR
VIA CASTELLAMONTE	BAR
VIA CASTELLAMONTE	PIZZA TAGLIO
VIA CASTELLAMONTE	GELATERIA
VIA DELLA TORRETTA	BAR/PUB
VIA CASTELLAMONTE	AGENZIA CASA TECNOCASA
VIA CASTELLAMONTE	SALA GIOCHI
VIA CASTELLAMONTE	EDICOLA
VIA CASTELLAMONTE	BANCA
VIA PAVONE	TATTOO

Si sono verificati i parametri regionali a cui fare riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali urbani forti ed i parametri effettivi dell'A.3.

A3	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. NUMERO MINIMO BANCHI	N.3	N. 60	n. 21
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 300	mt >300
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	Q.3	N. 25	n. 34
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	E.3	mt. 100	Mt > 100
	F.3	mq. 600	mq 947

In aderenza all'addensamento su Via Castellamonte, tra l'addensamento e la localizzazione L1.2, si svolge il mercato settimanale il mercoledì dalle 7,30 alle 14,00 che può ospitare fino a 21 banchi.

Esso risulta confermato.

5.2. Localizzazioni Commerciali.

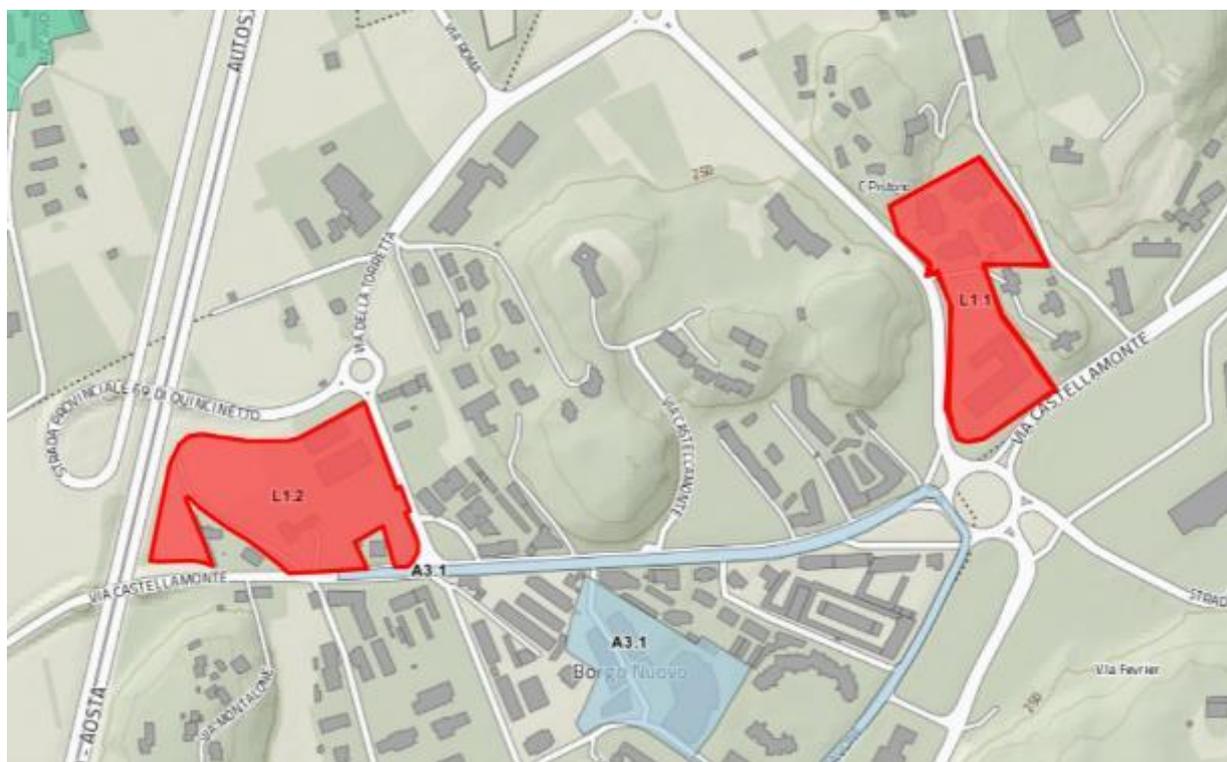
Sulla base del disposto dell'art. 14 della D.C.R. sopra richiamata le Localizzazioni Commerciali possono essere di 2 tipi: le Localizzazioni urbane non addensate L1 e le Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2.

5.2.1 Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1.

Il comma 4, alla lettera a) dell'art. 14 dei criteri urbanistico commerciali della Regione fornisce i seguenti indirizzi per il riconoscimento di questa tipologia di localizzazioni: *“Sono riconosciute solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, così come definiti all'articolo 13, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i “vuoti commerciali urbani”.*

Per il comune di Banchette erano previsti:

- Localizzazione urbana non addensata L1.1, individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea, individuato dalla DC 30/2003;
- Localizzazione urbana non addensata L1.2, individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell'ex casello autostradale.



L1.1

Nominativo	Via	Tipologia	Settore
Poltrone e Sofà	Circonvallazione	Esercizio di Vicinato	Arredamento
Farmacia	Circonvallazione	Altro	Altro
TOTALE NUM. ESERCIZI 2			

L1.2

Nominativo	Via	Tipologia	Settore
IN's	Torretta	Media Struttura	misto
TOTALE NUM. ESERCIZI 1			

Per i comuni intermedi quale Banchette i criteri regionali prevedono questi parametri orientativi:

L1	Parametri	Parametri orientativi	Parametri Effettivi L1.1	Parametri Effettivi L1.2
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1.	mt. 500	m t. 500	
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1.	X.1.	1.000 residenti	> 1.000 residenti	> 1.000 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1.	J.1.	m 500	m 200	m 50
Dimensione massima della localizzazione	M.1.	mq 30.000	mq 17.406,96	mq 22.072,52

Entrambe Localizzazioni L1 rispettano i parametri. Tuttavia:

- Si conferma la Localizzazione urbana non addensata L1.2 individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell'ex casello autostradale.
- **Non si conferma la Localizzazione L1.1**, per le motivazioni che seguono.

Allo stato attuale, per detta localizzazione L1.1 il PRG ammette:

- In T1: attività commerciale limitatamente alla tipologia dell'unità di vicinato e comunque non superiore a 250 mq.

Per l'area, infatti, La Variante n° 5 finalizza le aree T1 e T2 del distretto U12 alla formazione di un centro multiservizi, situato in un sito di cerniera tra Banchette e il capoluogo Ivrea, già specializzato per funzioni direttive, professionali e per servizi privati, sanitari e di supporto alle aziende. Nell'area T2 (a monte di quella in fase di disamina), in particolare, è prevista la formazione di una struttura a prevalente funzione sanitaria, integrata da servizi ricettivi (albergo e bar ristorante) commerciali, limitatamente alla creazione di una farmacia e di gestione, come indicato nelle N.d.A.

Peraltro, sempre in detta area, il PRG indica come ammesse le seguenti attività:

- o t1 commercio al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a mq 200) artigianato di servizio, attività

professionali e ausiliarie del commercio, credito di assicurazione e pubblici esercizi, compatibili e coerenti con il tessuto residenziale;

- o t2 commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a mq 200) commercio all'ingrosso, attrezzature di stoccaggio e attività affini.

Si rileva come, non trovino riferimento normativo le prescrizioni di superficie di vendita massima in T1 per gli esercizi di vicinato a 250 mq, ma ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, così come anche riportato all'Articolo 5, comma 10 della D.C.R. n. 191-43016/2012, gli esercizi di vicinato sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Relativamente poi alla prescrizione di piano per le aree individuate come t2, parimenti esse non trovano riscontro nell'art. 5, comma 5, della D.C.R. n. 191-43016/2012, secondo il quale "(...) la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.", e dunque sempre non superiore a mq. 150).

Tale dispositivo specifica poi, all'art. 5, comma 6, che "La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato", confermando dunque la limitazione massima a 150 mq.

Infine, non trova riscontro normativo la possibilità di limitarne la merceologia, che peraltro contrasterebbe con l'Art.3 D.C.R. n. 191-43016/2012.

In aggiunta a tali considerazioni tecniche, si segnala come tali prescrizioni, naturalmente, non potevano tenere conto di:

- Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012, che, oltre all'articolato già citato, in particolare, disponeva:
 - o all'Articolo 16 - Sviluppo e concorrenza, comma 1, secondo cui, "*(...) il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità 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 I criteri di valutazione delle esternalità negative sono quelli definiti con deliberazione della Giunta regionale*", onde per cui, "*I comuni con proprio atto integrano i criteri di cui all'articolo 8 del d.lgs. 114/1998 in conformità dei contenuti definiti con tale deliberazione della Giunta regionale.*"
 - o In merito alla compatibilità territoriale della localizzazione di medie e grandi strutture di vendita, all'Art. 17 c.3 lett. a) "La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 è delineata inderogabilmente, nei limiti derivanti dall'articolo 16, c. 1 (...) i comuni assumono, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012, la propria scelta tenendo conto

che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive. Contestualmente, ai fini dell'adattamento dello sviluppo e trasformazione della rete commerciale alle caratteristiche dell'ambiente urbano di riferimento, i comuni adottano anche criteri di valutazione della congruità della tipologia di struttura distributiva nel rispetto degli articoli 18, 19, 20, 22 e 23, nonché di ulteriori criteri, quali la mobilità sostenibile urbana, l'energia, gli aspetti bioclimatici, l'equità e il benessere sociale, l'economia locale sostenibile, la cultura, i rifiuti e i materiali."

- Inserimento, il 1° luglio 2018, nella Lista del Patrimonio Mondiale "Ivrea, città industriale del XX secolo", confermata con decisione WHC/19/43.COM/18 del 23 luglio 2019. Il sito, costituito dall'insieme delle realizzazioni collegate al progetto industriale e socio-culturale di Adriano Olivetti si estende anche, per una piccola porzione, la propria area core e buffer nel territorio Comunale di Banchette, che includeva la localizzazione L1.1 T.1 entro la perimetrazione dell'area buffer.

Ai fini della sua tutela, conservazione e valorizzazione ci si avvale delle indicazioni delle Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione per la tutela del patrimonio mondiale culturale e naturale conclusa a Parigi il 20 ottobre 2005 che hanno lo scopo di facilitare l'attuazione della Convenzione stessa. Queste assegnano allo Stato e alle Amministrazioni pubbliche precise responsabilità sulla tutela e salvaguardia del sito ed in particolare devono, tra le altre cose:

- assicurare la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale e naturale;
- integrare la tutela del patrimonio nell'ambito dei programmi di pianificazione;
- adottare le necessarie misure giuridiche, scientifiche, tecniche, amministrative e finanziarie per tutelare il patrimonio;
- non adottare misure che possano direttamente o indirettamente danneggiare il proprio patrimonio.

Nell'attesa di attuare una revisione generale di piano di recepimento delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, dunque, **l'Amministrazione Comunale ha ravvisato l'opportunità di adeguare il proprio PRG alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012, nel contempo prendendo atto e tenendo in considerazione nella revisione dei criteri commerciali dell'avvenuta apposizione del sopracitato vincolo e delle disposizioni regionali, nazionali e internazionali per la tutela delle aree ivi comprese.**

A fronte di quanto esposto, onde attivare le volontà dell'ente e a tutela del sito e di adeguare normativamente i Criteri di Comunali di Sviluppo del Commercio,

Tenendo conto che:

- la precedente variante parziale sopracitata, che introduceva una limitazione in L1.1 circa merceologia e dimensioni delle superfici di vendita delle attività commerciali in contrasto con l'individuazione di un L1.1, a fronte delle previsioni di piano né dell'effettiva avvenuta trasformazione dell'area in oggetto;

- l’Inserimento, il 1° luglio 2018, nella Lista del Patrimonio Mondiale “Ivrea, città industriale del XX secolo”
- gli esercizi di vicinato o assimilati sono sempre consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante; ciò significa che la possibilità di operare dalle attuali attività commerciali non è influenzata dall’esistenza o meno della Localizzazione L1.1;

A fronte di quanto sopra esposto, si prevede di stralciare la localizzazione L1.1.

Si riportano di seguito stralcio della tavola riepilogativa delle principali previsioni di PRG, con la perimetrazione della Localizzazione commerciale L1.1 oggetto della variante e vista aerea dell’area, aggiornata alla data odierna.

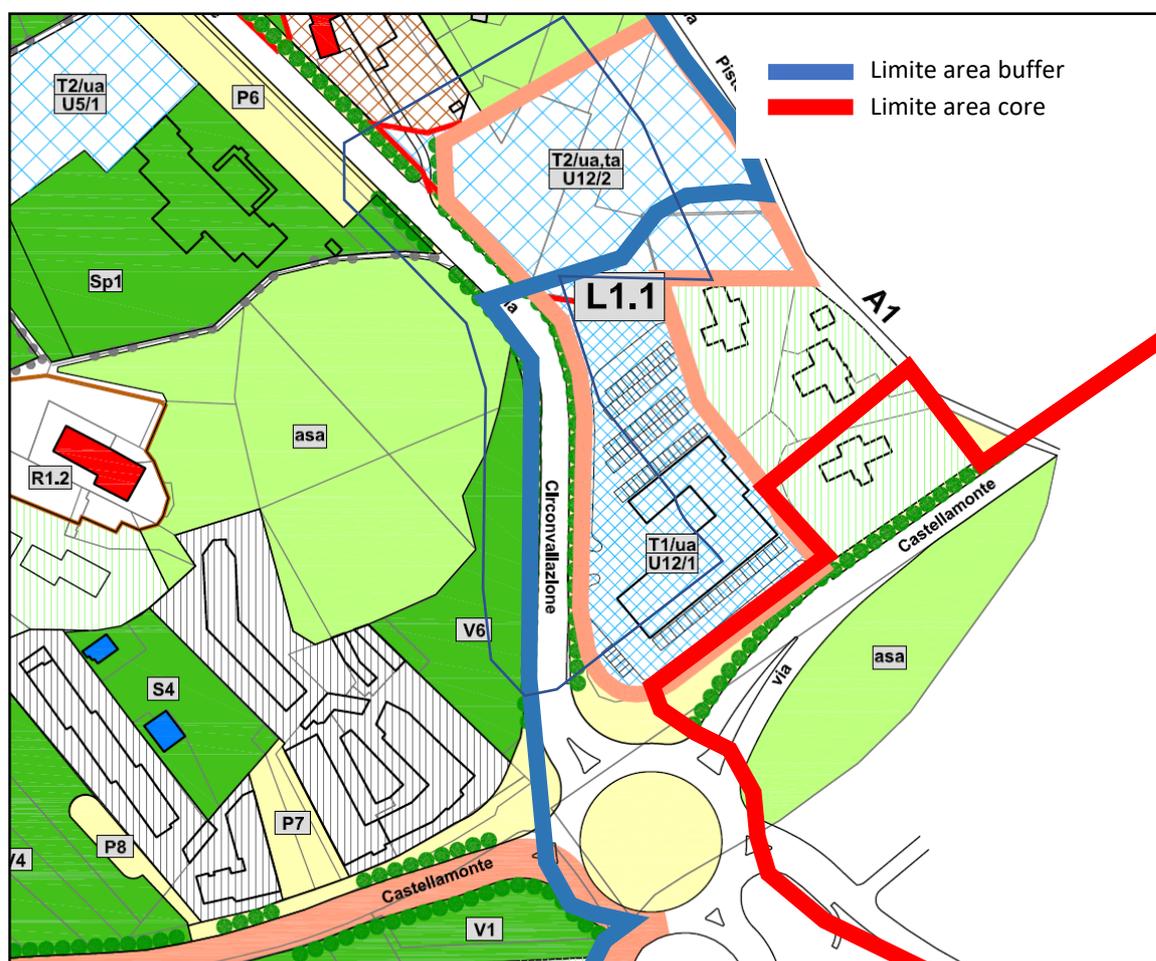


FIG. 1 - STRALCIO PRG VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI DELLE AREE BUFFER E CORE UNESCO

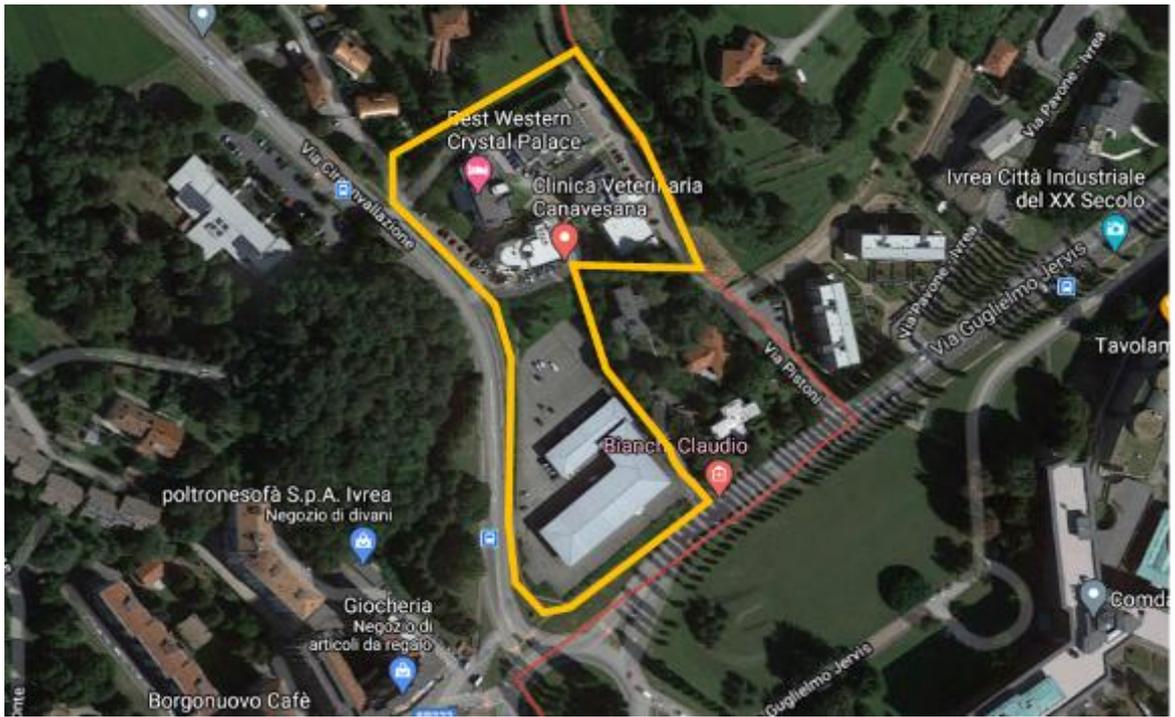
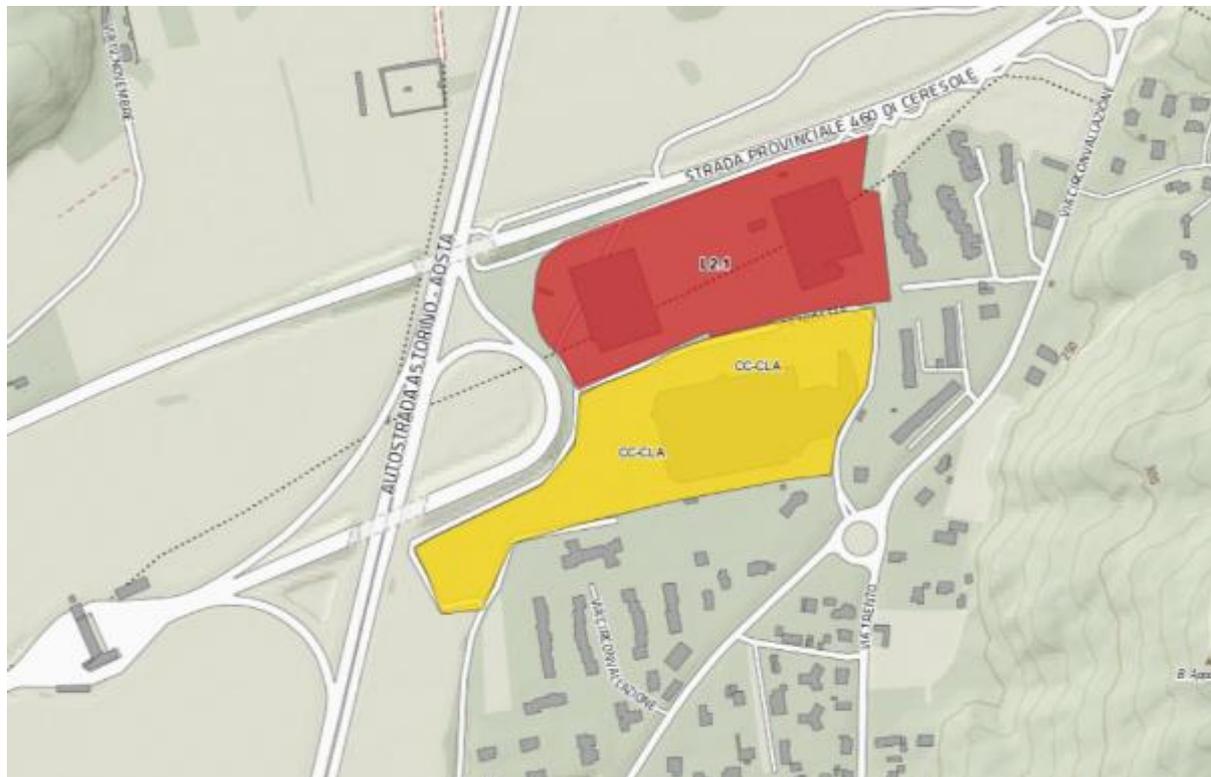


FIG. 2- VISTA AEREA ALLA DATA ODIERNA A EVIDENZA DEL SUO STATO DI ATTUAZIONE

5.2.2 Localizzazioni Commerciali periferiche urbane non addensate L2.

A Banchette è individuata una sola Localizzazione periferica urbana non addensata L2, ubicata in adiacenza al centro commerciale di Pavone Canavese.



I parametri risultano verificati come segue:

Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi	Parametri effettivi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.2.	m 1.000	
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2.	X.2.	1.500 residenti	
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2.	J.2.	mt. 5000	
Dimensione minima della localizzazione	H.2.	MIN mq 15.000	mq 45.194,71
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1. / A.2.	W.2.	m 1.000	

L'area è così attrezzata:

ESERCIZI DI VICINATO	SUPERFICIE DI VENDITA mq	N.
Alimentare		
Extra alimentare	83	1
Misti		
Speciali		
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		
Medie strutture		

M-SE2	1.510	2
M-SE3	2.780	2
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
Medie strutture		
G-SE2	6.420	2

Completano l'offerta n.1 bar, b. 1 ristorante.

Si conferma la localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata in adiacenza al polo commerciale di Pavone.

5.3. Attività generiche presenti sul territorio (fuori addensamenti e localizzazioni)

Per avere un quadro generale del commercio di Banchette, vengono considerati anche gli esercizi al di fuori degli addensamenti e localizzazioni:

CONSORZIO	VIA CIRCONVALLAZIONE
OFFICINA AUTO	VIA CIRCONVALLAZIONE
FARMACIA	VIA CIRCONVALLAZIONE
RISTORANTE	VIA CIRCONVALLAZIONE
HOTEL	VIA CIRCONVALLAZIONE
POLTRONE E SOFA'	VIA CIRCONVALLAZIONE
ACCESSORI AUTO/MOTO	VIA DELLA TORRETTA