

Adozione Progetto Preliminare
Del.CC 23 del 6.03.2009
Adozione Progetto Definitivo
Del.CC .. del ..01.2010

PRG

COMUNE
DI



ARONA

2009

VARIANTE GENERALE

**PROGETTO
DEFINITIVO**

II SINDACO

Antonio Catapano

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Patrizia Marini

PROGETTISTI INCARICATI

Arch. Gianfranco Pagliettini

Arch. Luca Pagliettini

Collaboratori

Dott. Urb. Daniela Olzi

Geom. Elena Maestri

Consulenza aspetti ambientali

Arch. Roberto Gazzola

Dott. For. Mattia Busti (StudioSilva)

Analisi edifici di valore storico-architettonico e testimoniale

Arch. Silvia Teruggi

Consulenza aspetti normativi

Avv. Roberto Ollari

Adeguamento Classificazione Acustica

Modulo Uno s.r.l.

Adeguamento Piano Urbano del Traffico

C.S.S.T. S.p.a.

UFFICIO URBANISTICA

Ing. Mauro Marchisio

Arch. Alberto Clerici

Geom. Walter Massenzana

Geom. Cinzia Brusetti

Carlo Sitera

Allegato 1 alla Relazione Illustrativa

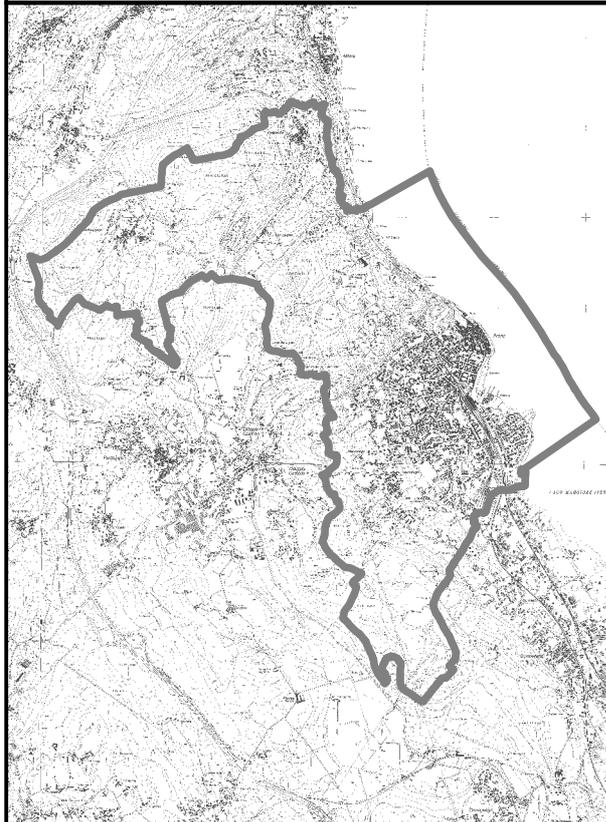
**Relazione sulla pianificazione
del commercio al dettaglio**

Data

Gennaio 2010

Codice tavola

**PR
All.1**



RELAZIONE SULLA PIANIFICAZIONE
DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
DL 114/98, LR 28/99
(DCR 59/10831/2006)

**Relazione sulla pianificazione del commercio al dettaglio
DL 114/98, LR 28/99**

Indice

1. - La riforma della disciplina del commercio e le funzioni di programmazione del settore attribuite ai Comuni.....	2
1.1. - I caratteri generali del D.L.114/98.....	2
1.2. - I provvedimenti di adeguamento della Regione Piemonte	2
2. – La dinamica del commercio in Piemonte (sintesi da osservatorio 2005)	6
3. La struttura e le dinamiche evolutive della rete del commercio al dettaglio ad Arona	7
3.1. – La rete distributiva al dettaglio	7
3.2. – La dinamica della rete distributiva.....	10
4. La struttura morfologica e funzionale della rete del commercio al dettaglio nel comune di Arona.....	14
5. - Le situazioni e le dinamiche della struttura demografica	15
6. L'adeguamento urbanistico alla LR 28/99 dell'aprile 2001 ed alla D.C.R. n.59/10831 del 24/03/2006	17

1. - La riforma della disciplina del commercio e le funzioni di programmazione del settore attribuite ai Comuni

1.1. - I caratteri generali del D.L.114/98

Il D.L.114/98 si configura come legge quadro sul commercio che, mantenendo allo Stato alcuni pochi compiti di indirizzo e di definizione dei criteri con cui regioni e comuni si devono attenere, delega alle Regioni, per quanto riguarda il commercio al dettaglio:

- gli indirizzi per lo sviluppo locale, tra i quali il ruolo del commercio è rilevante,
- il compito di definire i criteri di programmazione per orientare i Comuni in materia di urbanistica commerciale,
- le forme di sostegno e di incentivazione dell'attività commerciale.

Il Decreto prevede contestualmente che, una volta definiti i criteri sopra indicati a livello regionale, i Comuni:

- introducano una nuova normativa per disciplinare la materia che non ricorre più alla distinzione in merceologie e non contingente assolutamente la distribuzione del commercio sul territorio in base a criteri di equilibrio distributivo, ma unicamente in base a criteri di opportunità urbanistica, di compatibilità con tutela dei beni storico culturali, di dotazione degli spazi minimi di parcheggio stabiliti dalle leggi urbanistiche,
- svolgano un ruolo propositivo e attivo nello sviluppo locale del commercio con interventi per la accessibilità e per l'arredo urbano, utilizzando anche specifiche misure di agevolazione tributaria e sostegno finanziario,
- facciano riferimento, soprattutto per un'equilibrata integrazione tra i diversi livelli delle strutture di vendita (di vicinato, medie e grandi) ad una dimensione sovracomunale, in cui la polarizzazione del capoluogo è estesa ad un hinterland che comprende i Comuni vicini e che deve essere gestita in modo integrato, con gli opportuni strumenti (conferenze di servizi, accordi di programma etc.).

1.2. - I provvedimenti di adeguamento della Regione Piemonte

In attuazione del D.L.114/98 la Regione Piemonte ha adottato:

- il D.L.R. 513/99, convertito nella L.R.28/99 che ha come oggetto la "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" (¹),
- gli "Indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio", approvati con delibera del C.R. 563/13414 del 1999, poi modificati con D.C.R. n.347/42514 del 23/12/2003 e con D.C.R. n.59/10831 del 24/03/2006.

¹ Modificata da LR 37/2003, LR 27/2004, LR 4/2005 e LR 14/2006

Le azioni di coordinamento e di programmazione definite dalla legge regionale riguardano l'insediamento delle attività commerciali, oltre agli orari di vendita, il commercio su area pubblica ed altre azioni che esulano dai presenti criteri.²⁾

Nell'ambito di tali azioni la legge attribuisce al Piano regolatore comunale il ruolo di strumento principale per la programmazione ed il controllo in sede locale, sostituendo con ciò i Piani di sviluppo della rete distributiva.

Nell'ambito della disciplina urbanistica la legge apporta modifiche alla legge urbanistica regionale (L.R.56/77 es.m.i.), in particolare adeguandola al nuovo ruolo di programmazione commerciale, e stabilendo la procedura per l'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti.

Sostanzialmente si vogliono perseguire i principi di trasparenza del mercato, di concorrenza e di libertà di impresa e di circolazione delle merci, il pluralismo delle forme di vendita e delle tipologie distributive nonché la tutela del consumatore e la modernizzazione della rete distributiva, anche al fine del contenimento dei prezzi. Tutto ciò avviene, secondo la legge, attraverso l'applicazione del provvedimento regionale da parte dei comuni, seguendo gli indirizzi generali ed i criteri per la programmazione urbanistica definiti dalla DC.R. citata.

In essa si definiscono la superficie di vendita, le tipologie commerciali e la classificazione delle strutture distributive e soprattutto si indicano i criteri per il riconoscimento:

* degli "addensamenti commerciali" costituiti da "porzioni del territorio, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di unità commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi"

* delle "localizzazioni commerciali", definite come "singole zone di insediamento commerciale, esistenti o potenziali, non costituenti addensamenti commerciali".

Gli addensamenti sono suddivisi tra storici (rilevanti e secondari), urbani (forti e minori) ed extraurbani; le localizzazioni tra urbane e urbano-periferiche.

Per Arona, considerato "comune polo", i parametri per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni sono:

* per l'addensamento storico rilevante (A1) valgono i criteri comunali (gli addensamenti storici secondari A2 non sono individuabili in quanto non possono essere

² La Regione ha anche adottato:

- **Allegato A** alla DGR n. 43-29533 del 1.3.2000 (D.lgs. 114/98 art. 9 L.R. 12 novembre 1999 n. 28 art. 3. "Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita" modificato dall'allegato A alla DGR n. 100/18233 del 3 agosto 2004 "Integrazioni e modifiche relative al al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita di cui all'allegato A della DGR n. 43-29533 del 1.3.2000";
- **Allegato B** alla DGR n. 43-29533 del 1.3.2000 (D.lgs. 114/98 art. 9 L.R. 12 novembre 1999 n. 28 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita. Indicazioni ai Comuni per i procedimenti di competenza. Modulistica regionale) "Indicazioni ai comuni sui procedimenti relativi alle comunicazioni per gli esercizi di vicinato ed alle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. Adempimenti comunali in merito alle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita"

riconosciuti nei comuni polo con popolazione inferiore a 70.000/80.000 abitanti, come è il caso di Arona);

* per gli addensamenti urbani forti (A3), localizzati all'esterno dei precedenti, si deve riscontrare un'offerta tendenzialmente completa e la presenza di alcune delle seguenti prestazioni, parzialmente modificabili oppure derogabili motivatamente:

- presenza (o previsione) di un mercato in area pedonale, almeno settimanale con almeno 75 banchi
- presenza di almeno 40 esercizi commerciali su fronte strada o piazza, con oltre 1.000 mq. di sup. di vendita complessiva (la metà se su una strada con esercizi da una parte sola)
- sviluppo della strada di addensamento non inferiore a 500 m., con possibilità di estensione non superiore a m.300 oltre l'ultimo esercizio;

* per gli addensamenti urbani minori, privi dei precedenti requisiti, (A4), si deve riscontrare la presenza di alcune delle seguenti prestazioni:

- presenza di almeno 20 esercizi commerciali su fronte strada o piazza, con oltre 500 mq. di sup. complessiva di vendita,
- sviluppo della strada di addensamento non inferiore a 250 m., con possibilità di estensione non superiore a m.100 oltre l'ultimo esercizio,

* per gli addensamenti extraurbani, siti in tessuti non residenziali, spesso caratterizzati da un'offerta extraalimentare, ubicati lungo assi o nodi di traffico (A5), si deve riscontrare la presenza di alcune delle seguenti prestazioni:

- presenza di almeno 5 esercizi commerciali su fronte strada o piazza, con oltre 1.500 mq. di sup. di vendita e/o 3000 di esposizione,
- sviluppo della strada di addensamento non inferiore a 500 m.;

Per il riconoscimento dell'addensamento è inoltre necessaria la preliminare approvazione, da parte del comune, del "Progetto unitario di coordinamento".

Questo tipo di addensamento non è riscontrabile ad Arona sia perchè non risponde alle caratteristiche dell'attuale distribuzione delle attività commerciali sia per la particolare conformazione e densità insediativa del territorio comunale.

* per le localizzazioni urbane (L1) si devono riscontrare:

- livelli insediativi per almeno 2.500 abitanti nel raggio di 500 m.
- una strada per raggiungere tali insediamenti che non deve superare i 700 m. di sviluppo
- l'area deve avere dimensione massima non superiore a 25.000 mq.,

* per le localizzazioni urbano-periferiche (L2):

- vanno riscontrati livelli insediativi per almeno 3.500 abitanti nel raggio di 1000 m. (a prescindere dai confini comunali),
- la strada per raggiungere tali insediamenti non deve superare i 1.500 m. di sviluppo,
- l'area deve avere dimensione minima di almeno 20.000 mq. e non superare la dimensione massima di 90.000 mq.;
- l'area deve essere distante almeno 2.000 m. dall'addensamento urbano A1 ed almeno 3.000 m. da altra localizzazione L2;

Inoltre il riconoscimento della L2 richiede una specifica valutazione "ex ante" degli aspetti economici, strutturali, territoriali, ecc. ed è consentito se non in contrasto con

il PTP e la normativa di settore e, limitatamente a dimensioni superiori a mq. 40.000, previo parere obbligatorio di tale condizione da parte della provincia. La localizzazione riconosciuta dovrà essere oggetto di un “Progetto unitario di coordinamento”.

In termini di ‘compatibilità territoriale dello sviluppo’ la Delibera regionale indica (all’art.17) i valori dimensionali di ciascuna tipologia delle strutture distributive compatibili in ciascuna delle tipologie di addensamento e di localizzazione, secondo la tabella in seguito riportata, valida per Arona, polo di rete primaria con meno di 60.000 abitanti:

La compatibilità è vincolante per tutte le nuove aperture, le variazioni di superficie di vendita, il trasferimento di esercizi, la modifica e l’aggiunta di settori merceologici (alimentari e non) e il rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

La Delibera regionale prevede anche la possibilità e l’opportunità che i comuni, anche su stimolo privato, promuovano, in particolari aree, dei Programmi di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all’art. 18 degli Indirizzi regionali, finalizzati alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell’immagine, dell’identità urbana e della riqualificazione urbana.

Tabella riassuntiva delle condizioni di localizzazione secondo la D.C.R. per gli addensamenti e le localizzazioni di Arona

Tipologie per dimensione (in mq. sup. vendita)		Addensamenti			Localizzazioni
		A1	A3	A4	L1
vicinato	fino a 250	Si	Si	Si	Si
medie	251/400	Si	Si	Si	Si
alimentari	401/900	Si	Si	Si	Si
o miste	901/1800	No	Si	No	Si
	1801/2500	No	Si	No	Si
medie	251/400	Si	Si	Si	Si
extra	401/900	Si	Si	Si	Si
alimentare	901/1800	No	Si	No	Si
	1801/2500	No	No	No	No
grandi	2501/4500	No	No	No	No
miste	4501/7500	No	No	No	No
	7501/12000	No	No	No	No
Grandi	2501/3500	No	Si	No	Si ⁽²⁾
extra	3501/4500	No	No	No	No
alimentari	4501/6000	No	No	No	No
	>6000	No	No	No	No
Centri	251/2500	Si	Si	No	Si
commerciali	2501/6000	No	Si	No	Si ⁽²⁾
	6001/12000	No	No	No	No

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

(2) solo fino a 3000 mq.

(3) solo fino a 8000 mq.

2. – La dinamica del commercio in Piemonte (sintesi da osservatorio 2005)

La dinamica strutturale della rete distributiva nella regione conferma l'andamento degli ultimi anni dopo la riforma del commercio.

Nel 2005 continua, anche se meno accentuata dei cinque anni precedenti, la crescita degli esercizi di vicinato, dove la differenza tra nuove aperture e cessazioni segna un saldo positivo pari a + 1,6%. La crescita è trainata dagli esercizi non alimentari (+1,9%) ma risultano in aumento anche gli esercizi alimentari (0,65%) e quelli misti (1,5%).

A livello della provincia di Novara il fenomeno è meno accentuato presentando un saldo positivo complessivo pari a + 0,51%.

3. La struttura e le dinamiche evolutive della rete del commercio al dettaglio ad Arona

3.1. – La rete distributiva al dettaglio

L'analisi è stata svolta in base ai dati relativi alle autorizzazioni commerciali rilasciate al gennaio 2007 e forniti dall'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale.

Per effettuare l'indagine è stata utilizzata la distinzione tipologica definita dalla DCR n. 563-13414/99 che articola ulteriormente la classificazione operata dal D.Lgs. 114/98. In particolare le tipologie utilizzate sono :

- esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita);
- medie strutture di vendita³ suddivise in:
 - M-SAM1 e M-SE1 (251- 400 mq di superficie di vendita)
 - M-SAM2 e M-SE2 (401- 900 mq di superficie di vendita)
 - M-SAM3 e M-SE3 (901- 1.800 mq di superficie di vendita)
 - M-SAM4 e M-SE4 (1.801- 2.500 mq di superficie di vendita)

Nel comune di Arona non sono presenti grandi strutture di vendita.

I dati sono riferiti all'intero territorio comunale in quanto non è stato possibile individuare ambiti territoriali significativi quali avrebbero potuto essere, ad esempio, i centri frazionali, essendo questi privi di una struttura commerciale. La rete distributiva al dettaglio risulta infatti concentrata nell'ambito del tessuto urbanizzato di Arona-Mercurago.

La tabella riporta anche i parametri più significativi per la valutazione della rete commerciale a livello comunale quali il rapporto tra residenti ed esercizi e quello relativo ai mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti.

³ SAM = esercizi alimentari e misti
SE = esercizi non alimentari

Esercizi commerciali al 2006 (abitanti 14.279)

Tipologia	Esercizi	Superficie	Sup/eserc	Res/eserc	Sup x
	n.	mq	mq		100 res
SETTORE ALIMENTARE E MISTO					
Vicinato	65	3485	53,6	220	
M-SAM1	fino a 400 mq	1	256	256,0	
M-SAM2	401/900	5	3148	629,6	
M-SAM3	901/1800	2	2472	1236,0	
M-SAM4	1801/2500	1	1810	1810,0	
	<i>Totale medie</i>	9	7686	854,0	1587 53,8
SETTORE NON ALIMENTARE					
Vicinato	270	17802	65,9	53	
M-SE1	fino a 400 mq	6	1827	304,5	
M-SE2	401/900	4	2874	718,5	
M-SE3	901/1800	0	0	0,0	
M-SE4	1801/2500	1	2100	2100,0	
	<i>Totale</i>	11	6801	618,3	1298 47,6
TOTALE VICINATO	335	21287	63,5	43	
TOTALE MEDIE	20	14487	724,4	714	101,46
TOTALE COMUNE	355	35774	100,8	40	250,54

Complessivamente ad Arona sono in attività 355 esercizi di cui 335 di vicinato e 20 medie strutture di vendita.

Nel settore alimentare sono presenti in totale 74 esercizi di cui 65 di vicinato e 9 medie strutture di vendita.

Per il vicinato il rapporto abitanti/esercizi è pari a 220, mentre per le medie strutture la dotazione di superficie di vendita ogni cento abitanti è pari a 53,8 mq.

La seguente tabella permetto il confronto con i parametri provinciali e regionali.

Settore alimentare e misto⁴

		Arona	Provincia	Regione
Vicinato	abitanti/n. esercizi	220	341	264
Dettaglio moderno	superficie/ab.*100	53,80	33,41	27,40

⁴ I dati di provincia e regione sono ricavati dalla relazione 2005 dell'osservatorio sul commercio della regione.

Pur non essendo presenti grandi strutture di vendita e centri commerciali, la dotazione commerciale alimentare risulta decisamente più elevata di quella riscontrabile sia a livello provinciale che regionale (fenomeno che è in gran parte da attribuire alla caratterizzazione turistica di Arona). Da rilevare anche che la media distribuzione alimentare è caratterizzata da una classe dimensionale non troppo elevata; 5 delle 9 medie strutture rientrano infatti nella classe tipologica 401/900 con una dimensione media di circa 630 mq..

Nel *settore non alimentare* sono presenti in totale 281 esercizi di cui 270 di vicinato e 11 medie strutture di vendita. Per il vicinato il rapporto abitanti/esercizi è pari a 53, mentre per le medie strutture la dotazione di superficie ogni cento abitanti è pari a 47,6 mq.. Risulta evidente una forte presenza di commercio tradizionale e una significativa dotazione nel “dettaglio moderno”. Non sono però presenti grandi strutture di vendita e delle 11 medie strutture solo una appartiene alla classe tipologica più alta (1801/2500). Le restanti rientrano nelle classi tipologiche più basse con una dimensione media di circa 700 mq per le 4 appartenenti alla classe 401/900 e 300 mq per le 6 appartenenti alla classe 251/400. La significativa presenza di esercizi di vicinato nel commercio non alimentare ad Arona è confermata anche dal confronto con i dati regionali e provinciali.

Settore non alimentare

		Arona	Provincia	Regione
Vicinato	abitanti/n. esercizi	53	109	90
Dettaglio moderno	superficie/ab.*100	47,63	74,39	45,62

Il dato regionale mostra una dotazione commerciale rapportata agli abitanti minore di quella di Arona, con una forte accentuazione per gli esercizi di vicinato; il dato provinciale evidenzia una situazione quasi opposta a quella di Arona con un numero di esercizi di vicinato per abitante di circa la metà e con una superficie per abitante nel dettaglio moderno molto più elevata.⁵

Totale commercio

		Arona	Provincia	Regione
Vicinato	abitanti/n. esercizi	43	83	67
Dettaglio moderno	superficie/ab.*100	101,46	107,80	73,02

⁵ A questo proposito occorre però fare presente quanto dichiarato nella relazione 2005 dell’Osservatorio regionale sulla dotazione complessiva (alimentare e non alimentare) del commercio nella provincia di Novara:

“La provincia nella quale il commercio tradizionale risulta meno polverizzato è quella di Novara, che è anche la provincia in cui si registra la maggiore densità di superficie di vendita di strutture di dettaglio moderno. Ciò significa che la provincia di Novara è quella che presenta il maggior grado di modernizzazione della rete distributiva.”

Questo per dire che il confronto avviene con la provincia più modernizzata

Il confronto con i dati complessivi mostra che la dotazione commerciale di Arona risulta adeguata a fornire un servizio più che soddisfacente alla popolazione residente, anzi, si potrebbe definire sovradimensionata, soprattutto in relazione agli esercizi di vicinato del settore non alimentare, se non si tenesse conto di due aspetti:

- il fatto che Arona è riconosciuta come comune attrattore dell'Area di programmazione commerciale comprendente i limitrofi comuni di Comignago, Dormelletto, Inverio⁶, Meina, Oleggio Castello e Paruzzaro;
- il fatto che si tratta di un comune turistico, quindi con un'utenza che va ben oltre il numero degli abitanti residenti.

3.2. – La dinamica della rete distributiva

Lo studio sul commercio effettuato nel 2000 per l'adeguamento del PRG alla nuova legislazione commerciale permette di leggere l'evoluzione del commercio ad Arona negli ultimi anni.

I dati sono sintetizzati nella seguente tabella.

Esercizi commerciali al 2000 (abitanti 14.549)

Tipologia		Esercizi	Superficie	Sup/eserc	Res/eserc	Sup x
		n.	mq	mq		100 res
<i>SETTORE ALIMENTARE E MISTO</i>						
Vicinato		70	4088	58,4	208	
M-SAM1	fino a 400 mq	2	556	278,0		
M-SAM2	401/900	6	3040	506,7		
M-SAM3	901/1800	2	2874	1437,0		
M-SAM4	1801/2500	1	1810	1810,0		
<i>Totale medie</i>		11	8280	752,7	1298	57,99
<i>SETTORE NON ALIMENTARE</i>						
Vicinato		220	15535	70,6	66	
M-SE1	fino a 400 mq	11	3566	324,2		
M-SE2	401/900	3	1826	608,7		
M-SE3	901/1800	0	0	0,0		
M-SE4	1801/2500	0	0	0,0		
<i>Totale</i>		14	5392	385,1	1020	37,76
<i>TOTALE VICINATO</i>		290	19623	67,7	49	
<i>TOTALE MEDIE</i>		25	13672	546,9	571	95,75
TOTALE COMUNE		315	33295	105,7	45	233,17

⁶ appartenente anche all'area di programmazione di Borgomanero

Negli ultimi sei anni Arona ha complessivamente consolidato la sua dotazione commerciale sia in termini di numero di esercizi (+12,7%) che in termini di superfici di vendita (+7,4%), nonostante la leggera flessione di popolazione (-1,9%).

Il rafforzamento è dovuto al solo settore non alimentare, che fa registrare un significativo incremento degli esercizi di vicinato (+22,7% come numero; +14,6% come superficie) ed un incremento delle medie strutture limitato alla superficie di vendita (+26,1%). La diminuzione del numero di medie strutture (-21,4% complessivo) sembra indicare una relativa modernizzazione del settore in quanto limitata alle strutture medio-piccole (-5,5%) (quelle non superiori a 400 mq.) mentre appare significativa l'apertura di una struttura medio-grande, categoria non presente al 2000.

L'incremento del vicinato non alimentare, in genere considerato come indicatore di scarsa modernizzazione, può essere messo in relazione con la caratterizzazione turistica di Arona e quindi perdere il significato negativo, che peraltro non viene più indicato come tale neppure nella relazione 2005 dell'osservatorio regionale.

Il settore alimentare⁷ vede una riduzione sia degli esercizi di vicinato (-7,1% come numero; -14,8% come superficie), sia delle medie strutture (-18,2% in termini di numero; -7,2% in termini di superficie).

La dinamica regionale rilevata dall'osservatorio del commercio al 2005 può essere utilizzata per un confronto con la dinamica relativa agli ultimi sei anni nel comune di Arona in quanto, come dichiarato, conferma il trend degli ultimi anni dopo la riforma del commercio.⁸

Da tale confronto si rileva che il consolidamento delle strutture commerciali, pur essendo presente sia ad Arona che a scala regionale, è più marcato in quest'ultima.

Nello specifico, poi, mentre a scala regionale gli esercizi di vicinato aumentano in tutte le merceologie con una prevalenza nel non alimentare, Arona vede l'incremento del non alimentare ma anche un decremento nel settore alimentare e misto.

Per il dettaglio moderno il confronto è più arduo perché ad Arona sono presenti solo medie strutture di vendita a localizzazione singola che, prese complessivamente (alimentare e non alimentare) non si discostano molto dalla situazione di stasi rilevata in regione per le medie strutture. Considerando invece l'insieme del dettaglio moderno Arona si discosta molto dal dinamismo presente in regione, dovuto soprattutto all'apertura di centri commerciali.

⁷ la merceologia mista è considerata nel settore alimentare

⁸ il confronto è generico; non si utilizzano i dati numerici per l'ovvia ragione che ad Arona i dati si riferiscono ad un periodo di 6 anni mentre in regione ad un solo anno, per cui si possono solo leggere gli andamenti ma senza quantificazioni.

Esercizi di vicinato nei comuni dell'area di programmazione commerciale di Arona e in provincia di Novara al 2005

COMUNE	Popolazione	% rispetto a totale Provincia	Numero esercizi vicinato alimentare	% rispetto a totale Provincia	Numero esercizi vicinato non alimentare	% rispetto a totale Provincia	Numero esercizi vicinato misti	% rispetto a totale Provincia
Arona	14.426	4,1	54	7,8	264	8,5	12	3,6
Meina	2.357	0,7	7	1,0	16	0,5	1	0,3
Inverio	3.820	1,1	4	0,6	12	0,4	3	0,9
Paruzzaro	1.632	0,5	3	0,4	12	0,4	2	0,6
Oleggio C.	1.900	0,5	4	0,6	11	0,4	0	0,0
Comignago	1.004	0,3	0	0,0	4	0,1	0	0,0
Dormelletto	2.523	0,7	1	0,1	46	1,5	2	0,6
<i>Totale area</i>	<i>27.662</i>	<i>7,9</i>	<i>73</i>	<i>10,6</i>	<i>365</i>	<i>11,8</i>	<i>20</i>	<i>6,0</i>
Provincia NO	350.689	100	690	100	3.093	100	334	100

Medie strutture commerciali nei comuni dell'area di programmazione commerciale di Arona e in provincia di Novara al 2005

COMUNE	Popolazione	% rispetto a totale Provincia	Numero medie strutture alimentari	% rispetto a totale Provincia	Superfici medie strutture alimentari	% rispetto a totale Provincia	Numero medie strutture non alimentari	% rispetto a totale Provincia	Superfici medie strutture non alimentari	% rispetto a totale Provincia	Numero medie strutture miste	% rispetto a totale Provincia	Superfici medie strutture miste	% rispetto a totale Provincia
Arona	14.426	4,1	0	0,0	0	0,0	11	3,4	6.801	3,5	9	8,5	7.116	10,1
Meina	2.357	0,7	0	0,0	0	0,0	1	0,3	298	0,2	0	0,0	0	0,0
Inverio	3.820	1,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,9	800	1,1
Paruzzaro	1.632	0,5	0	0,0	0	0,0	11	3,4	3.592	1,9	2	1,9	662	0,9
Oleggio C.	1.900	0,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,9	242	0,3
Comignago	1.004	0,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,9	180	0,3
Dormelletto	2.523	0,7	0	0,0	0	0,0	15	4,7	5.830	3,0	1	0,9	398	0,6
<i>Totale area</i>	<i>27.662</i>	<i>7,9</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>38</i>	<i>11,8</i>	<i>16.521</i>	<i>8,6</i>	<i>15</i>	<i>14,2</i>	<i>9.398</i>	<i>13,3</i>
Provincia NO	350.689	100	9	100	3.266	100	322	100	191.611	100	106	100	70.561	100

Grandi strutture commerciali nei comuni dell'area di programmazione commerciale di Arona e in provincia di Novara al 2005

COMUNE	Popolazione		Grandi strutture non alimentari				Grandi strutture miste				Centri commerciali medie strutture				Centri commerciali grandi strutture			
	numero	% su totale Provincia	Num	% su totale Provincia	Superfici	% su totale Provincia	Num	% su totale Provincia	Superfici	% su totale Provincia	Num	% su totale Provincia	Superfici	% su totale Provincia	Num	% su totale Provincia	Superfici	% su totale Provincia
Arona	14.426	4,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Meina	2.357	0,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Inverio	3.820	1,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Paruzzaro	1.632	0,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Oleggio C.	1.900	0,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Comignago	1.004	0,3	1	7,1	2.516	6,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Dormelletto	2.523	0,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	17,6	1.240	8,3	0	0,0	0	0,0
<i>Totale area</i>	27.662	7,9	1	7,1	2.516	6,2	0	0,0	0	0,0	3	17,6	1.240	8,3	0	0,0	0	0,0
Provincia NO	350.689	100	14	100	40.396	100	4	100	11.942	100	17	100	14.984	100	9	100	53.760	100

4. La struttura morfologica e funzionale della rete del commercio al dettaglio nel comune di Arona

L'attuale situazione urbana della distribuzione commerciale sembra rispondere agli ordinari fattori di centralità, fatte salve le più recenti localizzazioni di attrezzature di media dimensione.

Il centro storico ed i quartieri sorti tra questo e la stazione ferroviaria, con una piccola estensione lungo gli assi ad ovest della ferrovia, vedono la concentrazione della maggior parte degli esercizi di vicinato ed anche la presenza di alcune medie strutture di vendita.

Sono le aree che costituiscono gli addensamenti già riconosciuti dallo studio effettuato nel 2000 per l'adeguamento del PRG alla nuova legislazione sul commercio e che vengono riconfermati.

Il resto dell'area urbana è servito da una rete commerciale più rada costituita in buona parte da medie strutture e attestata prevalentemente sulle strade principali. Gli esercizi del settore non alimentare sono localizzati soprattutto lungo i due assi che costeggiano la ferrovia verso Dormelletto e sulla strada per Mercurago. Gli esercizi del settore alimentare e misto, ed in particolare le medie strutture, presentano una distribuzione più puntuale, che sembra rivolta a servire l'intero territorio urbano in modo sufficientemente omogeneo.

Alcune aree poste ai margini dell'ambito urbano e le frazioni di Dagnente e Montrigiasco risultano invece carenti o addirittura prive di una qualunque dotazione commerciale. In particolare le due frazioni costituiscono punti di debolezza congeniti, in quanto si tratta di realtà insediative troppo esigue per generare spontaneamente quelle centralità minime necessarie alla sopravvivenza di un sistema commerciale significativo.

Rispetto ai requisiti richiesti dalla normativa regionale le diverse tipologie di addensamento individuate assicurano le seguenti prestazioni (dati al gennaio 2007 riferiti a tutte le attività di vendita al minuto)

	mercato n. posteggi	num esercizi	di cui alimentari	Sup di vendita	di cui medie e grandi.	lunghezza addensam ml
Addensamento storico	-	126	23	7959	380	*
Addensamento urbano forte	213	95	20	8804	2581	1540**
Addensamento urbano minore	-	32	7	1708	270	324

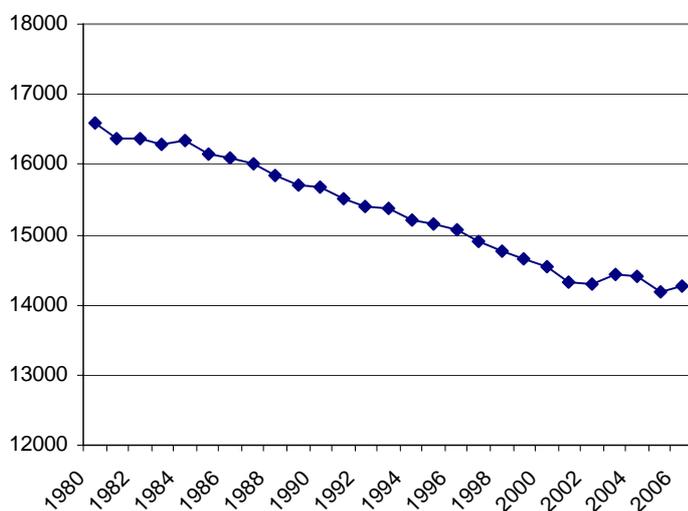
* coincidente con la perimetrazione del centro storico

** lunghezza del reticolo stradale

5. - Le situazioni e le dinamiche della struttura demografica

La popolazione residente nel comune di Arona, in crescita dal dopoguerra fino agli anni 80, ha fatto registrare, in seguito, un ventennio di decremento demografico che l'ha riportata a valori inferiori a quelli del 1971. Il lungo periodo di declino, come si vede nel grafico che segue, sembra però arrestarsi negli ultimi cinque anni, i cui valori propongono un momento di stabilizzazione, con qualche piccolo cenno di ripresa.

dinamica della popolazione 1980 - 2006



La recente manifestazione di ripresa di Arona si inserisce in un'area di programmazione commerciale che tiene ferma la sua popolazione negli ultimi 25 anni.

Dinamica demografica nei comuni dell'area di programmazione commerciale di Arona

	1981	1991	2001	2005*
Arona	16382	15543	14310	14426
Meina	2116	2089	2341	2357
Inverio	3378	3493	3732	3820
Paruzzaro	1243	1396	1588	1632
Oleggio C.	1355	1398	1729	1900
Comignago	630	765	939	1004
Dormelletto	2518	2593	2482	2523
Totale	27622	27277	27121	27662

*Dati osservatorio commercio

Al trend negativo della popolazione di Arona, che solo negli ultimi anni ha mostrato la tendenza alla stabilizzazione, corrisponde una continua crescita del numero di famiglie, per effetto della riduzione della dimensione media familiare che nel 2001 ha raggiunto il valore 2,24, contro i 2,39 del valore provinciale.

	1981	1991	2001
famiglie	5970	6166	6347
dim media	2,71	2,50	2,24

I dati forniti dall'anagrafe al 31 dicembre 2006 (6.615 famiglie; 14.279 abitanti) indicano un'ulteriore diminuzione che porta il valore a 2,16 abitanti per famiglia.

Si tratta di un fenomeno abbastanza omogeneo nei territori ad economia avanzata, che è dovuto sia alla riduzione della natalità, sia alla formazione di nuclei familiari monocomponente, soprattutto da parte di persone in età avanzata.

Il valore particolarmente basso ad Arona è da collegare soprattutto alla forte presenza di popolazione anziana. L'indice di anzianità, cioè il rapporto tra gli *ultra-sessantacinquenni* ed i ragazzi al di sotto dei 15 anni, in vent'anni è quasi triplicato: nel 1981 per ogni ragazzo c'era meno di un nonno (8 nonni ogni 10 ragazzi) mentre nel 2001 i nonni erano più di due (22 ogni 10 ragazzi).

Come si può vedere dalla seguente tabella

Indice di anzianità

Anni	Arona	Provincia
1981	0,84	0,92
1991	1,50	1,30
2001	2,22	1,62

a livello provinciale il valore dell'indice aumenta a ritmo decisamente inferiore (in vent'anni non è arrivato al raddoppio).

Il saldo migratorio, piuttosto altalenante ma spesso negativo nei due ultimi decenni censuari, si è ripreso negli ultimi anni con l'immigrazione straniera (il saldo migratorio dal 2002 al 2006 somma a 266 unità; inoltre ad Arona quasi il 60% di immigrati è di origine europea, mentre in provincia quella europea è solo del 40%).

Tutto concorre a segnalare la progressiva fragilità della situazione, simile a quella di altri centri dell'area padana (a buon tenore di vita ma con popolazione in rapido invecchiamento e privi di rinnovi significativi) ma con una maggior presenza di popolazione anziana dovuta anche alla sua caratterizzazione turistica.

Per il settore commerciale ciò significa che emerge il tema dell'utenza anziana come riferimento per i prossimi anni, in una logica che vede il commercio come un servizio per i cittadini, per cui deve rispondere ai requisiti di accessibilità e di funzionalità e soprattutto di congruenza con la specifica domanda locale. Per queste ragioni torna ad assumere

importanza l'accessibilità pedonale, la disponibilità di attrezzature commerciali alimentari e di frequente utilizzo nell'area.

La riduzione dei nuclei famigliari, diffusa e accompagnata da un aumento sensibile dell'indice di vecchiaia definisce gli anziani come un target sempre più numeroso e sistematico nel quadro degli utenti urbani. Alle loro esigenze, spesso poco tenute in conto dalle politiche commerciali dei singoli operatori, indirizzate alla domanda più capace di spendere, va destinata particolare attenzione da parte dell'ente pubblico, al momento di determinare i criteri di pianificazione e soprattutto nel momento di definizione del Piano regolatore, luogo di coordinamento delle politiche integrate per l'accessibilità ai servizi e in generale per la qualità della vita nella città.

6. L'adeguamento urbanistico alla LR 28/99 dell'aprile 2001 ed alla D.C.R. n.59/10831 del 24/03/2006

Lo studio per l'adeguamento urbanistico ha individuato i seguenti addensamenti, la cui delimitazione è stata rappresentata su apposita cartografia:

A1 – Addensamento storico rilevante

L'addensamento storico rilevante è riconosciuto per un'estensione che copre l'intero centro storico, come definito nel PRG, più una piccola parte interclusa.

L'asse a maggior concentrazione commerciale è via Cavour, seguito da Corso Marconi; altri esercizi sono comunque distribuiti nel reticolo costituito dalle strade minori.

Sono presenti 126 esercizi con una superficie di vendita complessiva di mq 7.959, a merceologia prevalentemente non alimentare (103 esercizi con mq 6843 di superficie).

In tale addensamento, per la particolare tipologia del tessuto storico, viene posto il limite massimo di mq 400 per le medie strutture di vendita e non si prevedono insediamenti di centri commerciali.

A3 – Addensamento urbano forte

Coincidente con l'area immediatamente a sud del centro storico, è costituito da un insieme di vie contigue che formano un reticolato stradale di ml 1540.

Comprende anche l'area prospiciente la stazione ferroviaria e l'area dove si svolge il mercato principale di Arona, composto da 213 posteggi.

Gli esercizi commerciali presenti risultano 95 con una superficie di vendita complessiva di mq 8.804. L'estensione dell'addensamento oltre l'ultimo punto di vendita è inferiore a ml 300.

L'addensamento risulta congruente con le disposizioni regionali che per gli addensamenti A3 richiedono:

- la presenza di un mercato con almeno 75 posteggi;
- almeno 40 esercizi commerciali con oltre 1000 mq di superficie di vendita;
- sviluppo della strada di addensamento non inferiore ad almeno 500 ml.

In tale addensamento, per la particolare tipologia del tessuto urbano, viene posto il limite massimo di mq 400 per le medie strutture di vendita.

A4 – Addensamento urbano minore

Coincidente con le seguenti vie commerciali immediatamente a sud del sottovia ferroviario: Via Milano, Via Torino e Via XX settembre, tutte limitatamente alla parte più prossima al loro punto di incontro. Il fronte strada costituito da via Torino e via XX Settembre si sviluppa per ml 324.

Gli esercizi commerciali presenti risultano 32 con una superficie di vendita complessiva di mq 1.708. L'estensione dell'addensamento oltre l'ultimo punto di vendita è di ml 100.

L'addensamento risulta congruente con le disposizioni regionali che per gli addensamenti A4 richiedono:

- almeno 20 esercizi commerciali con oltre 500 mq di superficie di vendita;
- sviluppo della strada di addensamento non inferiore ad almeno 250 ml.;
- estensione massima oltre l'ultimo esercizio non superiore a 100 ml.

In tale addensamento non vengono previste limitazioni diverse da quelle indicate dalle compatibilità regionali.

Non sono stati individuati addensamenti A5 in quanto non rilevabili le necessarie congruenze con le disposizioni regionali.

Lo studio non ha individuato nuove localizzazioni commerciali specifiche, demandando la localizzazione L1 alle istanze dei privati.

In tali eventuali localizzazioni, per le particolari caratteristiche del sistema commerciale locale, viene posto il limite massimo di mq 900 per le medie strutture di vendita. Per le stesse motivazioni, non vengono individuate localizzazioni L2.

Per le realtà urbane minori, quali Dagnente, Mercurago e Montrigiasco, si propone l'adozione di "Progetti integrati di rivitalizzazione" (PIR) con l'eventuale realizzazione di centri polifunzionali, ai sensi dell'art. 19 degli Indirizzi regionali.

Per l'area centrale si rileva l'opportunità di avviare la formazione di un Programma di Qualificazione Urbana (PQU) ai sensi dell'art. 18 degli Indirizzi regionali.

ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI REGIONALI SUL COMMERCIO

Localizzazione delle strutture di vendita

Medie strutture di vendita

■ alimentari e miste

■ non alimentari

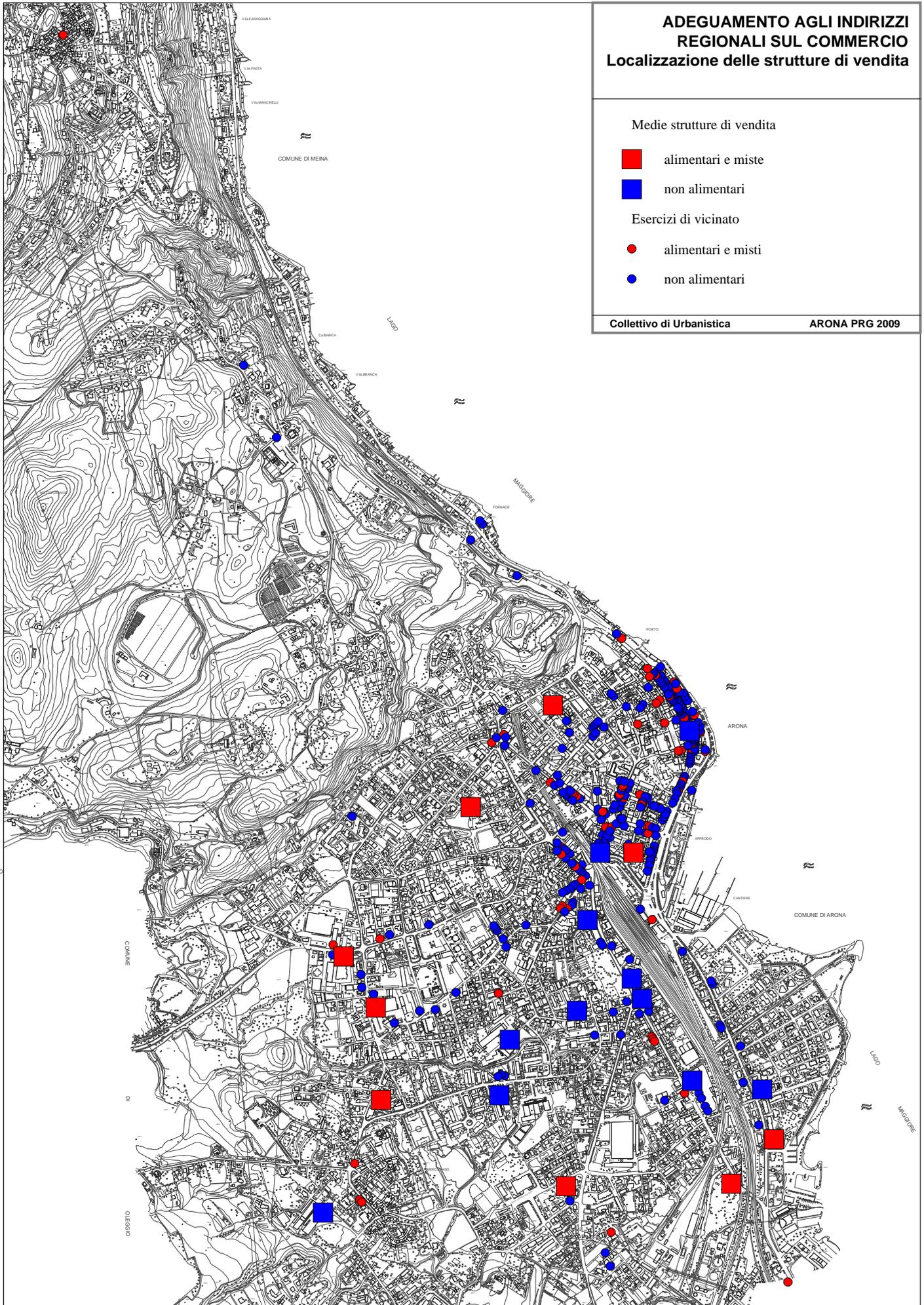
Esercizi di vicinato

● alimentari e misti

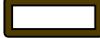
● non alimentari

Collettivo di Urbanistica

ARONA PRG 2009



ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI REGIONALI SUL COMMERCIO
Ambiti di insediamento commerciale

-  A1 - Addensamento storico rilevante
-  A3 - Addensamento urbano forte
-  A4 - Addensamento urbano minore
-  Esercizi commerciali di vicinato
-  Medie strutture di vendita

Collettivo di Urbanistica

ARONA PRG 2009

