

# COMUNE DI BRA

## Provincia di Cuneo

### CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

ai sensi del:

D.Lgs. n. 114 del 31.03.1998,  
L.R. n. 28 del 12.11.1999,  
D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999  
D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003  
D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

**GENNAIO 2009**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Il Responsabile Comunale del Procedimento: arch. B. Reinero**

**Il Progettista: prof. F. Prizzon**



AREA snc - via Varallo 28/A - 10153 Torino –  
tel. 011/888600 – fax 011/8396327 –  
email [area@areatorino.it](mailto:area@areatorino.it)  
Collaboratori: arch. S. Pelassa

## INDICE

### PREMESSA

<b>PROGETTI UNITARI DI COORDINAMENTO ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI A5 – PARERE PROVINCIA DI CUNEO .....</b>	<b>4</b>
--	----------

<b>NOTA INTRODUTTIVA.....</b>	<b>8</b>
-------------------------------	----------

<b>CAPITOLO PRIMO .....</b>	<b>10</b>
-----------------------------	-----------

<b>DEFINIZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA .....</b>	<b>10</b>
--	-----------

1.1 Area di programmazione commerciale .....	10
1.2 Bacino di utenza del Comune di Bra .....	13

<b>CAPITOLO SECONDO .....</b>	<b>18</b>
-------------------------------	-----------

<b>IL CONTESTO COMPETITIVO: L'OFFERTA COMMERCIALE DI BRA NELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE E NEL BACINO DI UTENZA .....</b>	<b>18</b>
---	-----------

2.1 L'evoluzione dell'offerta commerciale in termini di densità, numerosità e superfici.....	18
2.2 Variazione del peso proporzionale dell'offerta commerciale .....	25
2.3 Stima del bacino di utenza potenziale dell'offerta commerciale rispetto ai comuni all'interno delle isocroni .....	28

2.4 CONCLUSIONI .....	32
-----------------------	----

<b>CAPITOLO TERZO .....</b>	<b>34</b>
-----------------------------	-----------

<b>LA STRUTTURA COMMERCIALE ESISTENTE A BRA .....</b>	<b>34</b>
---	-----------

3.1 L'offerta commerciale esistente .....	34
3.2 Addensamenti e localizzazioni a Bra riconosciuti ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.....	40

<b>CAPITOLO QUARTO.....</b>	<b>54</b>
-----------------------------	-----------

<b>OBIETTIVI E CRITERI PER LO SVILUPPO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI AI SENSI DELLA D.C.R. 563-13414 COME MODIFICATA DALLA D.C.R. 347-42514 E DALLA D.C.R. 59-10831 .....</b>	<b>54</b>
--	-----------

4.1 Gli Addensamenti A1: .....	56
l'Addensamento A1: Centro storico .....	56
l'Addensamento A1: Pollenzo .....	69
4.2 Gli Addensamenti A3: .....	72
l'Addensamento A3: via Cuneo .....	72
l'Addensamento A3: via Piumati .....	77

l'Addensamento A3: via Risorgimento .....	81
4.3 Gli Addensamento A4: .....	85
l'Addensamento A4: viale Madonna dei Fiori .....	85
l'Addensamento A4: via Don Orione .....	89
4.4 Gli Addensamenti A5: .....	92
l'Addensamento A5: Bandito .....	93
l'Addensamento A5: Borgo San Martino .....	96
l'Addensamento A5: S.S. 231 Cuneo .....	99
4.5 Le Localizzazioni L1 .....	102
la Localizzazione L1: via Gabotto .....	103
la Localizzazione L1: ferrovia Torino – Savona .....	105
la Localizzazione L1: viale Madonna dei Fiori .....	107
la Localizzazione L1: via Piumati .....	110
la Localizzazione L1: viale Rosselli .....	112
4.6 Le Localizzazioni L2: .....	114
la Localizzazione L2 esistente: via Don Orione .....	115
4.7 Attività generiche presenti sul territorio (fuori addensamenti e localizzazioni) .....	117
4.8 Revisione della tabella di compatibilità commerciale .....	123
<b>ALLEGATO A: Bozza di Normativa .....</b>	<b>124</b>
<b>ALLEGATO B: Tavola riassuntiva scala 1:10.000</b>	
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale .....	141

## PREMESSA

### PROGETTI UNITARI DI COORDINAMENTO ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI A5 – PARERE PROVINCIA DI CUNEO

L'art. 13 della D.C.R. 59-10831 definendo i criteri per il riconoscimento degli Addensamenti A5, individua un nuovo strumento di controllo il Progetto Unitario di Coordinamento – PUC:

*“L'intero addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune del Progetto Unitario di Coordinamento che deve contenere 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 alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 40/1998, dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è subordinata ad obbligatorio parere della Provincia che si esprime nel rispetto dei tempi e dei modi di cui all'art. 16 della legge 07.08.1990, n. 241 e succ. mod. e int., in conformità al proprio piano territoriale vigente con particolare riguardo al sistema della viabilità o in sua assenza o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 13, 16, 17, 22, 24, 125, 26, 27 con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere e senza che la Provincia abbia rappresentato esigenze istruttorie, è facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere [...]”*

Nel Comune di Bra si riconoscono tre Addensamenti A5 denominati:

- ⇒ **Bandito**;
- ⇒ **S.S. 231 Cuneo**;
- ⇒ **Borgo San Martino**.

In merito ad essi, la Provincia di Cuneo ha espresso **parere favorevole con alcune considerazioni puntuali**.

**Per quanto concerne il Settore Viabilità, le prescrizioni vengono integralmente recepite nei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale.**

In specifico, le prescrizioni riguardano:

### **Addensamento A5 in Frazione Bandito**

- nel caso che venga attivata una struttura di vendita nell'immobile attualmente produttivo, l'accesso dovrà avvenire attraverso la viabilità confluente nella rotatoria e non da accessi diretti su via Don Orione (SP 661);
- per l'area inedificata posta tra via Don Orione e via Venosta, eventuali accessi all'area dovranno essere localizzati su via Venosta.

### **Addensamento A5 S.S. 231 Cuneo**

- considerato che l'addensamento è sostanzialmente saturo dal punto di vista edificativo, non saranno ammessi l'apertura di nuovi accessi/uscite sulla SS 231;
- nell'eventualità di trasformazione delle attività presenti, dovrà essere prevista una razionalizzazione degli accessi esistenti.

### **Addensamento A5 S.S. 231 Borgo San Martino**

- realizzazione rotatoria Crociera Burdina (già prevista dalla Provincia);
- realizzazione rotatoria Viale Nogaris intersezione SP 7 (già prevista dal Comune di Bra);
- rotatoria Viale Nogaris – SS 231 da realizzarsi da parte dei Comuni di Bra e Pocapaglia (già prevista in un Atto di comunione di intenti), prima dell'attivazione della prima struttura in adiacenza alla rotatoria;
- adeguamento del tratto di SP 7 compreso tra Viale Nogaris e Crociera Burdina prevedendo almeno una sezione stradale C2 ai sensi del D.M. 05.11.2001, da prevedere nell'ambito delle autorizzazioni della struttura di vendita prevista nell'area di nuova edificazione. L'adeguamento dovrà essere completato prima dell'attivazione della struttura.

Le regole per la gestione della viabilità dovranno prevedere:

- accesso/uscita in destra dagli insediamenti presenti od attivabili sulla SP 7 e SS 231 nei tratti rotatoria SP 7/Viale Nogaris – rotatoria Crociera Burdina, rotatoria SS 231/Viale Nogaris – rotatoria Crociera Burdina;
- di non consentire l'apertura di nuovi accessi oltre quelli esistenti od autorizzati sulla SS 231.

Per quanto riguarda i volumi di traffico individuati nei documenti dei PUC, una volta definito in modo puntuale il panorama commerciale di insediamento, in riferimento alla D.C.R. 59 – 10831, sarà premura dell'Amministrazione Comunale richiedere ai redattori delle valutazioni di impatto viabilistico sui nuovi insediamenti la dimostrazione dell'accettabilità del livello di servizio D/E in base alla capacità di carico residua delle strade. Si rammenta che in fase di Autorizzazione Commerciale per grandi strutture di vendita la Direzione Commercio della Regione non accetta il LOS E, chiedendo la realizzazione di opere infrastrutturali (oppure impegni finanziari per la realizzazione) al fine di rientrare nel LOS D.

Inoltre, per la realizzazione di eventuali nuove opere dovranno essere richieste le necessarie

autorizzazioni agli Enti competenti. Per gli Addensamenti A5 lungo la SS 231 Via Cuneo e di Borgo San Martino le opere previste dovranno essere concordate con l'ANAS, Ente proprietario della strada. Le opere previste sulla viabilità, sono da considerarsi il livello minimo di interventi da eseguirsi e potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali in relazione alle specifiche strutture di vendita attivate.

**Per quanto riguarda il Settore Assetto del Territorio della Provincia di Cuneo, al parere favorevole non vengono aggiunte prescrizioni ma alcuni “suggerimenti ed indicazioni”** che concernono le perimetrazioni degli addensamenti A5 e la futura localizzazione delle aree pubbliche a verde e parcheggi.

In merito alle perimetrazioni si fa presente che soltanto l'addensamento in frazione Bandito non soddisfa i punti P.5 e F.5 dei parametri regionali, cioè la lunghezza del fronte strada e il valore minimo in metri quadrati delle superfici di vendita presenti.

In particolare, il fronte strada risulta di circa mt. 340 (contro i mt. 500 del parametro regionale, -32%) e la superficie cumulata di mq. 1.080 (contro i mq. 1.500 del parametro, -28%). Si tenga, però, conto che la lunghezza è limitata dal fatto che non ci sono altri esercizi, e non è prevedibile una trasformazione; mentre la superficie di vendita aumenterà in quanto è già previsto un intervento con una quota di commerciale.

In generale, poi, è opportuno segnalare che questi Criteri di programmazione commerciale di adeguamento alla D.C.R. 59-10831/2006 prevedono una forte riduzione degli addensamenti A5 rispetto a quanto indicato nei Criteri di cui alla D.C.R. 563-13414/1999, sia in termini di numero (da sei a tre), sia di superficie.

L'indicazione relativa agli interventi di riqualificazione, verde pubblico, illuminazione, mitigazione degli impatti delle future costruzioni, viene recepita e sarà cura dell'Amministrazione comunale richiedere necessari approfondimenti nella fase progettuale e operativa degli interventi, anche in accordo con il vicino comune di Pocapaglia.

**Per quanto concerne il Settore Tutela dell'Ambiente i suggerimenti segnalati vengono recepiti.** In merito all'analisi della compatibilità ambientale, le indicazioni valide per la fase di attuazione, sono le seguenti: prevedere forme di raccolta e deposito delle acque di pioggia per il loro riutilizzo; predisporre una variante della classificazione acustica per adattarla alle nuove perimetrazioni; prevedere opportune misure per il contenimento del rischio di superamento dei limiti di qualità dell'aria (peraltro difficili a livello di singolo comune).

**Per quanto riguarda il Settore Commercio della Provincia di Cuneo, al parere favorevole non vengono aggiunte prescrizioni.**

Il parere evidenzia, infatti, come dalla proposta formulata dal Comune di Bra, relativamente agli addensamenti A5, non si conseguono esternalità negative. Si ritengono sufficientemente esaustive le indicazioni formulate dal comune in merito al rispetto dei criteri della programmazione commerciale regionale e comunale.

## NOTA INTRODUTTIVA

Gli indirizzi generali che il Comune di Bra ha voluto perseguire con il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale sono volti alla modernizzazione del sistema distributivo, al mantenimento di una presenza diffusa del servizio di prossimità e alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi.

L'adeguamento dei "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale" del Comune di Bra è stato effettuato sulla base della nuova D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 che integra e modifica la D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 e la D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003.

Alla luce della nuova Delibera Regionale (D.C.R. 59-10831) la programmazione commerciale di Bra viene in parte modificata e ruota intorno a tre punti cardine:

- il recepimento degli Addensamenti commerciali così come già riconosciuti ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e in parte modificati nei confini;
- non è consentito autoriconoscere Localizzazioni urbane non addensate L1, da parte di operatori privati;
- non viene riconosciuta alcuna Localizzazione commerciale urbano/periferica L2 nel tentativo di sostenere il commercio tradizionale.

Il prospetto seguente, nel rispetto dell'articolo 12 comma 4, degli artt. 13 – 14 della delibera degli Indirizzi e Criteri fissati dalla Regione Piemonte e s.m.i., riassume gli addensamenti e le localizzazioni riconosciute nel comune di Bra.

Nel prospetto verde vengono evidenziate le zone di insediamento commerciale riconosciute ai sensi della D.C.R 563-13414; mentre nell'area in giallo si individuano tutti i nuovi insediamenti ai sensi della D.C.R. 59-10831.



## D.C.R. 59-10831 ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A BRA

Nel rispetto dell'articolo 12 comma 4, degli artt. 13 – 14 della delibera degli Indirizzi e Criteri fissati dalla Regione Piemonte e s.m.i. e con l'adeguamento alla D.C.R. 59-10831 si confermano e si riconoscono a Bra:

D.C.R. 563/99  
si confermano

<b>ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI A1</b> ..... ➔ Centro storico, Pollenzo
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANO FORTI A3</b>
via Cuneo via Piumati via Risorgimento via <del>Sartori</del>
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI MINORI A4</b>
viale Madonna dei Fiori via Don Orione
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI A5</b>
S.S. 231 Cuneo Borgo S. Martino viale <del>del Industria</del> Bandito via <del>Don</del> Orione
<b>LOCALIZZAZIONI COMM. URBANE NON ADDENSATE L1</b> ➔ ferrovia To-Sv, viale M. dei Fiori (autoriconosciuta)
<b>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE L2</b> ➔ via Don Orione

D.C.R. 59/06  
si riconoscono

<b>ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI A1</b> ..... ➔ Centro storico, Pollenzo
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANO FORTI A3</b> ➔ via Cuneo, via Piumati, via Risorgimento
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANO FORTI A4</b> ➔ viale Madonna dei Fiori, via Don Orione
<b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANO FORTI A5</b> ➔ S.S.231 Cuneo, Borgo S. Martino, Bandito
<b>LOCALIZZ. COMM. URBANE NON ADDENSATE L1</b> ➔ Via Gabotto, via Piumati, ferrovia To-Sv, viale M. dei Fiori, viale Rosselli
<b>LOCALIZZ. COMM. URBANO-PERIFERICHE L2</b> ➔ via Don Orione

**NON E' CONSENTITO L'AUTORICONOSCIMENTO DELLE L1**

Gli indirizzi del precedente adeguamento vengono in parte recepiti: si confermano, infatti, gli addensamenti storici A1 Centro storico e Pollenzo, gli addensamenti urbano forti A3 di via Cuneo, via Piumati e via Risorgimento e quelli minori (A4) di viale Madonna dei Fiori e di via Don Orione.

Le localizzazioni urbano periferiche L2 confermate o riconosciute in cui si vogliano insediare nuove strutture commerciali (medie e/o grandi) o in cui si vogliano trasformare le tipologie delle autorizzazioni commerciali, devono essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune e subordinato al parere della provincia.

Nel comune di Bra si conferma la localizzazione L2 denominata via Don Orione, commercialmente satura e soggetta a valutazione ex-ante e a PUC preventivo in caso di qualsiasi modifica tipologica distributiva.

Per quanto riguarda gli Addensamenti A5 vengono confermati tre dei cinque in precedenza individuati, cioè: Bandito, Borgo S. Martino, S.S. 231 Cuneo.

Non è consentito l'autoriconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate L1, ai sensi della D.C.R. 59-10831 si riconoscono quelle di: via Gabotto, via Piumati, ferrovia To-Sv, viale Madonna dei Fiori, viale Rosselli.

## CAPITOLO PRIMO

### DEFINIZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

#### 1.1 Area di programmazione commerciale

Gli artt. 9-10 della D.C.R. n. 563-13414, come modificati dalla D.C.R. n. 59-10831, classificano il territorio regionale in relazione alla densità abitativa, alle caratteristiche socioeconomiche e morfologiche e classificano le aree di programmazione commerciale. Individuano:

- aree di programmazione commerciale di interesse sovracomunale: il sistema di offerta commerciale è rivolto ad un unico bacino di utenza, sono costituite da un comune attrattore, che determina l'importanza dell'area, e dai comuni dell'area di programmazione commerciale che ad esso fanno riferimento. L'area di programmazione commerciale è costituita dal comune attrattore e da quelli confinanti con esso;
- comuni, per livello gerarchico: sono classificati secondo l'importanza commerciale e socioeconomica;
- zone di insediamento commerciale: in ciascun comune sono riconoscibili ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione per favorire il miglioramento della produttività, tali politiche si concretizzano attraverso iniziative di sviluppo, di consolidamento e di tutela della rete commerciale esistente e dell'ambiente con particolare riguardo alla mobilità, al traffico e all'inquinamento, nonché alla riqualificazione del tessuto urbano e alla valorizzazione dei beni di interesse storico, artistico e ambientale.

Le Aree di programmazione commerciale al servizio di specifici bacini d'utenza sono:

- area di programmazione commerciale metropolitana: il comune attrattore delimita l'ambito territoriale del centro metropolitano;
- altre Aree di programmazione commerciale: sono gli ambiti territoriali delimitati dal comune attrattore e dai comuni con esso confinanti;
- sistemi distributivi di rilevanza comunale: sono gli ambiti territoriali comprendenti il complesso dell'offerta commerciale in ciascuno dei comuni che non appartengono alle Aree di programmazione commerciale.

I comuni vengono inoltre classificati appartenenti alla rete primaria o secondaria in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica.

I comuni appartenenti alla rete primaria sono *poli* o *subpoli* nei quali si rileva una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive; quelli invece appartenenti alla rete secondaria svolgono una

funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente in prossimità di insediamenti residenziali. I comuni della rete primaria sono classificati in:

- centro metropolitano;
- poli della rete primaria;
- subpoli della rete primaria.

I comuni della rete secondaria sono classificati in:

- comuni turistici, non compresi tra quelli della rete primaria;
- comuni intermedi, con popolazione a partire dai 3.000 abitanti;
- comuni minori, con popolazione inferiore ai 3.000 abitanti.

**Bra** è stato classificato, nell'allegato 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e come modificato e integrato dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, come comune polo della rete primaria, facente parte dell'Area di programmazione di Bra.

I **comuni polo della rete primaria** sono centri attrattori di aree di programmazione commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di essi si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale.

L'area di programmazione commerciale è l'ambito territoriale delimitato dal centro metropolitano, che è il comune principale, dai comuni con esso confinanti e da altri comuni circostanti. I comuni della rete secondaria, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali.

Il prospetto seguente propone l'elenco dei comuni appartenenti all'area di programmazione di Bra (allegato 1 della D.C.R. n. 59-10831):

Tabella n.1

BRA	LIVELLO GERARCHICO (DCR 59-10831)
Bra	Polo
Cavallermaggiore	Intermedio
Cherasco	Intermedio
La Morra	Minore
Marene	Minore
Pocapaglia	Minore
Sanfrè	Minore
Santa Vittoria d'Alba	Minore
Verduno	Minore

Dati:Allegato 1, DCR 59-10831



## Comune di Bra

### Area di Programmazione Commerciale

Comuni Polo

Comuni Intermedi

Comuni Minori

Cavallermaggiore

Sanfrè

Pocapaglia

S. Vittoria d'Alba

Marene

Cherasco

Verduno

La Morra

Savigliano

Cervere

Costa Truccoli

Mondini

Cappellazzo

Brioco Favole

Roreto

Vegia

Apparizione

Tetti Paglieri

Grinzano

S. Lorenzo

Tetti Chiaramelli

Tagliata

S. Antonio

Salmour

Lucchi

Colombotto Bollina

Frola S. Marta

Boschetti

Belmonte

Cussania

S. Criaco

Genola

Levaldigi

Tetti Roccia

Aeroporto di Cuneo-Levaldigi

S. Antonio Baligio

Fossano

Villafalletto

401

Tetti Roccia

Ceretto

Costigliole Saluzzo

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

Solere

S. Salvatore

Suniglia

Cavallotta

La Grangia

Lagnasco

Regione Lione

Anta

Verzuolo

Fallicetto

Termine

Cna Nuova

Talù

Manta

## 1.2 Bacino di utenza del Comune di Bra

Una rete urbana commerciale si può rappresentare attraverso il rilevamento delle isocroni dei tempi di percorrenza con mezzi pubblici e/o privati. Queste linee si possono convenzionalmente assumere come limiti spaziali dell'area di mercato, o dell'autocontenimento 'ottimale' della domanda. In linea generale dove emergono sovrapposizioni rilevanti fra le isocroni considerate si può ritenere che vi sia un corretto funzionamento del mercato e dunque esistano forme di concorrenza che assicurano l'accesso ad una molteplicità di tipologie distributive, attraverso una rete efficiente e moderna.

Al contrario l'imperfetta copertura dello spazio urbano è ritenuta espressione di posizioni dominanti o di aree di lacuna competitiva sanabili attraverso indicazioni dirette a generare processi rilocalizzativi o riorganizzativi.

Il comune di Bra si può considerare *epicentro* di una serie di curve con raggi di dimensione variabile. Il parametro che influenza la dimensione di queste aree circolari è quello del tempo di percorrenza per il raggiungimento del centro del paese.

Si considerano due bacini di utenza, quello più ristretto con tempo limite accettabile per raggiungere la destinazione di 15' minuti primi e quello allargato con tempo limite 25' minuti primi. Per la definizione delle distanze in chilometri e dei tempi si è utilizzato un programma informatico che indica la distanza stradale più breve possibile da percorrere con mezzo privato. Va precisato che il programma, ovviamente, non tiene conto della variabile rappresentata dalla congestione del traffico: in ogni caso sarebbe una variabile di difficile quantificazione che dipende da numerosi parametri, ad esempio: dalla fascia oraria considerata, dal periodo dell'anno, ecc.

Le tabelle che seguono indicano il tempo e la distanza che intercorre tra il comune di Bra e i comuni intorno:

**BACINO DI UTENZA RISTRETTO 0-15 minuti**

Tabella n.2

COMUNE	POPOLAZIONE	LIVELLO GERARCHICO (DCR 59-10831)	DISTANZA DA BRA (Cn) (km)	TEMPO (min)
CAVALLERMAGGIORE* **	5.213	Intermedio	14,1	15
CERVERE	1.936	Minore	8,5	8
CHERASCO*	7.711	Intermedio	5,6	6
LA MORRA* **	2.667	Minore	11,9	14
MARENE* ***	2.812	Minore	13,3	15
NARZOLE	3.375	Minore	12	15
POCAPAGLIA*	2.932	Minore	3,6	4
RODDI	1.462	Minore	12,1	15
SANFRE*	2.645	Minore	7,9	9
SANTA VITTORIA D'ALBA*	2.609	Minore	7	7
SOMMARIVA DEL BOSCO	6.054	Intermedio	10,5	12
SOMMARIVA PERNO	2.785	Minore	9,2	12
VERDUNO*	528	Minore	9,8	12
<b>TOTALE</b>	<b>42.729</b>			

\* comuni appartenenti all'area di programmazione \*Bra, \*\*Alba, \*\*\*Fossano-Savigliano

Dati: Elaborazione Area Snc su dati Osservatorio Regionale del Commercio, 2007

**BACINO DI UTENZA ALLARGATO 15-25 minuti**

Tabella n.3

COMUNE	POPOLAZIONE	LIVELLO GERARCHICO (DCR 59-10831)	DISTANZA DA BRA (Cn) (km)	TEMPO (min)
<b>ALBA**</b>	<b>30.151</b>	<b>Polo</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
BALDISSERO D'ALBA	1.073	Minore	14,4	20
BAROLO	706	Minore	17,3	21
BENE VAGIENNA***	3.438	Intermedio	19,7	25
CARAMAGNA PIEMONTE****	2.854	Minore	15,1	18
CERESOLE ALBA****	2.107	Minore	16,4	20
CORNELIANO D'ALBA**	2.004	Minore	14,7	16
<b>FOSSANO***</b>	<b>24.274</b>	<b>Polo</b>	<b>19,6</b>	<b>19</b>
GENOLA	2.408	Minore	20	25
GRINZANE CAVOUR**	1.856	Minore	22,8	24
GUARENTE**	3.183	Minore	16,9	18
MONTALDO ROERO	895	Minore	16,9	22
MONTEU ROERO	1.633	Minore	18,9	25
MONTICELLO D'ALBA	2.046	Minore	10,8	11
PIOBESI D'ALBA**	1.178	Minore	14,7	16
RACCONIGI****	9.804	Intermedio	20,2	25
SALMOUR	725	Minore	16,2	21
<b>SAVIGLIANO***</b>	<b>20.560</b>	<b>Polo</b>	<b>18,6</b>	<b>21</b>
<b>TOTALE</b>	<b>110.895</b>			

\* comuni appartenenti all'area di programmazione \*Bra, \*\*Alba, \*\*\*Fossano-Savigliano, \*\*\*\*Carmagnola

Dati: Elaborazione Area Snc su dati Osservatorio Regionale del Commercio, 2007

Nelle tabelle 2 e 3 i comuni esaminati vengono raccolti per fascia isocrona (0-15 minuti, 16-25 minuti) inoltre viene preso in considerazione sia il livello gerarchico, così come esplicitato nella D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 integrata e modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, che la popolazione residente.

I reali competitori del comune di Bra sono i comuni polo e cioè: **Alba, Fossano e Savigliano**.

Tabella n.4

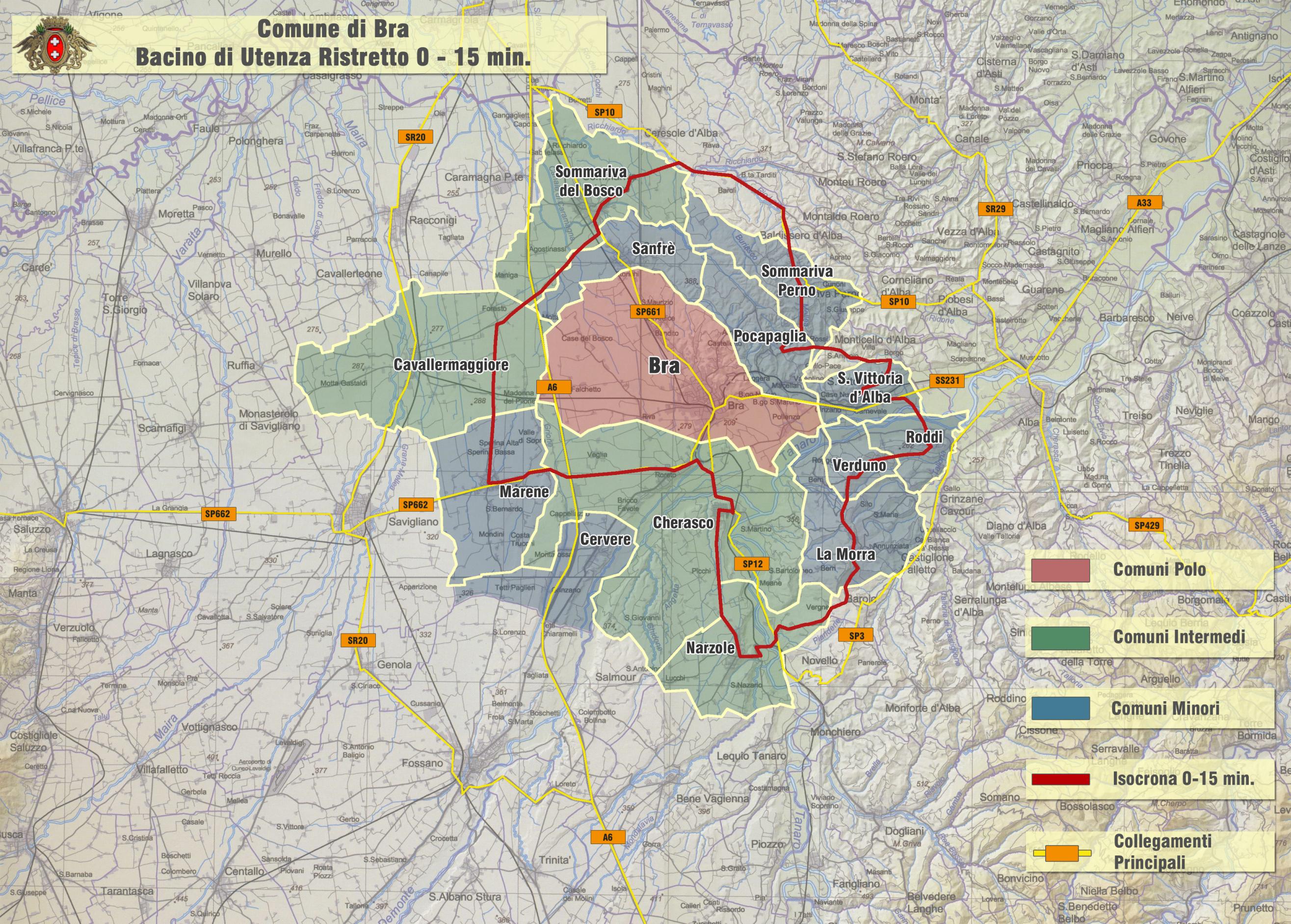
	POPOLAZIONE
Bacino di utenza ristretto	42.729
Bacino di utenza allargato	110.895
Comune di Bra	28.919
<b>TOTALE</b>	<b>182.543</b>

Il totale degli utenti all'interno dell'isocrona di 15 minuti, calcolata come percorrenza massima da Bra, è di 42.729 residenti, mentre per il bacino di utenza allargato se ne contano 110.895: quindi gli ipotetici fruitori della rete commerciale di Bra ammontano a circa **182.500** persone, calcolando anche la popolazione del comune stesso.



# Comune di Bra

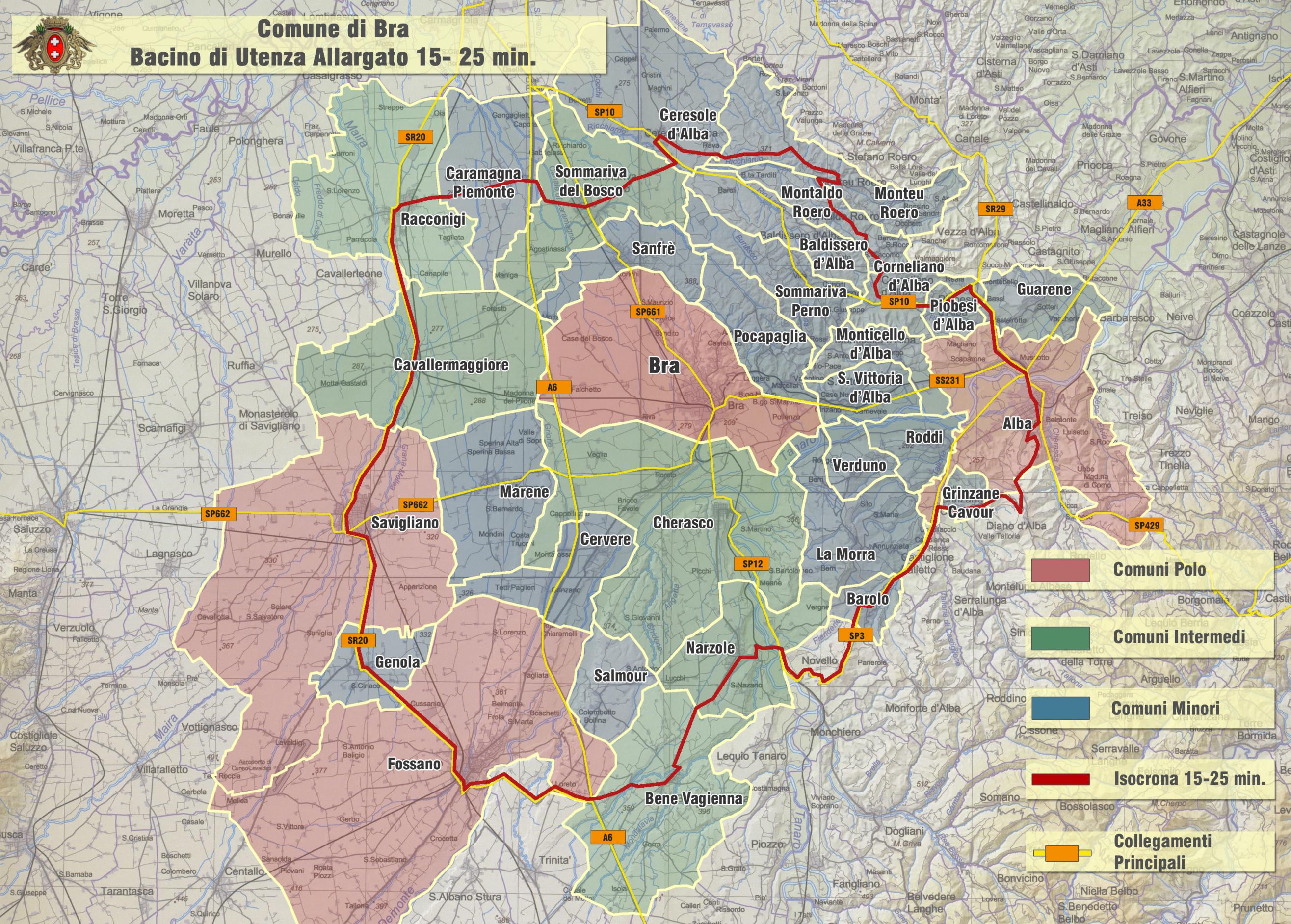
## Bacino di Utenza Ristretto 0 - 15 min.





# Comune di Bra

## Bacino di Utenza Allargato 15- 25 min.



## CAPITOLO SECONDO

### IL CONTESTO COMPETITIVO: L'OFFERTA COMMERCIALE DI BRA, NELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE E NEL BACINO DI UTENZA

#### 2.1 L'evoluzione dell'offerta commerciale in termini di densità, numerosità e superfici

Un primo livello di analisi del contesto competitivo, in cui è inserita la struttura commerciale di Bra, riguarda la struttura territoriale e funzionale della rete distributiva alla scala sovra comunale o di area metropolitana. Infatti, è solo entro questa dimensione che si possono cogliere i mutamenti più evidenti avvenuti negli apparati distributivi a partire dai primi anni ottanta con l'impianto delle grandi strutture commerciali periferiche.

Il territorio regionale, in relazione alla densità abitativa, alle caratteristiche della rete distributiva, alle caratteristiche socioeconomiche e morfologiche è classificato in: aree di programmazione commerciale di interesse sovra comunale, comuni per livello gerarchico e zone di insediamento commerciale.

Come già in precedenza espresso, il comune di Bra è classificato come comune polo della rete primaria facente parte dell'Area di programmazione di Bra; per un'analisi appropriata della dinamica commerciale dell'area si ritiene opportuno partire dall'osservazione dello sviluppo commerciale con confronti a diversi livelli: area di programmazione commerciale, comuni di pari livello gerarchico all'interno dell'area di programmazione e bacino di utenza analizzato.

Lo studio condotto è volto alla conoscenza degli elementi utili a comprendere come, in un determinato arco di tempo (tra il **2001** e il **2007**), si è modificato il rapporto tra l'offerta distributiva del comune ed il suo contesto competitivo.

Il **primo confronto** di dati fornisce un quadro di raffronto tra l'evoluzione degli esercizi di vicinato (in termini di densità e numerosità), delle medie e grandi strutture di vendita (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) a *livello comunale* in rapporto a quanto avvenuto nell'*area di programmazione commerciale* e nei comuni di *pari livello gerarchico* (all'interno dell'area di programmazione) tra il 2001, il 2004 e il 2007.

Il **secondo confronto** valuta la variazione del *peso proporzionale* dell'offerta commerciale delle diverse tipologie distributive del comune di Bra rispetto al contesto competitivo, sempre nell'intervallo di tempo analizzato.

Dall'analisi emergerà dunque la collocazione gerarchica del comune di Bra nei confronti del territorio circostante: se cioè esso è autosufficiente dal punto di vista della offerta commerciale per una o tutte le categorie citate, se deve dipendere da qualche realtà vicina per completare la sua offerta o, infine, se costituisce un attrattore data l'offerta del proprio sistema commerciale.

L'analisi prende in considerazione alcuni parametri principali:

- il numero di esercizi commerciali suddivisi nelle categorie di *alimentari, non alimentari e misti* con il relativo valore di densità, cioè *abitanti/numero degli esercizi*;
- la superficie e la densità delle medie strutture di vendita (comprese quelle all'interno dei centri commerciali), cioè il parametro *metri quadrati di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti*;
- la superficie e la densità delle grandi strutture di vendita (comprese quelle all'interno dei centri commerciali), cioè il parametro *metri quadrati di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti*.

Gli indici sono espressi dal numero di abitanti per ogni esercizio commerciale per quanto riguarda il commercio '*tradizionale*' e dalla superficie di vendita cumulata ogni 1.000 abitanti per quanto riguarda gli esercizi del commercio '*moderno*' inteso come medie, grandi strutture e centri commerciali.

## PRIMO CONFRONTO:

### Comune di Bra – Area di programmazione commerciale di Bra

#### Esercizi di vicinato

Tabella n.5

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE NUMEROSITA' 2001/2004	VARIAZIONE NUMEROSITA' 2001/2007
	esercizi vicinato	esercizi vicinato	esercizi vicinato		
Bra	499	520	535	4,2%	7,2%
Area di programmazione	804	838	874	4,2%	8,7%

Dati:Elaborazione Area Snc

La **variazione di numerosità** relativa agli esercizi di vicinato è calcolata attraverso la differenza tra il numero delle attività registrate nel comune al 2007, 2004 e al 2001, confrontato con la differenza valutata nell'area di programmazione.

Il dato che si ottiene è significativo: la crescita degli esercizi di vicinato, in termini di numerosità, è leggermente superiore nell'Area di programmazione tra il 2001 e il 2007, mentre è il medesimo tra il 2001 e il 2004. I trend, infatti, pur essendo entrambi positivi, registrano una variazione di numerosità, nell'arco di tempo 2001/2007, dell'8,7% per l'Area di

programmazione e del 7,2% per Bra. Tra il 2004 e il 2007 si registra per Bra un aumento pari al 3% in termini di numerosità degli esercizi di vicinato.

Tuttavia il dato più significativo è quello relativo alla variazione di densità, analizzata riferendo gli esercizi di vicinato alla popolazione dei vari ambiti considerati.

La tabella n. 6 riguarda la **variazione di densità** calcolata relazionando i residenti di Bra riferiti al 2004 e 2007 con gli esercizi di vicinato (sempre al 2004 e 2007) meno i residenti di Bra al 2001 ripartiti per gli esercizi di vicinato al 2001.

Tabella n.6

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	abitanti/es. vicinato	abitanti/es. vicinato	abitanti/es. vicinato		
Bra	55	54	54	-1,7%	-2,4%
Area di programmazione	66	65	64	-1,6%	-2,9%

Dati:Elaborazione Area Snc

La variazione di densità del comune di Bra è analoga a quella dell'Area di programmazione.

Questo significa che in termini di densità degli esercizi di vicinato, Bra mostra una dinamica negativa che evidenzia un'evoluzione tendenziale verso l'accorpamento degli esercizi di vicinato, analoga all'evoluzione dell'Area di programmazione (circa -1,6% nel 2004, -2,9% circa nel 2007). Ragionando, infatti, in termini di densità, aumentando il numero degli esercizi di vicinato tra il 2001 e il 2004-2007, diminuiscono gli abitanti, cioè i potenziali utenti del servizio commerciale.

Questa considerazione evidenzia due aspetti del comune di Bra:

- il primo è *la buona mobilità* del commercio in sede fissa (nell'intervallo 2001-2006 si registra l'apertura di 44 esercizi);
- l'altro è il *leggero rafforzamento* degli esercizi presenti sul mercato e conseguentemente un arresto della competizione degli esercizi di vicinato.

La dinamicità commerciale di Bra si contrappone ad altre realtà dell'Area di programmazione.

Infatti nel periodo di tempo indagato i comuni registrano qualche difficoltà per gli esercizi di vicinato causata soprattutto dall'espansione dilagante delle grandi strutture.

Bra da questo punto di vista appare in controtendenza: fino al 2007, infatti, non si registra l'apertura di grandi strutture di vendita sul territorio, ma una buona espansione delle medie strutture e una certa vivacità negli esercizi di vicinato.

### Medie strutture di vendita

Il raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture, comprensive dei Centri commerciali, condotto a livello comunale in rapporto a quanto avvenuto nell'Area di programmazione tra il 2001 e il 2004-2007, è stato anch'esso effettuato in termini di superficie e di densità.

Tabella n.7

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2004	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2007
	superficie (mq)	superficie (mq)	superficie (mq)		
Bra	20.442	21.264	20.964	4,0%	2,6%
Area di programmazione	44.076	43.121	47.446	-2,2%	7,6%

Dati:Elaborazione Area Snc

Si osserva, nel comune di Bra, una leggera riduzione delle medie strutture di vendita nel triennio 2004-2007 (pari al -1,4% circa) mentre per i comuni appartenenti all'Area di programmazione si ha una buona ripresa registrata al 2007 (+7,6%).

Tabella n.8

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti		
Bra	740	751	725	1,6%	-2,0%
Area di programmazione	830	792	847	-4,6%	2,0%

Dati:Elaborazione Area Snc

Nell'intervallo di tempo 2001-2007 mentre nell'Area di programmazione aumentano sensibilmente le medie superfici rispetto agli abitanti (+2,0%), a Bra diminuiscono della stessa percentuale.

Tuttavia per quanto riguarda la tipologia delle medie strutture di vendita, che rappresentano veri e propri attrattori per gli addensamenti urbani, analizzando separatamente i valori emerge per Bra un elemento di *forza relativa* rispetto ai comuni dell'Area di programmazione.

### Grandi strutture di vendita

Dal 2001 al 2006 nel comune di Bra non si registra alcuna apertura di grandi strutture di vendita. Il dato riferito al 2007, registra l'apertura di un grande centro commerciale (GCC2) di 6.600 mq complessivi con una piastra mista di 4.250 mq (GSM1), una media struttura di 898 mq (MSE2) e 13 esercizi di vicinato.

Ragionando in termini di superficie non si è determinata alcuna variazione tra il 2001 e il 2007 per il comune di Bra non essendo presenti grandi strutture fino al 2007, al contrario dell'Area di programmazione che registra un aumento della superficie di vendita dell'89,3% tra il 2001 e il 2004 e un ulteriore incremento del 6% circa nel biennio successivo.

Tabella n.9

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2004	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2007
	superficie (mq)	superficie (mq)	superficie (mq)		
Bra	0	0	6.600	#DIV/0!	#DIV/0!
Area di programmazione	9.796	18.543	19.143	89,3%	95,4%

Dati:Elaborazione Area Snc

Tabella n.10

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti		
Bra	0	0	228	#DIV/0!	#DIV/0!
Area di programmazione	185	341	342	84,5%	85,1%

Dati:Elaborazione Area Snc

La tabella n. 10 conferma la considerevole crescita delle grandi strutture e dei centri commerciali nell'Area di programmazione dove si ha un trend positivo al 2007 di circa l'85%.

**Comune di Bra – Pari livello gerarchico  
(comuni appartenenti all'Area di programmazione commerciale di Bra)**

Per approfondire la situazione dell'offerta commerciale del comune di Bra rispetto al contesto competitivo si ritiene opportuno raffrontare il comune anche con quelli di pari livello gerarchico appartenenti all'Area di programmazione, così come definiti nell'allegato 2 della D.C.R 59-10831. Bra è l'unico comune polo (attrattore) della rete primaria ed appartiene all'Area di programmazione di Bra, quindi il confronto riportato nelle tabelle successive è stato eseguito con gli altri comuni polo del bacino di utenza allargato di Bra, precedentemente riportato. Tali comuni sono classificati nella DCR 59-10831 del 24.03.2006 come attrattori di omonime aree di programmazione, l'art. 11 della D.C.R. 59-10831 definisce i comuni polo della rete primaria come centri attrattori di aree di programmazione commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi.

**Esercizi di vicinato**

Il raffronto tra il comune di Bra e gli altri comuni polo dell'Area di programmazione mostra una situazione pressochè allineata.

In termini di numerosità, nell'intervallo di tempo 2001/2007, i comuni di pari livello registrano un'importante aumento di esercizi (+11,8%), lo stesso vale per Bra dove si ha una variazione in positivo per tutto il periodo considerato (+7,2%). Questo dato evidenzia la buona tenuta commerciale del vicinato dei comuni polo in questa parte di territorio.

Tabella n.11

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE NUMEROSITA' 2001/2004	VARIAZIONE NUMEROSITA' 2001/2007
	esercizi vicinato	esercizi vicinato	esercizi vicinato		
Bra	499	520	535	4,2%	7,2%
Pari livello gerarchico	1.946	2.041	2.176	4,9%	11,8%

Dati:Elaborazione Area Snc

Nell'arco di tempo analizzato (2001-2004/2007) in tutti i comuni polo si registra una variazione di densità negativa (tabella n. 12) dovuta all'aumento degli esercizi di vicinato rispetto agli abitanti.

Tabella n.12

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	abitanti/es. vicinato	abitanti/es. vicinato	abitanti/es. vicinato		
Bra	55	54	54	-1,7%	-2,4%
Pari livello gerarchico	52	50	48	-3,7%	-8,1%

Dati:Elaborazione Area Snc

### Medie strutture di vendita

Tra il 2001 e il 2004 nel comune di Bra si registra un aumento delle medie strutture di vendita determinando una variazione in positivo di circa il +4%, positività del dato che si mantiene per tutto il 2007 seppur con una riduzione. Tale dato è allineato con la tendenza degli altri comuni polo che registrano una variazione di superficie positiva.

Tabella n.13

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2004	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2007
	superficie (mq)	superficie (mq)	superficie (mq)		
Bra	20.442	21.264	20.964	4,0%	2,6%
Pari livello gerarchico	84.003	87.825	86.648	4,5%	3,1%

Dati:Elaborazione Area Snc

Tabella n.14

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti		
Bra	740	751	725	1,6%	-2,0%
Pari livello gerarchico	830	860	834	3,5%	0,4%

Dati:Elaborazione Area Snc

La crescita più importante delle medie strutture si ha tra il 2001 e il 2004, in questo triennio, infatti, si ha una variazione di densità positiva rilevante; mentre nel triennio successivo la situazione dei comuni di pari livello gerarchico è pressoché stabile, mentre per Bra si registra una riduzione.

### Grandi strutture di vendita

I comuni tra il 2001 e il 2007 sviluppano un trend molto positivo sia in termini di superficie (+155,5%) che in termini di densità (+148,8%).

I dati confermano l'orientamento dell'ultimo decennio di inserire grandi strutture di vendita e centri commerciali nei comuni maggiori, anche se al 2006 sia Bra che Fossano non presentano ancora grandi strutture.

#### **SITUAZIONE AL 2001**

COMUNE	POPOLAZIONE	Superficie grandi strutture alimentari	Superficie grandi strutture non alimentari	Superficie grandi strutture miste	Superficie centri commerciali grandi strutture	TOTALE MQ. GRANDI STRUTTURE	MQ./1000 ABITANTI
<b>BRA</b>	<b>27.636</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
ALBA	29.926		4.151	4.456		8.607	
FOSSANO	23.828					0	
SAVIGLIANO	19.767					0	
<b>PARI LIVELLO GERARCHICO</b>	<b>101.157</b>					<b>8.607</b>	<b>85</b>

Dati: Grandi strutture di vendita, Osservatorio Regionale del Commercio, 2001

#### **SITUAZIONE AL 2004**

COMUNE	POPOLAZIONE	Superficie grandi strutture alimentari	Superficie grandi strutture non alimentari	Superficie grandi strutture miste	Superficie centri commerciali grandi strutture	TOTALE MQ. GRANDI STRUTTURE	MQ./1000 ABITANTI
<b>BRA</b>	<b>28.298</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
ALBA	29.834		4151	4456		8607	
FOSSANO	23.970					0	
SAVIGLIANO	20.046					0	
<b>PARI LIVELLO GERARCHICO</b>	<b>102.148</b>					<b>8.607</b>	<b>84</b>

Dati: Grandi strutture di vendita, Osservatorio Regionale del Commercio, 2004

#### **SITUAZIONE AL 2006**

COMUNE	POPOLAZIONE	Superficie grandi strutture alimentari a localizzazione singola	Superficie grandi strutture non alimentari a localizzazione singola	Superficie grandi strutture miste a localizzazione singola	Superficie centri commerciali grandi strutture	TOTALE MQ. GRANDI STRUTTURE	MQ./1000 ABITANTI
<b>BRA</b>	<b>28.819</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
ALBA	30.083		4.151	4.456		8.607	
FOSSANO	24.198					0	
SAVIGLIANO	20.456				5.762	5.762	
<b>PARI LIVELLO GERARCHICO</b>	<b>103.556</b>					<b>14.369</b>	<b>139</b>

Dati: Grandi strutture di vendita, Osservatorio Regionale del Commercio, 2006

#### **SITUAZIONE AL 2007**

COMUNE	POPOLAZIONE	Superficie grandi strutture alimentari a localizzazione singola	Superficie grandi strutture non alimentari a localizzazione singola	Superficie grandi strutture miste a localizzazione singola	Superficie centri commerciali grandi strutture	TOTALE MQ. GRANDI STRUTTURE	MQ./1000 ABITANTI
<b>BRA</b>	<b>28.919</b>				<b>6.600</b>	<b>6.600</b>	<b>228</b>
ALBA	30.151		4.151		5.245	9.396	
FOSSANO	24.274					0	
SAVIGLIANO	20.560				5.999	5.999	
<b>PARI LIVELLO GERARCHICO</b>	<b>103.904</b>					<b>21.995</b>	<b>212</b>

Dati: Grandi strutture di vendita, Osservatorio Regionale del Commercio, 2007

Tabella n.15

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2004	VARIAZIONE DI SUPERFICIE 2001/2007
	superficie (mq)	superficie (mq)	superficie (mq)		
Bra	0	0	6.600	#DIV/0!	#DIV/0!
Pari livello gerarchico	8.607	8.607	21.995	0,0%	155,5%

Dati:Elaborazione Area Snc

Tabella n.16

	Anno 2001	Anno 2004	Anno 2007	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2004	VARIAZIONE DI DENSITA' 2001/2007
	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti	mq/1.000 abitanti		
Bra	0	0	228	#DIV/0!	#DIV/0!
Pari livello gerarchico	85	84	212	-1,0%	148,8%

Dati:Elaborazione Area Snc

## 2.2 Variazione del peso proporzionale dell'offerta commerciale

Il raffronto tra la variazione del peso proporzionale di Bra rispetto a tutta l'Area di programmazione viene condotto per le diverse tipologie distributive: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture.

In questo **secondo confronto** si manifesta la rilevanza commerciale della città, espressa in termini di aumento, stabilità o diminuzione delle tipologie commerciali nel periodo compreso tra gli anni 2001 e 2004/2007.

Il **peso proporzionale** è calcolato rapportando gli esercizi di vicinato del comune al 2001-2004/2007 con quelli dell'Area di programmazione sempre al 2001-2004/2007; la differenza tra i valori (2007 – 2001) ci consente di determinare il processo di trasformazione della rete commerciale di Bra, valutato dinamicamente negli ultimi anni.

Una variazione ottenuta pari a  $\pm 1\%$  fornisce un valore di *stabilità* dell'offerta commerciale, mentre un *aumento* di tale valore segnala uno sviluppo commerciale del comune rispetto agli altri centri dell'Area di programmazione; al contrario la *diminuzione* del dato sta a significare la sofferenza commerciale del comune rispetto all'area.

## Comune di Bra – Area di programmazione commerciale di Bra

### Esercizi di vicinato

In termini di numerosità degli esercizi di vicinato il raffronto tra il comune di Bra e l'Area di programmazione commerciale, tra il 2001 il 2004 e il 2007, evidenzia una situazione di **stabilità** con una lieve variazione proporzionale inferiore al  $\pm 1\%$ .

Tabella n.17

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	esercizi vicinato	Peso proporzionale	esercizi vicinato	Peso proporzionale	esercizi vicinato	Peso proporzionale		
Bra	499	62,06%	520	62,05%	535	61,21%		
Area di programmazione	804	100%	838	100%	874	100%	-0,01%	-0,85%

Dati:Elaborazione Area Snc

### Medie strutture di vendita

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita il raffronto ha fornito un risultato di **instabilità** a favore del comune di Bra rispetto all'Area di programmazione tra il 2001 e il 2004, la variazione del peso proporzionale è di +2,93% nel raffronto 2001/2004 ed è negativo nel 2001/2007.

Tabella n.18

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale		
Bra	20.442	46,38%	21.264	49,31%	20.964	44,18%		
Area di programmazione	44.076	100%	43.121	100%	47.446	100%	2,93%	-2,19%

Dati:Elaborazione Area Snc

### Grandi strutture di vendita

Il comune di Bra ha un elevato peso proporzionale se analizzato tra il 2001 e il 2007 (35% circa), anno in cui si registra l'apertura del centro commerciale nella localizzazione L2 di via Don Orione.

Tabella n.19

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale		
Bra	0	0,00%	-	0,00%	6.600	34,48%		
Area di programmazione	9.796	100%	18.543	100%	19.143	100%	0,00%	34,48%

Dati:Elaborazione Area Snc

**Comune di Bra – Pari livello gerarchico  
(comuni appartenenti all'Area di programmazione commerciale di Bra)**

**Esercizi di vicinato**

Il peso proporzionale relativo di Bra rispetto agli altri comuni si aggira intorno al 25%, ciò significa che i quattro comuni analizzati pesano più o meno tutti allo stesso modo.

*Tabella n.20*

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	esercizi vicinato	Peso proporzionale	esercizi vicinato	Peso proporzionale	esercizi vicinato	Peso proporzionale		
Bra	499	25,64%	520	25,48%	535	24,59%		
Pari livello gerarchico	1.946	100%	2.041	100%	2.176	100%	-0,16%	-1,06%

*Dati:Elaborazione Area Snc*

**Medie strutture di vendita**

Anche le medie strutture del comune di Bra hanno un'incidenza, sugli altri comuni analizzati, di circa il 25% con una variazione tra il 2001 e il 2004/2007 insignificante.

*Tabella n.21*

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale		
Bra	20.442	24,33%	21.264	24,21%	20.964	24,19%		
Pari livello gerarchico	84.003	100%	87.825	100%	86.648	100%	-0,12%	-0,14%

*Dati:Elaborazione Area Snc*

**Grandi strutture di vendita**

Il peso proporzionale delle grandi strutture di Bra rispetto ai comuni di pari livello gerarchico è pari a circa il 30%.

*Tabella n.22*

	Anno 2001		Anno 2004		Anno 2007		VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2004	VARIAZIONE PESO PROPORZIONALE 2001/2007
	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale	superficie (mq)	Peso proporzionale		
Bra	0	0,00%	0	0,00%	6.600	30,01%		
Pari livello gerarchico	8.607	100%	8.607	100%	21.995	100%	0,00%	30,01%

*Dati:Elaborazione Area Snc*

## 2.3 Stima del bacino di utenza potenziale dell'offerta commerciale rispetto ai comuni all'interno dell'isocrona massima

Al di là delle indicazioni regionali sui bacini commerciali, per definire le scelte più opportune di sviluppo del sistema distributivo di Bra si sono anche esaminate le caratteristiche della zona di gravitazione e la sua capacità di competizione rispetto ai comuni limitrofi.

Si considerano due bacini di utenza: uno **ristretto** in cui il tempo limite massimo accettabile da percorrere con mezzo privato per raggiungere la destinazione è di **15 minuti primi**; ed uno **allargato** in cui il tempo limite massimo accettabile è di **25 minuti primi**.

Nella tabella n. 23 si riportano i comuni compresi all'interno di queste due fasce isocroni, inoltre si riferiscono, per colonne, le caratteristiche dell'offerta commerciale di ogni comune.

Nel caso di Bra, l'Osservatorio Regionale fornisce la situazione commerciale complessiva di tutto il comune, senza distinzioni di quartiere. Il dato di densità, ricavato raffrontando il comune di Bra con i comuni del bacino di utenza, viene quantificato considerando la popolazione totale con la rete commerciale di tutti i comuni.

Tabella n.23

bacino di utenza	popolazione	esercizi di vicinato (n°)	medie strutture (mq)	grandi strutture (mq)	
CAVALLERMAGGIORE***	5.213	52	2.272	-	
CERVERE	1.936	19	1.693	-	
CHERASCO	7.711	112	10.764	4.716	
LA MORRA* **	2.667	32	190	-	
MARENE* ***	2.812	45	335	-	
NARZOLE	3.375	30	880	-	
POCAPAGLIA*	2.932	19	7.506	4.947	
RODDI	1.462	14	870	1.760	
SANFRE**	2.645	26	4.208	2.880	
SANTA VITTORIA D'ALBA*	2.609	47	1.207	-	
SOMMARIVA DEL BOSCO****	6.054	80	2.630	-	
SOMMARIVA PERNO	2.785	24	580	-	
VERDUNO*	528	6	-	-	
<b>Bra</b>	<b>28.919</b>	<b>535</b>	<b>20.964</b>	<b>6.600</b>	
ALBA**	30.151	883	34.875	9.396	
BALDISSERO D'ALBA	1.073	9	739	-	
BAROLO	706	18	-	-	
BENE VAGIENNA***	3.438	47	268	-	
CARAMAGNA PIEMONTE****	2.854	35	2.241	-	
CERESOLE ALBA****	2.107	21	232	-	
CORNELIANO D'ALBA**	2.004	36	361	-	
FOSSANO***	24.274	401	13.087	-	
GENOLA	2.408	33	6.749	14.214	
GRINZANE CAVOUR**	1.856	42	800	-	
GUARENTE**	3.183	56	-	-	
MONTALDO ROERO	895	6	-	-	
MONTEU ROERO	1.633	11	-	-	
MONTICELLO D'ALBA	2.046	40	1.871	-	
PIOBESI D'ALBA**	1.178	11	170	-	
RACCONIGI****	9.804	134	6.440	-	
SALMOUR	725	3	-	-	
SAVIGLIANO***	20.560	357	17.722	5.999	
	<b>182.543</b>	<b>3.184</b>	<b>139.654</b>	<b>50.512</b>	

BACINO DI UTENZA RISTRETTO  
0-15 minuti

BACINO DI UTENZA ALLARGATO  
16-25 minuti

\* comuni appartenenti all'Area di programmazione: \*Bra, \*\*Alba, \*\*\*Fossano-Savigliano, \*\*\*\*Carmagnola

Il **confronto** interno al bacino di utenza è molto importante per l'individuazione degli effettivi competitori della struttura commerciale di Bra.

Tabella n.24

Dati: Elaborazione Area snc

Nei prospetti successivi si analizza la densità degli esercizi di vicinato e delle strutture di media e grande dimensione di Bra, confrontate con la densità degli esercizi di vicinato e delle strutture di media e grande dimensione dei comuni facenti parte del bacino di utenza.

#### Comune di Bra – bacino di utenza

##### Esercizi di vicinato

(tot.popolazione bacino / es.vicinato comune) - (tot.popolazione bacino/es.vicinato comune di confronto).

Il dato di densità è determinato dalla totalità della popolazione residente nel perimetro, relazionata agli esercizi di vicinato del comune oggetto di studio; a tale valore viene sottratto il numero degli abitanti del bacino per ogni esercizio commerciale del comune oggetto di confronto. La comparazione viene ripetuta per ognuno dei comuni compresi nel perimetro individuato dall'isocrona. I valori della tabella n. 24 sono relativi ai vari comuni: sono tutti negativi (tranne il comune di Alba) e riferiscono una situazione commerciale (rapportata agli esercizi di vicinato) meno competitiva di Bra. La stima del bacino potenziale dell'offerta commerciale è valutata considerando il numero dei comuni limitrofi con valore di densità positiva e negativa diviso il numero di tutti i paesi interni all'isocrona; il prospetto sottostante riferisce la posizione di Bra all'interno del bacino di utenza, riportata sottoforma di percentuale di densità.

comune	dato di densità
CAVALLERMAGGIORE* ***	-3.169,24
CERVERE	-9.266,32
CHERASCO	-1.288,65
LA MORRA* **	-5.363,27
MARENE* ***	-3.715,31
NARZOLE	-5.743,56
POCAPAGLIA*	-9.266,32
RODDI	-12.697,58
SANFRE**	-6.679,68
SANTA VITTORIA D'ALBA*	-3.542,69
SOMMARIVA DEL BOSCO****	-1.940,59
SOMMARIVA PERNO	-7.264,76
VERDUNO*	-30.082,63
<b>Bra</b>	<b>0,00</b>
ALBA**	134,47
BALDISSERO D'ALBA	-19.941,35
BAROLO	-9.800,08
BENE VAGIENNA***	-3.542,69
CARAMAGNA PIEMONTE****	-4.874,31
CERESOLE ALBA****	-8.351,32
CORNELIANO D'ALBA**	-4.729,44
FOSSANO***	-114,02
GENOLA	-5.190,40
GRINZANE CAVOUR**	-4.005,06
GUARENNE**	-2.918,49
MONTALDO ROERO	-30.082,63
MONTEU ROERO	-16.253,62
MONTICELLO D'ALBA	-4.222,37
PIOBESI D'ALBA**	-16.253,62
RACCONIGI****	-1.021,06
SALMOUR	-60.506,46
SAVIGLIANO***	-170,12

Nel 2007 il dato di densità di Bra (riferito agli esercizi di vicinato, calcolato sulla totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone), è migliore rispetto al 96,77% dei comuni appartenenti al bacino di utenza.

Tabella n.25

	% densità ☺	% densità ☺
Densità in %	96,77%	3,23%

Dati: Elaborazione Area snc

#### Medie strutture di vendita

(superfici medie strutture del comune/tot. popolazione bacino utenzax1.000) – (superfici medie strutture del comune confronto/tot. popolazione del bacino di utenzax1.000).

Il comune di Bra, ha una posizione di supremazia rispetto alla totalità dei comuni del bacino di utenza. La tabella n. 27 fornisce i dati di densità dei comuni appartenenti al bacino di utenza potenziale, calcolati relazionando la superficie delle medie strutture di Bra con quella del comune oggetto del confronto.

comune	dato di densità
CAVALLERMAGGIORE* ***	-71,64
CERVERE	-99,11
CHERASCO	-8,25
LA MORRA* **	-952,05
MARENE* ***	-536,20
NARZOLE	-198,73
POCAPAGLIA*	-15,61
RODDI	-201,11
SANFRE*	-34,67
SANTA VITTORIA D'ALBA*	-142,53
SOMMARIVA DEL BOSCO****	-60,70
SOMMARIVA PERNO	-306,02
VERDUNO*	
Bra	0,00
ALBA**	3,47
BALDISSERO D'ALBA	-238,31
BAROLO	
BENE VAGIENNA***	-672,42
CARAMAGNA PIEMONTE****	-72,75
CERESOLE ALBA****	-778,12
CORNELIANO D'ALBA**	-496,95
FOSSANO***	-5,24
GENOLA	-18,34
GRINZANE CAVOUR**	-219,47
GUARENE**	
MONTALDO ROERO	
MONTEU ROERO	
MONTICELLO D'ALBA	-88,86
PIOBESI D'ALBA**	-1.065,07
RACCONIGI****	-19,64
SALMOUR	
SAVIGLIANO***	-1,59

Tabella 27 - Dati: Elaborazione Area snc

Tabella n.26

	% densità ☺	% densità ☹
<b>Densità in %</b>	96,77%	3,23%

Dati: Elaborazione Area snc

**Grandi strutture di vendita**

Anche per quanto riguarda le grandi strutture il comune di Bra ha una posizione di rilievo, il dato di densità è, infatti, peggiore soltanto rispetto ai comuni di Alba e di Genola.

Tabella n. 28

	% densità ☺	% densità ☹
<b>Densità in %</b>	93,55%	6,45%

Dati: Elaborazione Area snc

comune	dato di densità
CAVALLERMAGGIORE* ***	
CERVERE	
CHERASCO	-11,04913679
LA MORRA* **	
MARENE* ***	
NARZOLE	
POCAPAGLIA*	-9,241706911
RODDI	-76,05958333
SANFRE**	-35,72495581
SANTA VITTORIA D'ALBA*	
SOMMARIVA DEL BOSCO****	
SOMMARIVA PERTO	
VERDUNO*	
Bra	0
ALBA**	8,230295097
BALDISSERO D'ALBA	
BAROLO	
BENE VAGIENNA***	
CARAMAGNA PIEMONTE****	
CERESOLE ALBA***	
CORNELIANO D'ALBA**	
FOSSANO***	
GENOLA	14,81555106
GRINZANE CAVOUR**	
GUARENNE**	
MONTALDO ROERO	
MONTEU ROERO	
MONTICELLO D'ALBA	
PIOBESI D'ALBA**	
RACCONIGI****	
SALMOUR	
SAVIGLIANO***	-2,770874514

Tabella 29 - Dati: Elaborazione Area snc

## CONCLUSIONI

I dati finora analizzati forniscono il livello di competitività del comune di Bra rispetto all’Area di programmazione e ai comuni del bacino di utenza calcolato in una isocrona di 25 minuti.

Bra, comune polo dell’Area di programmazione di Bra, è in una posizione di rilievo rispetto alle realtà minori (comuni classificati intermedi e minori) e compete con i comuni di pari livello gerarchico come Alba, Fossano e Savigliano.

La **struttura commerciale** del comune è convalidata dai dati di raffronto del periodo 2001-2007:

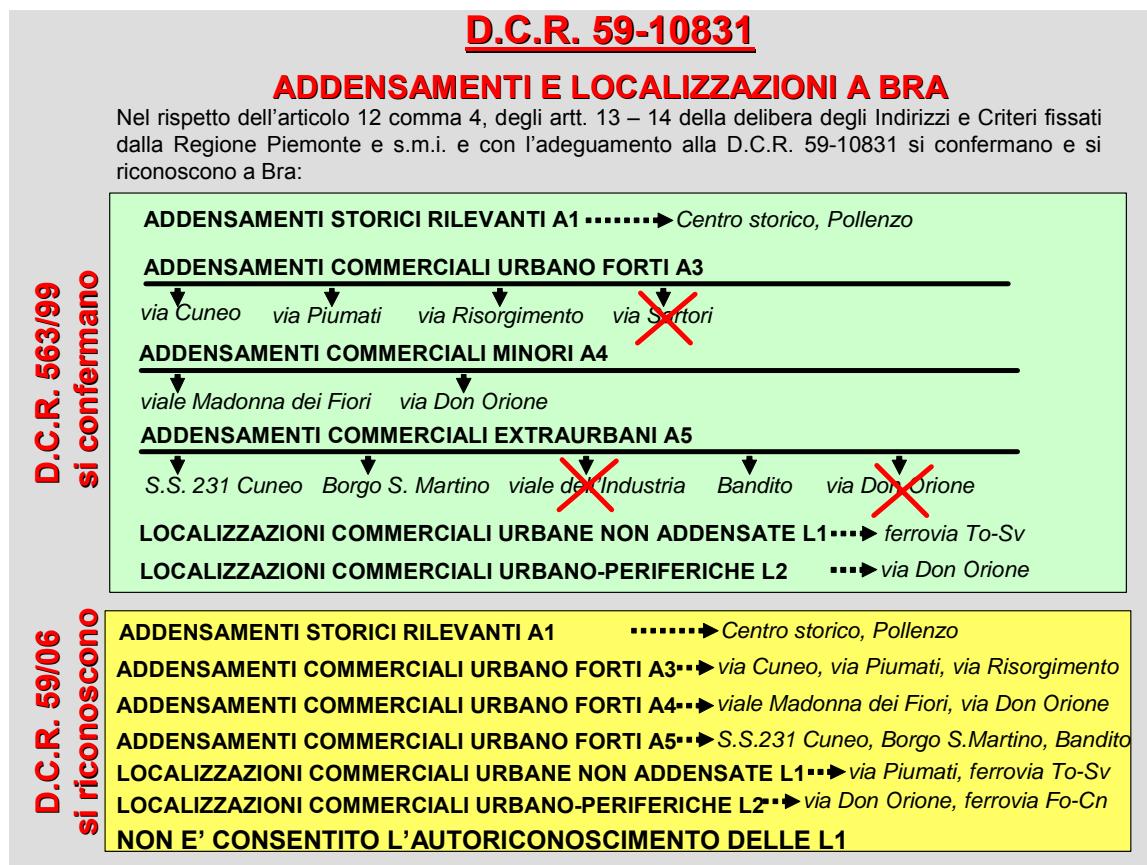
- gli **esercizi di vicinato** sono in crescita e competitivi rispetto al bacino di utenza;
- risulta di notevole importanza la presenza di **medie strutture** di vendita;
- le **grandi strutture** di vendita non hanno avuto alcuno sviluppo fino al 2007, implicando un maggiore sostegno al commercio tradizionale.

E’ importante riconoscere che l’assoluta mancanza di grandi strutture di vendita nel comune di Bra fino al 2007 ha determinato una leggera evasione commerciale verso gli altri comuni, in parte recuperata con la localizzazione L2 di via Don Orione.

L’Amministrazione comunale ha deciso di non riconoscere alcuna nuova Localizzazione L2 nel tentativo di sostenere il commercio tradizionale, infatti, uno degli obiettivi della programmazione commerciale è quello di *consolidare* il settore delle medie strutture di vendita e di accelerare ulteriormente la crescita degli esercizi di vicinato, soprattutto negli addensamenti, cercando di aumentarne l’attrattività. Inoltre, l’autoriconoscimento di Localizzazioni L1, da parte di operatori privati, non è consentito.

Gli addensamenti più forti di Bra sono l’A1 del Centro storico e gli A3 di via Cuneo, via Piumati e via Risorgimento; l’Amministrazione comunale ne prevede il potenziamento anche con l’aiuto di possibili risorse regionali (bando Programmi di Qualificazione Urbana).

Viene riproposto il prospetto seguente in cui si riassume la struttura commerciale e gli obiettivi della programmazione del comune di Bra:



## CAPITOLO TERZO

### LA STRUTTURA COMMERCIALE ESISTENTE A BRA

#### 3.1 L'offerta commerciale esistente

Nel percorso delineato gli approfondimenti analitici non costituiscono solamente uno strumento di documentazione della situazione esistente, ma anche un elemento fondamentale per suggerire ipotesi progettuali. Consentono, infatti, di delineare uno schema di sintesi dell'organizzazione del commercio a più scale territoriali che evidenzia i suoi punti di forza e di debolezza. A partire da questi punti è quindi possibile definire azioni e linee di intervento per la programmazione.

Nei comuni sono riconoscibili ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione per il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori.

Gli addensamenti commerciali sono la rappresentazione, ai vari gradi, dell'aggregazione di esercizi commerciali in rapporto al tessuto urbano e socioeconomico di cui fanno parte. Si configurano come porzioni di territorio percepite dal consumatore come un ambiente unitario e fruibile a scala pedonale, dove la vendita di beni di consumo e di servizio, ubicate l'una in prossimità dell'altra, risulta maggiormente integrata rispetto alle altre parti del territorio.

Le localizzazioni commerciali sono singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali, che non costituiscono addensamento commerciale.

Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti sono classificati come segue:

addensamenti commerciali:

- A.1. Addensamenti storici rilevanti;
- A.2. Addensamenti storici secondari;
- A.3. Addensamenti commerciali urbani forti;
- A.4. Addensamenti commerciali urbani minori;
- A.5. Addensamenti commerciali extraurbani;

localizzazioni commerciali:

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

Gli Indirizzi e i criteri di programmazione urbanistica della Regione Piemonte prescrivono che l'insediamento delle attività commerciali con superficie di vendita superiore a **250 mq** debba avvenire all'interno di addensamenti e di localizzazioni riconosciute o riconoscibili dal PRGC.

La diffusione reticolare del commercio nella città pone l'esigenza di riconoscere tali addensamenti e localizzazioni, consentendo il riconoscimento delle condizioni di insediabilità delle attività commerciali agli operatori che ne abbiano interesse. Questa opportunità è perseguitabile attraverso la definizione di criteri generali di riconoscimento degli addensamenti/localizzazioni a cui gli operatori economici dovranno riferirsi per verificare la coerenza delle scelte tipologico – localizzative che intendono operare.

Questo strumento permette anche di definire le aree di carenza commerciale e di lacuna della tensione concorrenziale e offre quindi gli strumenti operativi per il superamento.

Come già in precedenza esaminato, il comune di Bra si pone in una posizione di supremazia commerciale rispetto al bacino di utenza con dei dati di densità relativa molto elevati.

Sintetizzando brevemente l'attuale struttura commerciale di Bra si osserva un impianto costruito su gerarchie dettate dalla prevalenza dell'asse storico del centro cittadino.

Come si evince dalla tavola relativa alla distribuzione commerciale braidese, gli esercizi commerciali si addensano prevalentemente in **via Vittorio Emanuele II** nel Centro storico, in **via Piumati, via Risorgimento** ad Ovest dell'addensamento A1 e in **via Cuneo** nel versante meridionale.

L'offerta commerciale nel comune di Bra continua ad essere quella 'tradizionale' con un numero elevato di esercizi di vicinato.

## I mercati di Bra

Le tabelle e i grafici seguenti considerano la presenza dei mercati a vari livelli territoriali: regionale, provinciale, bacino di utenza e Comune di Bra.

Tabella n.30

RAFFRONTO DATI MERCATO					
territorio	banchi alimentari e misti	banchi non alimentari	produttori agricoli	posteggi liberi	totale posteggi
Regione Piemonte	12.824	22.611	3.768	4.449	43.652
Provincia di Cuneo	1.647	3.338	841	830	6.656
Bacino Ristretto	57	97	4	32	190
Bacino Allargato	275	713	215	204	1.407
<b>Comune Bra</b>	<b>60</b>	<b>183</b>	<b>195</b>	<b>13</b>	<b>451</b>

Dati: Osservatorio Regionale del Commercio, 2007

La tabella riporta, a più scale, la situazione regionale del commercio su area pubblica: la Provincia di Cuneo occupa circa il 15% rispetto al totale dei posteggi di tutta la regione, mentre il comune di Bra occupa circa il 7% dell'intera provincia e il 28% del totale posteggi di tutto il bacino di utenza (ristretto più allargato).

I dati di raffronto più significativi sono indubbiamente quelli di **densità**, che consentono di conoscere il livello dell'offerta relazionata al totale della popolazione degli ambiti considerati. I valori del prospetto seguente sono, infatti, dati dalla relazione abitanti/banchi alimentari e misti e abitanti/banchi non alimentari.

Tabella n.31

DETERMINAZIONE DENSITÀ' DEL COMMERCIO SU AREA PUBBLICA		
territorio	abitanti per banchi alimentari/ misti	abitanti per banchi non alimentari
Regione Piemonte	338,56	192,02
Provincia di Cuneo	346,07	170,76
Bacino Ristretto	741,63	435,80
Bacino Allargato	402,13	155,10
<b>Comune di Bra</b>	<b>408,32</b>	<b>157,48</b>

Dati: Osservatorio Regionale del Commercio, 2007

La prima considerazione che emerge dalla tabella è che Bra si presenta in difetto rispetto alle altre situazioni analizzate, per quanto riguarda i banchi alimentari e misti dove il valore di densità è leggermente più alto di quello del bacino di utenza allargato.

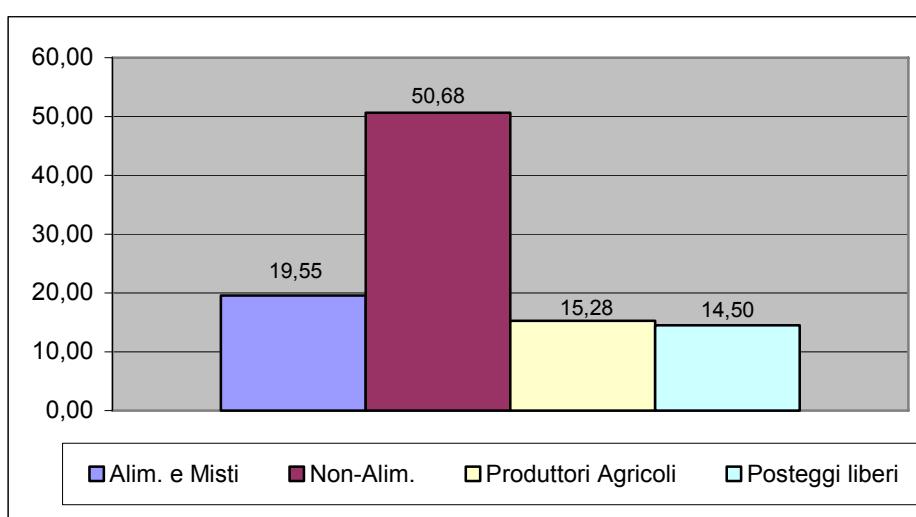
Ciò significa che ogni posto-banco alimentare serve un numero elevato di abitanti, considerando che l'articolo 8 della D.C.R. 626-3799 attribuisce come indicazione per il calcolo teorico dei posti-banco-settimana 80-100 abitanti, l'offerta del comune di Bra, sotto questo punto di vista, è da considerarsi debole.

Meno significativo è, invece, il dato relativo al **numero dei posti banco settimanali**, Bra occupa, infatti, una posizione predominante rispetto agli altri comuni del bacino.

Le percentuali vengono valutate sulla totalità del numero di banchi presenti settimanalmente nei diversi comuni, rispetto alla somma complessiva di posteggi. Bra è il secondo comune per numero di banchi presenti (451), superato soltanto dai mercati di Alba (575) che rappresenta il 41% dell'intero bacino allargato e seguito da Fossano (324) che ne occupa il 23% circa. Complessivamente tutti gli altri comuni hanno un'incidenza di circa il 4%.

Vengono, inoltre, restituite (grafico n.2) le percentuali delle merceologie dei posteggi presenti nei mercati del bacino di utenza: il 50% circa è costituito da banchi non alimentari e misti, contro il 19% circa di banchi alimentari, il 15% di produttori e di posteggi liberi.

Grafico n.2



Come puntualizzato nella D.C.R. 626-3799 i mercati devono essere completi di tutte le merceologie riferibili al livello che vogliono offrire. I mercati di maggiori dimensioni devono essere ricchi di articoli nel settore extralimentare forzando la crescita della presenza di articoli alternativi e devono garantire adeguata presenza di banchi del settore alimentare, nei quattro compatti più tipici: frutta e verdura, formaggi e salumi, carni consentite, altri alimentari. Il valore minimo orientativo al quale è opportuno che i comuni si attengano, tenuto conto delle tradizioni, delle tendenze locali della domanda e dell'offerta dei beni di consumi, è il seguente:

- settore alimentare: 35% del totale;
- settore non alimentare: 65% del totale (35% merceologie tessile e abbigliamento e 30% altre merceologie non alimentari).

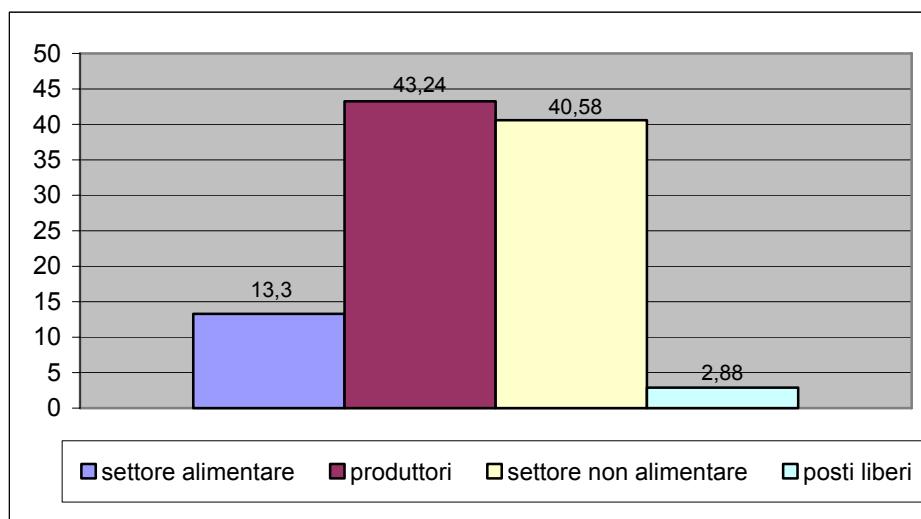
In realtà i valori indicativi proposti dalla Delibera Regionale per alimentari, misti e produttori (che come detto hanno funzione di attrattori) paiono bassi: sarebbe opportuno salire anche al 40-50% del totale banchi.

Analizzando l'insieme dei posti banco presenti settimanalmente nel comune di Bra, si osserva che la divisione merceologica risulta essere la seguente:

Tabella n.33

settore alimentare	13,30%;
produttori	43,24%;
<b>Totale alimentari, produttori</b>	<b>56,54%</b>
settore non alimentare	40,58%
posti liberi	2,88%.
<b>Totale non alimentari, posti liberi</b>	<b>43,46%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>

Grafico n.3



La prima considerazione interessante è la rettifica del dato di densità relativo all'insufficienza dei banchi alimentari, infatti il valore ottenuto è pari al 56% circa contro quello orientativo fornito dalla normativa pari al 35% ed uno a nostro avviso ottimale del 45%. Il dato più importante è l'elevata percentuale di produttori presenti (43%), a dimostrazione del considerevole legame che gli abitanti di queste zone possiedono ancora col territorio. Si tratterà dunque, avviando una strategia di medio periodo, di preservare la quota di queste merceologie. L'altra importante considerazione da evidenziare sulla situazione di Bra, è la scarsa percentuale dei posteggi liberi (circa 3%).

Questo aspetto, è un segnale di forza della competitività del sistema mercatale di Bra all'interno del bacino di utenza.

Nel comune di Bra sono presenti 4 mercati, sintetizzati nella tabella sottostante con un numero totale di posteggi settimanali pari a 451.

*Tabella n.34*

Comune	Località	Giorni	Periodo	Banchi Alim. e Misti	Banchi Non-Alim.	Produttori Agricoli	Posteggi liberi	Totale posteggi
BRA	PIAZZA XX SETTEMBRE	SAB	Annuale	3		15	2	20
BRA	PIAZZA XX SETTEMBRE	LUN	Annuale	0			1	1
BRA	PIAZZA XX SETTEMBRE - CORSO GARIBALDI	MER	Annuale	14	37	80	1	132
BRA	PIAZZA XX SETTEMBRE - CORSO GARIBALDI - PIAZZA CARLO ALBERTO	VEN	Annuale	43	146	100	9	298

*Dati: Osservatorio della Regione Piemonte, aprile 2008*

Esistono due mercati 'forti' nel territorio di Bra per dimensione e attrattività, quello del venerdì mattina e quello del mercoledì mattina.

### **3.2 Addensamenti e localizzazioni a Bra riconosciuti ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999**

Nel rispetto della delibera degli Indirizzi e Criteri fissati dalla Regione Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999 nel comune di Bra sono stati riconosciuti i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- Addensamento A1: Centro storico, Pollenzo;
- Addensamenti A3: via Cuneo, via Piumati, via Risorgimento;
- Addensamenti A4: viale Madonna dei Fiori/via Don Orione;
- Addensamento A5: S.S. 231 Cuneo, Bandito, Borgo San Martino, S.P. 261, strada Falchetto, via Venosta;
- Localizzazione L1: ferrovia Torino – Savona;
- Localizzazione L2: via Don Orione, ferrovia Fossano - Cuneo.

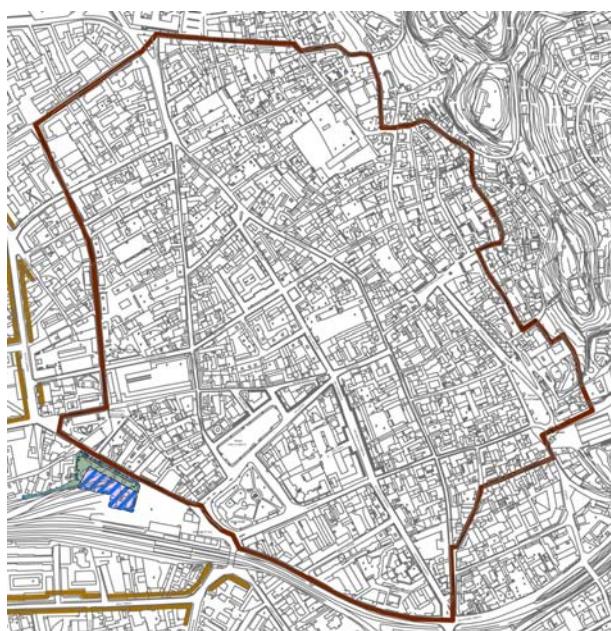
Tali addensamenti e localizzazioni vengono brevemente analizzati, così come riconosciuti dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.

**Addensamento A1:** denominato **Centro storico** dalla porzione di territorio incluso nel perimetro appartenente alla zona centrale, dal punto di vista commerciale rappresenta il baricentro cittadino. Le strade interessate di particolare rilevanza commerciale sono: *via Vittorio Emanuele II, via Cavour, via Audisio, corso Garibaldi, via Principi di Piemonte, via Umberto I.*

La presenza di forti realtà mercatali accresce l'attrattività commerciale dell'addensamento.

L'immagine seguente individua la perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (vedere cartografia relativa) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414.

D.C.R. 563-13414



Nel prospetto seguente vengono individuati i cambiamenti più significativi eseguiti sull'addensamento, proposti nei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale ai sensi della nuova D.C.R. 59-10831.

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A1-Addensamento storico rilevante	A1-Addensamento storico rilevante
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Minima variazione
Presenza mercato	Sì	Sì

**Addensamento A1 Pollenzo:** nel comune di Bra vengono riconosciuti due addensamenti storico rilevanti A1 relativi a due Centri storici quello di Bra e quello di Pollenzo, vecchio comune congiunto a Bra. Tale ambito presenta, dal punto di vista urbanistico ed architettonico degli edifici, caratteristiche di cuore storico dell'abitato.

Le strade interessate di particolare rilevanza commerciale sono: *via Regina Margherita, via Amedeo di Savoia, via Fossano*.

L'immagine seguente individua la perimetrazione dell'addensamento.

D.C.R. 563-13414



	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A1-Addensamento storico rilevante	A1-Addensamento storico rilevante
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	No
Presenza mercato	No	No

**Addensamento A3:** è denominato **via Cuneo** dall'omonimo asse stradale che da Bra porta a Cuneo, a Sud del comune.

Gli assi viari più importanti racchiusi nella perimetrazione sono: *via Cuneo, corso IV Novembre e via Montello*.

L'immagine seguente individua la perimetrazione ai sensi della D.C.R. 563-13414; nei Criteri commerciali ai sensi della D.C.R. 59-10831 come si analizzerà successivamente, l'Amministrazione comunale ha deciso di mantenere l'addensamento A3 definendo con maggiore precisione il suo perimetro.



D.C.R. 563-13414

Nel prospetto seguente vengono individuati i cambiamenti più significativi eseguiti sull'addensamento, proposti nei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale ai sensi della nuova D.C.R. 59-10831.

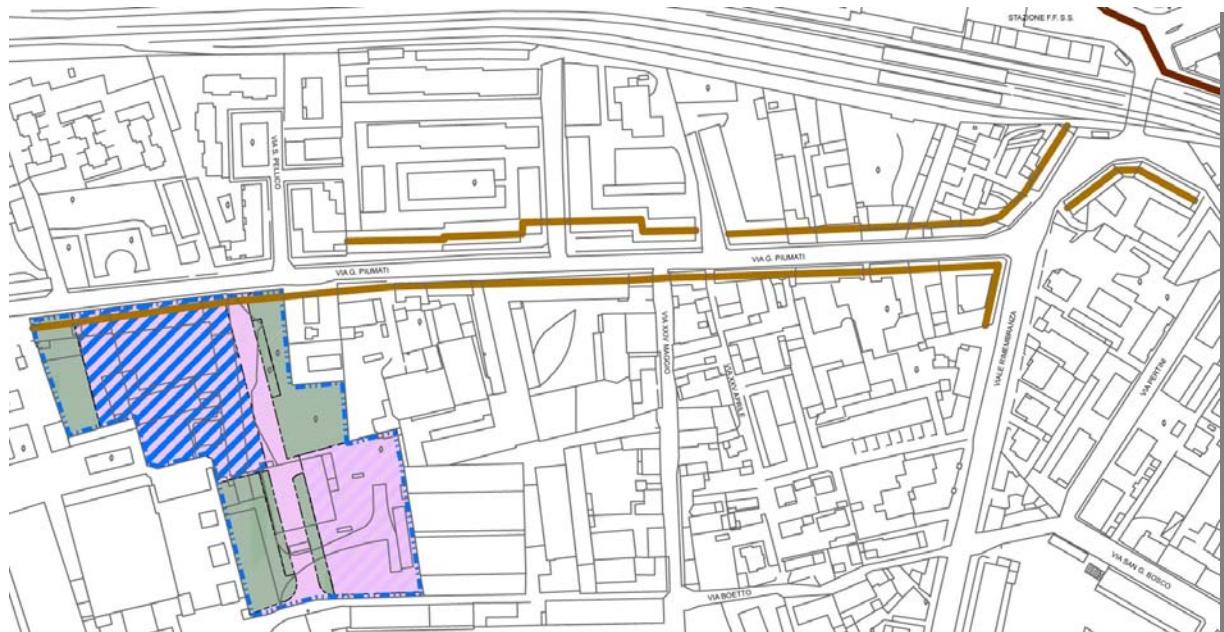
	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A3-Addensamento commerciale urbano forte	A3-Addensamento commerciale urbano forte
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione del perimetro
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A3: via Piumati

Il territorio interessato è a Sud - Ovest del Centro storico di Bra, a Sud della ferrovia Torino - Savona.

Questo addensamento presenta una discreta rete commerciale, soprattutto nel primo tratto tra *via Piumati, viale Rimembranza e corso IV Novembre*.

D.C.R. 563-13414

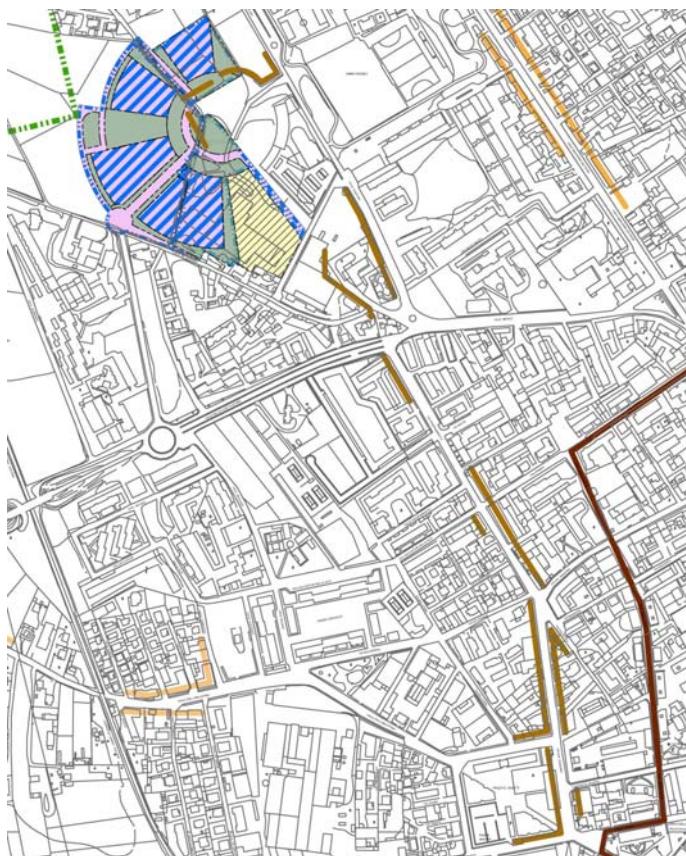


	D.C.R. 563-13414 29.10.1999	D.C.R. 59-10831 24.03.2006
Individuazione addensamento/localizzazione	A3-Addensamento commerciale urbano forte	A3-Addensamento commerciale urbano forte
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione del perimetro
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A3: via Risorgimento

Si estende ad Ovest del Centro storico lungo *via Risorgimento*, *via Gandino* arrivando sino all'area oggetto di variante del Piano Regolatore. L'addensamento viene ridotto: il contorno viene, infatti, tracciato sul territorio includendo soltanto le aree in cui vi è l'effettiva presenza di esercizi commerciali.

D.C.R. 563-13414



	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A3-Addensamento commerciale urbano forte	A3-Addensamento commerciale urbano forte
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 347-42514	-	Individuazione del perimetro
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A4: viale Madonna dei Fiori/via Don Orione

Si estende lungo un tratto di *viale Madonna dei Fiori* e di *via Don Orione*..

L'Amministrazione comunale, in sede di adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R. 59-10831, ha deciso di riconoscere due addensamenti urbani minori perimetrandole aree in cui vi è l'effettiva presenza di esercizi commerciali.



D.C.R. 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A4 - Addensamento commerciale urbano minore	A4 - Addensamento commerciale urbano minore
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuati due addensamenti A4 di minore dimensione
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A5: S.S. 231

Questo addensamento commerciale racchiude prevalentemente gli esercizi commerciali lungo l'asse che da Bra conduce a Cuneo, cioè la S.S. 231.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831 l'addensamento A5 viene mantenuto, ma modificato nel perimetro.

D.C.R. 563-13414



	D.C.R. 563-13414 29.10.1999	D.C.R. 59-10831 24.03.2006
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	A5 - Addensamento commerciale extraurbano
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione perimetrazione con riduzione dei confini
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A5: Bandito

L'addensamento si articola prevalentemente lungo *via Don Orione* in frazione Bandito.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831 l'A5 esistente viene confermato restringendone il perimetro in modo tale da annettere la parte di territorio su cui insistono le strutture commerciali.



D.C.R. 563-13414

	D.C.R. 563-13414 29.10.1999	D.C.R. 59-10831 24.03.2006
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	A5 - Addensamento commerciale extraurbano
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione perimetrazione con riduzione dei confini
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A5: Borgo San Martino

E' situato lungo la Statale che segna il confine tra Bra e Pocapaglia.

L'Amministrazione comunale ha deciso di riconoscere un unico addensamento A5, delimitando le aree in cui si registra la presenza di attività commerciali.



D.C.R. 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	A5 - Addensamento commerciale extraurbano
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione unico addensamento
Presenza mercato	No	No

### Addensamento A5: Borgo San Martino 2



D.C.R. 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	A5 - Addensamento commerciale extraurbano
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Individuazione unico addensamento
Presenza mercato	No	No

## Addensamento A5: strada Falchetto

Includere parte dei fronti stradali delle vie: *strada Falchetto* e *viale dell'Industria*.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831 tale addensamento non viene riconosciuto in quanto la presenza di esercizi commerciali esistenti risulta essere inconsistente.



DCR 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Non riconosciuto
Presenza mercato	No	

## Addensamento A5: via Venosta

Include parte dei fronti stradali delle vie: *via Venosta* e *via Don Orione*.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831 tale addensamento non viene riconosciuto, anche qui non si rileva un numero accettabile di esercizi commerciali esistenti.



D.C.R. 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	A5 - Addensamento commerciale extraurbano	
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Non riconosciuto
Presenza mercato	No	

L'adeguamento commerciale del comune di Bra ai sensi della D.C.R. 563-13414 consente l'autoriconoscimento di localizzazioni L1 da parte di operatori privati; i **nuovi Criteri commerciali ai sensi della D.C.R. 59-10831** non lo consentono.

### Localizzazione L1: ferrovia Torino - Savona

Si identifica una L1 nei pressi della ferrovia Torino – Savona, tale localizzazione risulta avere dimensione maggiore rispetto a quella massima consentita dai parametri regionali.

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	L1 – Localizzazione commerciale urbana non addensata	L1 – Localizzazione commerciale urbana non addensata
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Riduzione del perimetro come indicato nei parametri regionali
Presenza mercato	No	No

Lo stralcio della planimetria definisce i confini della L1.



D.C.R. 563-13414

### Localizzazione L2: via Don Orione

Ai sensi della D.C.R. 563-13414 nel comune di Bra è stata riconosciuta una **localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2**. Attualmente essa è satura e viene recepita nel nuovo adeguamento. Nel caso in cui si dovessero verificare dei cambi di merceologie all'intero delle autorizzazioni concesse, ai sensi della D.C.R. 59-10831, l'intera localizzazione dovrà essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune, successivamente al parere della provincia.



D.C.R. 563-13414

	<b>D.C.R. 563-13414 29.10.1999</b>	<b>D.C.R. 59-10831 24.03.2006</b>
Individuazione addensamento/localizzazione	L2 – Localizzazione commerciale urbana periferica non addensata	L2 – Localizzazione commerciale urbana periferica non addensata
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	-
Presenza mercato	No	No

### **Localizzazione L2: ferrovia Fossano - Cuneo**

Viene riconosciuta una seconda L2 in un'area ai margini dell'abitato e oggetto di variante di Piano Regolatore. Tale localizzazione, oltre ad avere dimensione maggiore rispetto a quella consentita dai parametri regionali, ha anche una perimetrazione insolita in quanto non unitaria.

Nel presente adeguamento, ai sensi della D.C.R. 59-10831, l'intera localizzazione è stata completamente eliminata, non si riconosce alcuna localizzazione di tipo L2.

D.C.R. 563-13414



	D.C.R. 563-13414 29.10.1999	D.C.R. 59-10831 24.03.2006
Individuazione addensamento/localizzazione	L2 – Localizzazione commerciale urbana periferica non addensata	
Variazione perimetro rispetto alla D.C.R. 563-13414	-	Non riconosciuta
Presenza mercato	No	

## CAPITOLO QUARTO

### OBIETTIVI E CRITERI PER LO SVILUPPO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI AI SENSI DELLA D.C.R. 563-13414 COME MODIFICATA DALLA D.C.R. 347-42514 E DALLA D.C.R. 59-10831

In relazione all'attuale assetto della rete commerciale di Bra, al fine di rafforzare il proprio sistema distributivo e di garantire un adeguato servizio alla popolazione locale, l'Amministrazione ha intenzione di assumere alcune scelte strategiche per la crescita delle imprese commerciali da concretizzarsi attraverso la normativa di riferimento.

Rispetto all'adeguamento precedente (D.C.R. 563-13414) si è scelto di intervenire apportando dei cambiamenti all'assetto generale degli addensamenti e delle localizzazioni.

La nuova Deliberazione Regionale 59-10831 prevede l'obbligatorietà del riconoscimento dell'addensamento A1 riconoscibile nell'area centrale dei centri abitati e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definito dall'articolo 24 della L. R. 56/1977 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale intende riconoscere l'addensamento storico A1 leggermente ampliato rispetto al perimetro del Centro storico urbanisticamente individuato; e intende recepire l'addensamento A1 della frazione di Pollenzo.

Gli addensamenti urbani A3 e A4 vengono sostanzialmente confermati: si riconoscono, per quanto concerne gli A3, quello di via Cuneo, via Piumati e via Risorgimento; mentre per quanto riguarda gli A4 quello di viale Madonna dei Fiori e di via Don Orione.

Per quanto riguarda, invece, gli addensamenti extraurbani A5 si riconoscono quelli localizzati lungo la S.S. 231 Cuneo, Borgo S. Martino e presso la frazione di Bandito, eliminando quelli di viale dell'industria e di via Don Orione.

**Inoltre l'Amministrazione Comunale non consente la possibilità di autoriconoscimento da parte di operatori privati di localizzazioni L1.**

Il prospetto sottostante elenca addensamenti e localizzazioni nel comune di Bra, in relazione alla D.C.R. 59-10831:

- Addensamento A1: Centro storico, Pollenzo;
- Addensamenti A3: via Cuneo, via Piumati, via Risorgimento;
- Addensamenti A4: viale Madonna dei Fiori, via Don Orione;
- Addensamento A5: S.S. 231 Cuneo, Bandito, Borgo San Martino;
- Localizzazione L1: via Gabotto, ferrovia Torino – Savona, viale Madonna dei Fiori, via Piumati, viale Rosselli;
- Localizzazione L2: via Don Orione.

**PERIMETRO DEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI totale**

#### 4.1 Gli addensamenti A1

##### L'addensamento A1: Centro storico

Gli Addensamenti storici rilevanti:

generalmente il riconoscimento dell'addensamento A1 coincide con il Centro storico che raccoglie le funzioni di maggiore interesse di tutto il paese (funzione residenziale, funzioni terziarie, funzioni commerciali).

Il nucleo storico di Bra è, per la ricchezza dei suoi monumenti, uno dei centri di maggiore pregio del Barocco piemontese. Qui alcuni dei principali artisti dell'epoca hanno avuto modo di porre in essere un complesso di opere di rilevante importanza culturale e religiosa. Inoltre Bra, per la sua collocazione, è al centro delle *food valley* di Langa e Roero, divenendo di conseguenza uno dei centri di maggiore importanza per l'enogastronomia piemontese. Lungo le sue vie si sviluppa il percorso di *"Cheese - Le forme del latte"*, la manifestazione che ha saputo conquistare la fama di principale rassegna mondiale del formaggio di qualità e del più generale comparto caseario. In questo modo ha saputo recuperare la sua tradizione di luogo d'incontro per venditori e compratori delle specialità culinarie prodotte nelle valli del cuneese e nelle circostanti colline.

*"Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non 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'art. 24 della L.R. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate. I comuni formati da più quartieri hanno un solo addensamento A1; i comuni derivanti dall'aggregazione amministrativa di più centri urbani possono avere tanti addensamenti A1 quanti sono i centri che hanno subito il processo di aggregazione"*  
D.C.R. 59-10831

L'addensamento A1 di Bra presenta un'offerta commerciale completa considerando l'elevato numero di attività e la presenza del mercato di area vasta collocato nel Centro storico nei giorni di mercoledì e venerdì.

Di dimensioni considerevoli, tale addensamento A1 comprende all'interno del suo perimetro tratti di importanti assi viari: *via Vittorio Emanuele II, via Cavour, via Audisio, piazza Caduti per la Libertà, corso Garibaldi, via Umberto I, piazza XX Settembre, via Pollenzo, via F.III Carrando, via S. Rocco, piazza Carlo Alberto, via Verdi, la stazione con l'area del Movicentro*.

Dal punto di vista commerciale presenta una qualità piuttosto continua, una buona aggregazione è visibile lungo tutto il tratto di via Vittorio Emanuele II (vero cuore dell'addensamento), via Cavour, via Principi di Piemonte e via Audisio.

Le tabelle e i grafici che seguono riassumono la consistenza dell'Addensamento A1 del Centro storico per ciò che concerne sia il commercio in sede fissa sia la situazione dei pubblici esercizi e dei parrucchieri/estetisti. I dati a cui ci si riferisce sono stati forniti dall'Ufficio Commercio del comune di Bra aggiornati a febbraio 2007.

Tabella n.35

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	55	1.568
Non alimentari	262	15.932
Misti	24	1.416
<b>TOTALE ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>341</b>	<b>18.916</b>
M-SE1	1	383
M-SE2	2	1.088
M-SAM2	1	722
M-SAM3	1	975
<b>TOTALE MEDIE STRUTTURE</b>	<b>5</b>	<b>3.168</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>346</b>	<b>22.084</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

L'addensamento A1 del Centro storico presenta un'offerta elevata di esercizi specializzati, è presente, infatti, un numero cospicuo di attività di vicinato (341) con circa 19.000 mq di superficie di vendita e cinque medie strutture per un totale di circa 3.000 mq di vendita.

La struttura commerciale è adeguata, ed è caratterizzata prevalentemente da esercizi commerciali di vicinato non alimentari (262) specializzati di un certo livello, che fanno del Centro storico il così detto 'Salotto buono' di Bra.

Tabella n.36

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	49
Parrucchieri/estetisti	53

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

L'Amministrazione ha deciso di non adottare nessuna modifica rispetto alla tabella di compatibilità regionale.

Il prospetto seguente riporta tutte le attività commerciali presenti nell'Addensamento A1 e ci consente una corretta individuazione sul territorio dei singoli esercizi commerciali (vedi tavola seguente).

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

ADDENSAMENTO A1- CENTRO STORICO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	CORSO GARIBALDI N. 4	30	Alimentari	22
2	CORSO GARIBALDIN. 6	40	Alimentari	7313
3	CORSO GARIBALDI N. 20	29	Alimentari	20
4	CORSO GARIBALDI		Alimentari	6742
5	PIAZZA CARLO ALBERTO	26	Alimentari	4794
6	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 18	21	Alimentari	5773
7	PIAZZA ROMA N. 20	50	Alimentari	293
8	PIAZZA ROMA N. 20	15	Alimentari	293
9	PIAZZA ROMA N. 20	46	Alimentari	293
10	PIAZZA ROMA	12	Alimentari	5993
11	PIAZZA ROMA N. 35	30	Alimentari	6040
12	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 3	35	Alimentari	309
13	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 9	12	Alimentari	6740
14	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 28/D	10	Alimentari	19701
15	PIAZZA XX SETTEMBRE N° 33	30	Alimentari	311
16	P.ZZA XX SETTEMBRE N. 34	32	Alimentari	6688
17	VIA AUDISIO N. 3	25	Alimentari	1987
18	VIA AUDISIO N. 33	32	Alimentari	1988
19	VIA B. A VITTONE N. 14	49	Alimentari	16783
20	VIA CAOUR N. 41	31	Alimentari	2197
21	VIA CAOUR N. 53	30	Alimentari	4887
22	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 14	54	Alimentari	5665
23	VIA MERCANTINI N. 30	26	Alimentari	3431
24	VIA MONTEGRAPPA N. 6	20	Alimentari	3514
25	VIA POLLENZO N. 5	23	Alimentari	5972
26	VIA POLLENZO 10	35	Alimentari	5944
27	VIA POLLENZO N. 36	21	Alimentari	5963
28	VIA POLLENZO N. 49	30	Alimentari	3676
29	VIA POLLENZO N. 53	18	Alimentari	5975
30	VIA RAMBAUDI N. 12	40	Alimentari	6090
31	VIA UMBERTO N. 15	29	Alimentari	6813
32	VIA UMBERTO N. 24	40	Alimentari	6816
33	VIA UMBERTO N. 101	25	Alimentari	19272
34	VIA UMBERTO N. 104	13	Alimentari	4091
35	VIA VERDI N. 17	32	Alimentari	3035
36	VIA VITTORIO EMANUELE N. 7	20	Alimentari	266
37	VIA VITTORIO EMANUELE N. 10	23	Alimentari	20142
38	VIA VITTORIO EMANUELE N. 34	13	Alimentari	6463
39	VIA VITTORIO EMANUELE N. 55	20	Alimentari	6507
40	VIA VITTORIO EMANUELE N. 71	2	Alimentari	6544

41	VIA VITTORIO EMANUELE N. 76	30	Alimentari	6551
42	VIA VITTORIO EMANUELE N. 79	33	Alimentari	6554
43	VIA VITTORIO EMANUELE N. 79	41	Alimentari	6554
44	VIA VITTORIO EMANUELE N. 132	33	Alimentari	6209
45	VIA VITTORIO EMANUELE N. 139	41	Alimentari	6216
46	VIA VITTORIO EMANUELE N. 152	52	Alimentari	6234
47	VIA VITTORIO EMANUELE N. 162	26	Alimentari	6244
48	VIA VITTORIO EMANUELE N. 186	40	Alimentari	6273
49	VIA VITTORIO EMANUELE N. 186	40	Alimentari	6273
50	VIA VITTORIO EMANUELE N. 221	21	Alimentari	6312
51	VIA VITTORIO EMANUELE N. 261	33	Alimentari	6354
52	VIA VITTORIO EMANUELE N. 271	3	Alimentari	6364
53	VIA VITTORIO EMANUELE N. 274	34	Alimentari	6368
54	VIA VITTORIO EMANUELE N. 276	45	Alimentari	6371
55	VIA VITTORIO EMANUELE N. 302	27	Alimentari	6406
<b>TOT. ALIMENTARI</b>		<b>1.568</b>		
56	CORSO GARIBALDI N. 12	55	Non Alimentare	6755
57	CORSO S. SECONDO N. 23	27	Non Alimentare	18764
58	CORSO GARIBALDI N. 32	35	Non Alimentare	21
59	CORSO GARIBALDI N. 32	50	Non Alimentare	21
60	CORSO GARIBALDI N. 36	50	Non Alimentare	18037
61	CORSO GARIBALDI N. 46	184	Non Alimentare	18042
62	C.SO GARIBALDI N. 48	35	Non Alimentare	18043
63	C.SO GARIBALDI N. 54	20	Non Alimentare	18045
64	C.SO GARIBALDI N. 64	43	Non Alimentare	18049
65	CORSO S. SECONDO N. 48	40	Non Alimentare	7662
66	PIAZZA CADUTI LIBERTA'	103	Non Alimentare	5502
67	PIAZZA CADUTI LIBERTA' N. 3	44	Non Alimentare	5526
68	PIAZZA CADUTI LIBERTA' N. 4	57	Non Alimentare	5528
69	PIAZZA CADUTI LIBERTA' N. 8/B	73	Non Alimentare	5586
70	PIAZZA CADUTI LIBERTA' N. 25	25	Non Alimentare	5784
71	PIAZZA CADUTI LIBERTA' N. 29	215	Non Alimentare	17171
72	PIAZZA CARLO ALBERTO (CHIOSCO)	10	Non Alimentare	5747
73	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 14	38	Non Alimentare	5766
74	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 32	40	Non Alimentare	5793
75	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 15	48	Non Alimentare	5769
76	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 30	215	Non Alimentare	276
77	PIAZZA ROMA (chiosco)	15	Non Alimentare	5940
78	PIAZZA ROMA N. 5	70	Non Alimentare	300
79	PIAZZA ROMA N. 8/bis	160	Non Alimentare	301
80	PIAZZA ROMA N. 13	100	Non Alimentare	289
81	PIAZZA ROMA N. 11	38	Non Alimentare	5942
82	PIAZZA ROMA N. 15	18	Non Alimentare	290
83	PIAZZA ROMA N. 30	15	Non Alimentare	6014
84	PIAZZA ROMA N. 45	30	Non Alimentare	299
85	PIAZZA XX SETTEMBRE (chiosco)	20	Non Alimentare	6646
86	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 17	45	Non Alimentare	6660

87	PIAZZA XX SETTEMBRE N° 18/A	20	Non Alimentare	6661
88	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 37	160	Non Alimentare	6692
89	VIA AUDISIO N. 9	43	Non Alimentare	1997
90	VIA AUDISIO N. 10	80	Non Alimentare	8074
91	VIA AUDISIO N. 11	40	Non Alimentare	8075
92	VIA AUDISIO N. 12	68	Non Alimentare	8077
93	VIA AUDISIO N. 17	100	Non Alimentare	8081
94	VIA AUDISIO N. 21	40	Non Alimentare	1985
95	VIA AUDISIO N. 23 ANG. VIA F.LLI CARANDO	15	Non Alimentare	
96	VIA AUDISIO N. 26	143	Non Alimentare	8089
97	VIA AUDISIO N. 36	36	Non Alimentare	1989
98	VIA AUDISIO N. 37/A	40	Non Alimentare	1990
99	VIA AUDISIO N. 45	180	Non Alimentare	8106
100	VIA AUDISIO N. 51/A	18	Non Alimentare	8113
101	VIA AUDISIO N. 61	30	Non Alimentare	8121
102	VIA BARBACANA N. 10/a	96	Non Alimentare	8128
103	VIA BARBACANA N. 19	54	Non Alimentare	2032
104	VIA B. A VITTONE N. 20	236	Non Alimentare	18370
105	VIA B. A VITTONE N. 31	110	Non Alimentare	7253
106	VIA CAVOUR N. 1	185	Non Alimentare	4849
107	VIA CAVOUR N. 2	140	Non Alimentare	4857
108	VIA CAVOUR N. 3	88	Non Alimentare	4867
109	VIA CAVOUR N. 4	14	Non Alimentare	2196
110	VIA CAVOUR N. 5	37	Non Alimentare	4883
111	VIA CAVOUR N. 6	20	Non Alimentare	4892
112	VIA CAVOUR N. 9	54	Non Alimentare	4896
113	VIA CAVOUR N. 10	27	Non Alimentare	2190
114	VIA CAVOUR N. 15/17	55	Non Alimentare	4853
115	VIA CAVOUR N. 16	20	Non Alimentare	4854
116	VIA CAVOUR N. 17	50	Non Alimentare	4855
117	VIA CAVOUR N. 21	65	Non Alimentare	4859
118	VIA CAVOUR N. 21	93	Non Alimentare	4859
119	VIA CAVOUR N. 26	19	Non Alimentare	4864
120	VIA CAVOUR N. 29	79	Non Alimentare	4866
121	VIA CAVOUR N. 31	32	Non Alimentare	4869
122	VIA CAVOUR N. 39	35	Non Alimentare	4875
123	VIA CAVOUR N. 45	170	Non Alimentare	4879
124	VIA CAVOUR N. 46	28	Non Alimentare	4880
125	VIA CAVOUR N. 52	51	Non Alimentare	4886
126	VIA CAVOUR N. 58	244	Non Alimentare	4890
127	VIA F.LLI CARANDO N. 1	47	Non Alimentare	2744
128	VIA F.LLI CARANDO N. 4	38	Non Alimentare	5278
129	VIA F.LLI CARANDO N. 7	55	Non Alimentare	17665
130	VIA F.LLI CARANDO N. 8	101	Non Alimentare	5281
131	VIA F.LLI CARANDO N. 70	105	Non Alimentare	17673
132	VIA GIANOLIO N. 1	64	Non Alimentare	2008
133	VIA GIANOLIO N. 6	3	Non Alimentare	8186
134	VIA GIANOLIO N. 12	25	Non Alimentare	19203
135	VIA GIANOLIO N. 23	65	Non Alimentare	2013
136	VIA GIANOLIO N. 33	17	Non Alimentare	2018
137	VIA GIANOLIO N. 33	18	Non Alimentare	2018
138	VIA GIANOLIO N. 38	57	Non Alimentare	8179
139	VIA GIANOLIO N. 41	60	Non Alimentare	8180
140	VIA MAGENTA N. 35	80	Non Alimentare	3336

141	VIA MAGENTA N. 35	50	Non Alimentare	3336
142	VIA MARCONI N. 2	165	Non Alimentare	5331
143	VIA MARCONI N. 13	64	Non Alimentare	5327
144	VIA MARCONI N. 17	62	Non Alimentare	5328
145	VIA MARCONI N. 17	33	Non Alimentare	5328
146	VIA MARCONI N. 19	56	Non Alimentare	5330
147	VIA MARCONI N. 19	51	Non Alimentare	5330
148	VIA MARCONI N. 32	29	Non Alimentare	5340
149	VIA MARCONI N° 40	46	Non Alimentare	5347
150	VIA MARCONI N. 67/69	53	Non Alimentare	5357
151	VIA MARCONI N.75	32	Non Alimentare	2862
152	VIA MATTEOTTI N. 3	10	Non Alimentare	5644
153	VIA MAZZINI N. 3	71	Non Alimentare	3404
154	VIA MENDICITA' ISTRUITA N° 9	75	Non Alimentare	5703
155	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 14	25	Non Alimentare	5665
156	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 16	41	Non Alimentare	5667
157	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 27	40	Non Alimentare	5678
158	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 35	77	Non Alimentare	5686
159	VIA MENDICITA' ISTRUITA N. 47	90	Non Alimentare	3411
160	VIA MERCANTINI N. 28/30	113	Non Alimentare	3430
161	VIA MOFFA DI LISIO N. 1	34	Non Alimentare	5724
162	VIA MOFFA DI LISIO N. 8	47	Non Alimentare	3444
163	VIA MOFFA DI LISIO N.13/15	60	Non Alimentare	5728
164	VIA MOFFA DI LISIO N. 19	45	Non Alimentare	5731
165	VIA POLLENZO N. 7	128	Non Alimentare	5989
166	VIA POLLENZO N. 8	34	Non Alimentare	3680
167	VIA POLLENZO N. 14	35	Non Alimentare	5946
168	VIA POLLENZO N. 17	25	Non Alimentare	5949
169	VIA POLLENZO N. 18	85	Non Alimentare	5950
170	VIA POLLENZO N. 19	129	Non Alimentare	5951
171	VIA POLLENZO N. 25	34	Non Alimentare	5959
172	VIA POLLENZO N. 32	45	Non Alimentare	5962
173	VIA POLLENZO N. 50	36	Non Alimentare	5973
174	VIA POLLENZO N. 53	73	Non Alimentare	5975
175	VIA POLLENZO N. 54	99	Non Alimentare	5977
176	VIA POLLENZO N. 55	35	Non Alimentare	5978
177	VIA POLLENZO N. 59	64	Non Alimentare	5980
178	VIA POLLENZO N. 69	84	Non Alimentare	5987
179	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE	41	Non Alimentare	6016
180	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 2	120	Non Alimentare	3683
181	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 3/5	60	Non Alimentare	6034
182	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 4/B	72	Non Alimentare	6039
183	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 8	60	Non Alimentare	6044
184	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 9/11	84	Non Alimentare	6045
185	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 17	28	Non Alimentare	6023
186	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 23	15	Non Alimentare	6028
187	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 35	26	Non Alimentare	19519
188	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 41	41	Non Alimentare	18373
189	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 45	37	Non Alimentare	18807
190	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 49	120	Non Alimentare	20336

191	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 57	72	Non Alimentare	18958
192	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N° 61	130	Non Alimentare	20340
193	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 67	168	Non Alimentare	19526
194	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 69	50	Non Alimentare	20343
195	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 75	55	Non Alimentare	20344
196	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 87	25	Non Alimentare	20349
197	VIA S. ROCCO N. 22	72	Non Alimentare	6593
198	VIA S. ROCCO N. 34	29	Non Alimentare	20352
199	VIA S. ROCCO N. 37	41	Non Alimentare	6609
200	VIA S. ROCCO N. 43	160	Non Alimentare	6614
201	VIA S. ROCCO N. 48	60	Non Alimentare	6617
202	VIA S. ROCCO N. 48	58	Non Alimentare	6618
203	VIA S. ROCCO N. 78	48	Non Alimentare	6637
204	VIA TRENTO TRIESTE N. 22	80	Non Alimentare	4083
205	VIA UMBERTO N. 43	53	Non Alimentare	6825
206	VIA UMBERTO N. 105	16	Non Alimentare	6795
207	VIA UMBERTO N. 108	92	Non Alimentare	4093
208	VIA UMBERTO N. 113	58	Non Alimentare	20369
209	VIA UMBERTO N. 119	34	Non Alimentare	20367
210	VIA UMBERTO N. 119	15	Non Alimentare	20367
211	VIA UMBERTO N. 121	34	Non Alimentare	18378
212	VIA UMBERTO N. 128	70	Non Alimentare	6803
213	VIA UMBERTO 146/148/150	64	Non Alimentare	18773
214	VIA VALFRE' DI BONZO	10	Non Alimentare	6953
215	VIA VENERIA N. 22	13	Non Alimentare	4437
216	VIA VENERIA N. 28	86	Non Alimentare	6889
217	VIA VERDI N. 4	25	Non Alimentare	5471
218	VIA VERDI N. 5	30	Non Alimentare	5477
219	VIA VERDI N. 11	37	Non Alimentare	5458
220	VIA VERDI N° 40	20	Non Alimentare	5473
221	VIA VERDI N. 6	30	Non Alimentare	3049
222	VIA VITTORIO EMANUELE N. 2/G	60	Non Alimentare	6288
223	VIA VITTORIO EMANUELE N. 7	9	Non Alimentare	6541
224	VIA VITTOIO EMANUELE N. 7 (DISTR.)	2	Non Alimentare	266
225	VIA VITTORIO EMANUELE N. 19	75	Non Alimentare	20134
226	VIA VITTORIO EMANUELE N. 29	52	Non Alimentare	6386
227	VIA VITTORIO EMANUELE N. 34	5	Non Alimentare	6463
228	VIA VITTORIO EMANUELE N. 37/A	34	Non Alimentare	6472
229	VIA VITTORIO EMANUELE N. 44	150	Non Alimentare	6488
230	VIA VITTORIO EMANUELE N. 48	48	Non Alimentare	20118
231	VIA VITTORIO EMANUELE N. 49	37	Non Alimentare	6492
232	VIA VITTORIO EMANUELE N° 49	35	Non Alimentare	6492
233	VIA VITTORIO EMANUELE N. 49	37	Non Alimentare	6492
234	VIA VITTORIO EMANUELE N. 50	160	Non Alimentare	6496
235	VIA VITTORIO EMANUELE N. 53	51	Non Alimentare	6503
236	VIA VITTORIO EMANUELE N. 55	87	Non Alimentare	6507
237	VIA VITTORIO EMANUELE N. 59	93	Non Alimentare	6513
238	VIA VITTORIO EMANUELE N. 60	98	Non Alimentare	6518
239	VIA VITTORIO EMANUELE N. 61	70	Non Alimentare	6522
240	VIA VITTORIO EMANUELE N. 79	35	Non Alimentare	6554

241	VIA VITTORIO EMANUELE N. 82	136	Non Alimentare	6557
242	VIA VITTORIO EMANUELE N. 83	30	Non Alimentare	6564
243	VIA VITTORIO EMANUELE N. 83	30	Non Alimentare	6564
244	VIA VITTORIO EMANUELE N. 91	24	Non Alimentare	6579
245	VIA VITTORIO EMANUELE N. 107	32	Non Alimentare	6177
246	VIA VITTORIO EMANUELE N. 114	5	Non Alimentare	6186
247	VIA VITTORIO EMANUELE N. 114	15	Non Alimentare	6186
248	VIA VITTORIO EMANUELE N. 117	77	Non Alimentare	6190
249	VIA VITTORIO EMANUELE N. 119	46	Non Alimentare	6192
250	VIA VITTORIO EMANUELE N. 122	30	Non Alimentare	6198
251	VIA VITTORIO EMANUELE N. 124	195	Non Alimentare	6198
252	VIA VITTORIO EMANUELE N. 138	57	Non Alimentare	6215
253	VIA VITTORIO EMANUELE N. 141	70	Non Alimentare	6221
254	VIA VITTORIO EMANUELE N. 149	33	Non Alimentare	6229
255	VIA VITTORIO EMANUELE N. 159	8	Non Alimentare	6238
256	VIA VITTORIO EMANUELE N. 165	75	Non Alimentare	6247
257	VIA VITTORIO EMANUELE N. 165	50	Non Alimentare	6247
258	VIA VITTORIO EMANUELE N. 166	80	Non Alimentare	6248
259	VIA VITTORIO EMANUELE N. 167	67	Non Alimentare	6249
260	VIA VITTORIO EMANUELE N. 170	51	Non Alimentare	6254
261	VIA VITTORIO EMANUELE N. 172/174	58	Non Alimentare	6257
262	VIA VITTORIO EMANUELE N. 173	67	Non Alimentare	6258
263	VIA VITTORIO EMANUELE N. 179	94	Non Alimentare	6264
264	VIA VITTORIO EMANUELE N. 182	67	Non Alimentare	6269
265	VIA VITTORIO EMANUELE N. 185	33	Non Alimentare	6272
266	VIA VITTORIO EMANUELE N. 188	50	Non Alimentare	6275
267	VIA VITTORIO EMANUELE N. 189	29	Non Alimentare	6276
268	VIA VITTORIO EMANUELE N. 190	30	Non Alimentare	20319
269	VIA VITTORIO EMANUELE N. 191	72	Non Alimentare	6279
270	VIA VITTORIO EMANUELE N. 193	66	Non Alimentare	6282
271	VIA VITTORIO EMANUELE N. 205	33	Non Alimentare	6295
272	VIA VITTORIO EMANUELE N. 207	58	Non Alimentare	6297
273	VIA VITTORIO EMANUELE N. 207	76	Non Alimentare	6297
274	VIA VITTORIO EMANUELE N. 209	42	Non Alimentare	6302
275	VIA VITTORIO EMANUELE N. 215	85	Non Alimentare	6304
276	VIA VITTORIO EMANUELE N. 214	67	Non Alimentare	6305
277	VIA VITTORIO EMANUELE N. 219	42	Non Alimentare	18608
278	VIA VITTORIO EMANUELE N. 224	50	Non Alimentare	6315
279	VIA VITTORIO EMANUELE N. 227	92	Non Alimentare	6316
280	VIA VITTORIO EMANUELE N. 226	105	Non Alimentare	6317
281	VIA VITTORIO EMANUELE N. 228	110	Non Alimentare	6319
282	VIA VITTORIO EMANUELE N. 233	32	Non Alimentare	6323
283	VIA VITTORIO EMANUELE N. 236	47	Non Alimentare	6328
284	VIA VITTORIO EMANUELE N. 237	30	Non Alimentare	6329
285	VIA VITTORIO EMANUELE N. 238	77	Non Alimentare	6330
286	VIA VITTORIO EMANUELE N. 239	50	Non Alimentare	6331
287	VIA VITTORIO EMANUELE N. 240	50	Non Alimentare	6333
288	VIA VITTORIO EMANUELE N. 241	130	Non Alimentare	6334
289	VIA VITTORIO EMANUELE N. 242	40	Non Alimentare	6335
290	VIA VITTORIO EMANUELE N. 246	100	Non Alimentare	6338

291	VIA VITTORIO EMANUELE N. 248	66	Non Alimentare	6340
292	VIA VITTORIO EMANUELE N. 250	100	Non Alimentare	6343
293	VIA VITTORIO EMANUELE N. 253/255	74	Non Alimentare	6346
294	VIA VITTORIO EMANUELE N. 251	63	Non Alimentare	6346
295	VIA VITTORIO EMANUELE N. 258	24	Non Alimentare	6349
296	VIA VITTORIO EMANUELE N. 258	30	Non Alimentare	6349
297	VIA VITTORIO EMANUELE N. 260	42	Non Alimentare	6355
298	VIA VITTORIO EMANUELE N. 262	60	Non Alimentare	6355
299	VIA VITTORIO EMANUELE N. 263	18	Non Alimentare	6356
300	VIA VITTORIO EMANUELE N. 267	79	Non Alimentare	6359
301	VIA VITTORIO EMANUELE N. 272	45	Non Alimentare	6368
302	VIA VITTORIO EMANUELE N. 275	80	Non Alimentare	6369
303	VIA VITTORIO EMANUELE N. 275	90	Non Alimentare	6369
304	VIA VITTORIO EMANUELE N. 279	55	Non Alimentare	6374
305	VIA VITTORIO EMANUELE N. 280	20	Non Alimentare	6376
306	VIA VITTORIO EMANUELE N. 286	73	Non Alimentare	6382
307	VIA VITTORIO EMANUELE N. 288	45	Non Alimentare	6384
308	VIA VITTORIO EMANUELE N. 294	66	Non Alimentare	6395
309	VIA VITTORIO EMANUELE N. 298	40	Non Alimentare	6399
310	VIA VITTORIO EMANUELE N. 298	45	Non Alimentare	6399
311	VIA VITTORIO EMANUELE N. 300	60	Non Alimentare	6404
312	VIA VITTORIO EMANUELE N. 306	40	Non Alimentare	6411
313	VIA VITTORIO EMANUELE N. 308	15	Non Alimentare	6412
314	VIA VITTORIO EMANUELE N. 324	23	Non Alimentare	6442
315	VIA VITTORIO EMANUELE N° 331	25	Non Alimentare	6453
316	VIA VITTORIO VENETO N. 8	83	Non Alimentare	6952
317	VIA VITTORIO VENETO N. 7-8	58	Non Alimentare	20388
<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>		<b>15.932</b>		
318	CORSO GARIBALDI N. 6 - 8 - 10	70	Misto	26
319	CORSO GARIBALDI N. 32	70	Misto	21
320	CORSO GARIBALDI N. 40	120	Misto	18040
321	P.ZZA CADUTI LIBERTA' N. 12	25	Misto	5504
322	P.ZZA XX SETTEMBRE N. 22	75	Misto	306
323	VIA AUDISIO N. 13	16	Misto	1983
324	VIA AUDISIO N. 41	72	Misto	8104
325	VIA CAOUR N. 36	35	Misto	4871
326	VIA G. B. GANDINO N. 7	197	Misto	5315
327	VIA MERCANTINI N. 28/A	35	Misto	3430
328	VIA POLLENZO N. 6	42	Misto	5983
329	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 83	15	Misto	18606
330	VIA RAMBAUDI N. 13	25	Misto	6091
331	VIA RAMBAUDI N. 19	27	Misto	6095
332	VIA S. ROCCO N. 12	20	Misto	6583
333	VIA VITTORIO EMANUELE N. 7	30	Misto	6542
334	VIA VITTORIO EMANUELE N. 12	104	Misto	20143
335	VIA VITTORIO EMANUELE N. 22	62	Misto	6310
336	VIA VITTORIO EMANUELE N. 58	82	Misto	6511
337	VIA VITTORIO EMANUELE N. 167	71	Misto	6249
338	VIA VITTORIO EMANUELE N. 199	24	Misto	6287
339	VIA VITTORIO EMANUELE N. 282	105	Misto	6378
340	VIA VITTORIO EMANUELE N. 292	84	Misto	6391
341	VIA VITTORIO EMANUELE N. 317	10	Misto	6426
<b>TOT. MISTI</b>		<b>1.416</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>18.916</b>		

## ELENCO MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A1- CENTRO STORICO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA AUDISIO N. 26	383	MSE1	8089
2	VIA MERCANTINI N. 36	488	MSE2	5718
3	VIA VITTORIO VENETO N. 14	600	MSE2	20390
<b>TOT. MSE</b>		<b>1.471</b>		
4	PIAZZA VALFRE' N. 3	722	MSAM2	6953
5	VIA ADUA N. 10 ANG. VIA VITT.VENETO	975	MSAM3	16732
<b>TOT. MSAM</b>		<b>1.697</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>3.168</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

ADDENSAMENTO A1- CENTRO STORICO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	65	CORSO GARIBALDI N. 44/46	18041
2	Bar/Caffè	124	PIAZZA CADUTI DELLA LIBERTA' N. 25	261
3	Bar/Pasticceria/Caffè	30	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 20	5775
4	Bar/Caffè	87	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 31	2093
5	Bar/sala danze	146	PIAZZA ROMA N. 1	5940
6	Birreria/Pub	80	PIAZZA ROMA N. 1	5940
7	Bar/Caffè	150	PIAZZA ROMA N. 14	5982
8	Ristorante	120	PIAZZA ROMA N° 16	5982
9	Bar/Caffè	67	PIAZZA ROMA N. 26	6008
10	Ristorante/Bar	A 34 B 76	PIAZZA ROMA N. 30	6014
11	Ristorante/Bar/Caffè	A 48 B 110	PIAZZA ROMA N. 35	6040
12	Bar	A 160 B 70	PIAZZA ROMA N. 39	297
13	Ristorante/Bar	125	PIAZZA ROMA N. 45	299
14	Ristorante/Bar	A 30 B 23	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 28/D	19701
15	Bar/Caffè	46	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 23	307
16	Hotel/Bar	10	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 28	308
17	Bar/Caffè	100	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 10	6647
18	Bar/Caffè	72	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 19	6663
19	Ristorante/birreria	A 98 B 98	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 35/37	6692
20	Bar/Caffè	120	PIAZZA XX SETTEMBRE N. 39	6697
21	Ristorante	250	P.ZZA XX SETTEMBRE N. 4	6699
22	Bar/Caffè/Latteria	33	PIAZZA XX SETTEMBRE N.6	6718
23	Bar/Caffè	292	VIA CAVOUR N. 28	2194
24	Bar/Caffè	193	VIA CAVOUR N. 12	4850
25	Bar/Pasticceria/Caffè	75	VIA CAVOUR N. 34	4871
26	Bar/Caffè	75	VIA CAVOUR N. 42	4877
27	Bar/Pasticceria/Caffè	50	VIA CAVOUR N. 53	4887
28	Bar/Pizza al taglio	10	VIA CAVOUR N. 55	4889
29	Bar/Pasticceria	70	VIA CAVOUR N. 9	4896
30	Bar/Caffè	65	VIA F.LLI CARANDO N. 2	5266
31	Bar/Caffè	59	VIA MARCONI N. 61	5355
32	Ristorante/Bar	A 130 B 20	VIA MENDICITA' ISTRUITA.14	5665
33	Ristorante	70	VIA POLLENZO N. 8/a	3680
34	Bar/Caffè	34	VIA POLLENZO N. 53	5975
35	Ristorante/self Service	54	VIA SAN ROCCO N. 70	6633
36	Bar/Caffè	64	VIA SARTI N. 3	7319
37	Bar/sala scommesse	216	VIA VERDI N. 36	5470
38	Bar/Caffè	20	VIA VITTONE N. 21	7250
39	Bar/Caffè	80	VIA VITTORIO EMANUELE N. 114	6186
40	Bar/Caffè	44	VIA VITTORIO EMANUELE N. 148	6228
41	Bar/Caffè	60	VIA VITTORIO EMANUELE N. 176	6261
42	Bar/Pasticceria/Caffè	70	VIA VITTORIO EMANUELE N. 199	6287
43	Bar/Caffè	51	VIA VITTORIO EMANUELE N. 235	6327
44	Ristorante/Bar	A 20 B 20	VIA VITTORIO EMANUELE N. 25	6342
45	Bar/Caffè	88	VIA VITTORIO EMANUELE N. 271	6364
46	Ristorante/Bar	A 18 B 28	VIA VITTORIO EMANUELE N. 7	6541
47	Bar/Caffè	71	VIA VITTORIO EMANUELE N° 83	6564
48	Bar/Caffè	42	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 83	18606
49	Bar/Caffè	33	VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 37	19302
	<b>TOTALE</b>			<b>49</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ ESTETISTA PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A1- CENTRO STORICO *Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Corso Garibaldi n. 24	7013	Acconciature
2	P.zza Carlo Alberto n° 27	274	Acconciature
3	P.zza XX Settembre n° 8	318	Acconciature
4	Via Audisio n° 20	8084	Acconciature
5	Via Audisio n° 49	8109	Acconciature
6	Via Cavour n° 57	2201	Acconciature
7	Via Gianolio n° 6/8	8186	Acconciature
8	Via Marconi n° 30	5338	Acconciature
9	Via Marconi n° 75	2862	Acconciature
10	Via Matteotti n° 3	5644	Acconciature
11	Via Moffa di Lisio n° 18	5730	Acconciature
12	Via Monte di Pietà n° 10	5750	Acconciature
13	Via Pollenzo n° 67	5986	Acconciature
14	Via Pollenzo n° 38	5964	Acconciature
15	Via Principi di Piemone n° 6	3696	Acconciature
16	Via Principi di Piemonte n° 21	6026	Acconciature
17	Via Rambaudi n° 3	6100	Acconciature
18	Via S. Germano n° 2	20085	Acconciature
19	Via S. Giovanni Battista n° 7	1844	Acconciature
20	Via S. Rocco n° 14	3920	Acconciature
21	Via S. Rocco n° 30	3923	Acconciature
22	Via S. Rocco n° 48	3923	Acconciature
23	Via Umberto n° 20	4110	Acconciature
24	Via Umberto n° 57	6837	Acconciature
25	Via Umberto n° 72	4142	Acconciature
26	Via Umberto n. 119	20367	Acconciature
27	Via Verdi n° 34	5469	Acconciature
28	Via Vittorio Emanuele n° 5	6493	Acconciature
29	Via Vittorio Emanuele n° 15	20133	Acconciature
30	Via Vittorio Emanuele n° 79	6554	Acconciature
31	Via Vittorio Emanuele n° 160	6242	Acconciature
32	Via Vittorio Emanuele n° 159	6243	Acconciature
33	Via Vittorio Emanuele n° 289	6385	Acconciature
34	Via Vittorio Emanuele n° 309	6413	Acconciature
35	Via Vittorio Emanuele n° 322	6440	Acconciature
36	Via Vittorio Veneto n° 14/d	18372	Acconciature
37	Via A. B. Vittone 17	7248	Acconciature
38	Corso S. Secondo n. 18/a	7635	Acconciature
39	Via s. Secondo n° 48	7662	Acconciature
<b>TOT. PARRUCCHIERI</b>		<b>39</b>	
40	Piazza Carlo Alberto n. 33	277	Estetista
41	Piazza Roma n. 9	302	Estetista
42	Piazza Roma n. 9	302	Estetista
43	Piazza XX Settembre n. 34	34	Estetista
44	Piazza XX Settembre n. 22 1° piano	306	Estetista
45	Via F.Ili Carando n. 22	2749	Estetista
46	Via Gianolio n° 43	2023	Estetista
47	Via G.B. Gandino n° 11	2798	Estetista
48	Via Mathis n ° 2	8059	Estetista
49	Via Pollenzo n. 24	5958	Estetista
50	Via Trento Trieste n° 8/c	6789	Estetista
51	Via Umberto n. 126	4100	Estetista
52	Via Vittorio E.le n° 131	6208	Estetista
53	Via Vittorio Emanuele n. 308	6412	Estetista
<b>TOT. ESTETISTI</b>		<b>14</b>	
<b>TOTALE</b>			<b>53</b>

# **BRA** Provincia di Cuneo

## **ADEGUAMENTO COMMERCIALE**

### **DCR 59-10831**

## LEGENDA

- Misto
  - Alimentari
  - Non Alimentare

medie

  - ▲ MSAM1
  - ▲ MSAM2
  - ▲ MSE1
  - ▲ MSE2
  - ▲ MSE3
  - MSAM3

centri\_comm

  - ★ GCC2
  - ★ MCC
  - \* Pubblico esercizio
  - ◆ Acconciature
  - ◆ Estetista

## A1 - Centro storico

### L'addensamento A1: Pollenzo

Nel comune di Bra vengono riconosciuti due addensamenti storico rilevanti A1: il primo è quello del centro cittadino (vero cuore commerciale) così come definito nel paragrafo precedente, il secondo è quello di Pollenzo antica cittadina di origine romana.

La sua strategica posizione di porta tra le colline delle Langhe e la ricca pianura, la resero protagonista delle mire espansionistiche dei comuni di Bra, di Alba e di Asti.

Dal punto di vista commerciale Pollenzo presenta un'offerta appena sufficiente, tuttavia va ricordato il tentativo di ridare nuova luce all'agenzia carloalbertina grazie all'impegno dell'Agenzia di Pollenzo, società pubblico-privata guidata da Slow Food, che ha completato il restauro dell'Agenzia e, dall'anno accademico 2004/2005, ha avviato al suo interno i corsi della **prima università del mondo di Scienze gastronomiche**.

Negli stessi spazi sono presenti la prima Banca del vino, un ristorante ed un albergo.

Tabella n.37

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	1	20
Non alimentari	4	287
Misti	2	86
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>393</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n.38

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	8
Parrucchieri/estetisti	3

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A1- POLLENZO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA REGINA MARGHERITA N. 25	20	Alimentari	19422
	<b>TOT. ALIMENTARI</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	
2	VIA A. DI SAVOIA N. 6	126	Non Alimentare	1980
3	VIA AMEDEO DI SAVOIA N. 13	11	Non Alimentare	5998
4	VIA L. EINAUDI N. 25	115	Non Alimentare	2700
5	VIA REGINA MARGHERITA N. 46	35	Non Alimentare	3789
	<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>	<b>287</b>	<b>4</b>	
6	VIA REGINA MARGHERITA N. 51	29	Misto	3790
7	VIA REGINA MARGHERITA N. 31	57	Misto	20096
	<b>TOT. MISTI</b>	<b>86</b>	<b>2</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>393</b>	<b>7</b>	

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A1- POLLENZO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Ristorante/Bar	A 56 B 74	VIA A. DI SAVOIA N. 11	1972
2	Ristorante	148	VIA AMEDEO DI SAVOIA N. 5	1979
3	Bar/Caffè	35	VIA REGINA MARGHERITA N. 2	3774
4	Ristorante/Bar	A 131 B 241	VIA REGINA MARGHERITA N. 6	3793
5	Ristorante	239	VIA FOSSANO N. 17 - F.NE POLLLENZO	5246
6	Ristorante/Bar	A 215 B 68	VIA FOSSANO N. 21	5250
7	Bar/Caffè	70	PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 3	19689
8	Ristorante	180	PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 3	19689
	<b>TOTALE</b>			<b>8</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ ESTETISTA PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A1- POLLENZO *Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Via Amedeo di Savoia n° 8	1982	Acconciature
2	Via delle Piane n° 27		Acconciature
	<b>TOT PARRUCCHIERI</b>		<b>2</b>
1	Via Regina Margherita n. 5	6152	Estetista
	<b>TOT ESTETISTI</b>		<b>1</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>3</b>

**LEGENDA**

- Misto
- Alimentari
- Non Alimentare
- medie
- ▲ MSAM1
- ▲ MSAM2
- ▲ MSE1
- ▲ MSE2
- ▲ MSE3
- MSAM3
- centri\_comm
- ★ GCC2
- ★ MCC
- \* Pubblico esercizio
- ◆ Acconciature
- ◆ Estetista

**A1 - Pollenzo**

## 4.2 Gli Addensamenti A3

L'Amministrazione comunale ha deciso di riconoscere tre addensamenti A3 (Addensamenti commerciali urbano forti) sul territorio di Bra, cioè:

- via Cuneo;
- via Piumati;
- via Risorgimento.

Esistono dei parametri regionali a cui fare riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali urbano forti.

L'ordine di grandezza dei parametri indicati come N.3, P.3, Q.3, ed F.3 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di **non più del 20%** rispetto a quelli indicati.

E' facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ai parametri N.3 ed F.3.

*"Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A1, A2. Gli addensamenti commerciali urbano forti sono gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli, dei comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari. Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbano forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi:*

- 1) un mercato funzionante, o da realizzare, per almeno un giorno alla settimana, collocato in una più vasta area pedonabile durante lo svolgimento del servizio, con un numero di banchi, compresi quelli destinati ai produttori, prossimo o superiore al valore del parametro N.3;*
- 2) numero degli esercizi presenti (parametro Q.3) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.3), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametri P.3). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.3 ed F.3 sono dimezzati;*
- 3) estensione possibile oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.3)".*

D.C.R. 59-10831

### L'Addensamento A3: via Cuneo

Si riconosce a Bra un addensamento A3 posizionato a Sud dell'addensamento A1 del Centro storico. Dall'analisi svolta sull'offerta commerciale dell'addensamento si osserva un basso numero di esercizi, nonostante sia discreta la superficie di vendita cumulata.

Come si evince dalla tabella n. 39, infatti, sono presenti una media struttura non alimentare (M-SE2) di mq. 823 e un medio centro commerciale (MCC) con superficie di vendita pari a mq. 1.799.

Per la perimetrazione dell'addensamento A3 il confine è dato dalla distribuzione degli esercizi commerciali lungo l'asse stradale di *via Cuneo* e include anche tratti di *corso IV Novembre* e di *via Montello*.

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA			
Addensamento urbano forte (A3)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75	<b>Non presente</b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500	<b>mt. 1500 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	<b>22 es. vicinato 3 medie strutture</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	<b>mt. 130</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	<b>mq. 4.892</b>

I parametri risultano soddisfatti, tranne il Q3 relativo al numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada, tuttavia si pone l'attenzione sulla superficie di vendita cumulata circa quattro volte e mezzo superiore rispetto al parametro regionale.

I dati che seguono descrivono la situazione commerciale dell'addensamento A3.

Questa parte di territorio è commercialmente discontinua nei fronti e poco omogenea nelle funzioni presenti lungo gli assi.

Tabella n. 39

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	3	97
Non alimentari	19	1.893
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>22</b>	<b>1.990</b>
M-SE1	1	280
M-SE2	1	823
MCC	1	1.799
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>	<b>2.902</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>25</b>	<b>4.892</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

In termini di superficie la percentuale relativa al segmento commerciale delle media strutture è pari a circa il **63%**, dato che sottolinea la vastità di gamma di questo settore.

Non molto rilevante è invece il numero dei pubblici esercizi e dei parrucchieri/estetisti.

Tabella n.40

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	3
Parrucchieri/estetisti	2

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

I prospetti seguenti riferiscono tutte le attività commerciali presenti nell'Addensamento A3 via Cuneo.

### ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

ADDENSAMENTO A3 VIA CUNEO Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA CUNEO N. 63	35	Alimentari	2396
2	VIA CUNEO N. 63	35	Alimentari	2396
3	VIA CUNEO N. 49	27	Alimentari	17446
<b>TOT. ALIMENTARI</b>		<b>97</b>	<b>3</b>	
1	CORSO IV NOVEMBRE N. 50	109	Non Alimentare	7517
2	CORSO IV NOVEMBRE N. 50	197	Non Alimentare	7517
3	CORSO IV NOVEMBRE N. 50	198	Non Alimentare	7517
4	CORSO IV NOVEMBRE N.50 C/O C.C.	80	Non Alimentare	7517
5	CORSO IV NOVEMBRE N. 51	30	Non Alimentare	78
6	CORSO IV NOVEMBRE N. 63	65	Non Alimentare	83
7	VIA CUNEO N. 9	22	Non Alimentare	2417
8	VIA CUNEO N. 13/a	100	Non Alimentare	17436
9	VIA CUNEO N. 23	240	Non Alimentare	2379
10	VIA CUNEO N. 42	36	Non Alimentare	17415
11	VIA CUNEO N. 43	28	Non Alimentare	2388
12	VIA CUNEO N. 43	70	Non Alimentare	2389
13	VIA CUNEO N. 63	139	Non Alimentare	2396
14	VIA CUNEO N. 60	90	Non Alimentare	17418
15	VIA CUNEO N. 66/68	80	Non Alimentare	17419
16	VIA CUNEO N. 80	140	Non Alimentare	17421
17	VIA CUNEO N. 82	165	Non Alimentare	17423
18	VIA CUNEO N. 84	23	Non Alimentare	17424
19	VIA CUNEO N. 104	81	Non Alimentare	17425
<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>		<b>1893</b>	<b>19</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>1990</b>	<b>22</b>	

## ELENCO MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA CUNEO

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA XXIV MAGGIO N. 52	280	MSE1	7011
2	VIA MONTELLO N. 25	823	MSE2	3528
	<b>TOT. MSE</b>	<b>1.103</b>		
3	CORSO IV NOVEMBRE 50	1799	MCC	7517
	<b>TOT. MCC</b>	<b>1.799</b>		
	<b>TOTALE</b>	<b>2.902</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA CUNEO

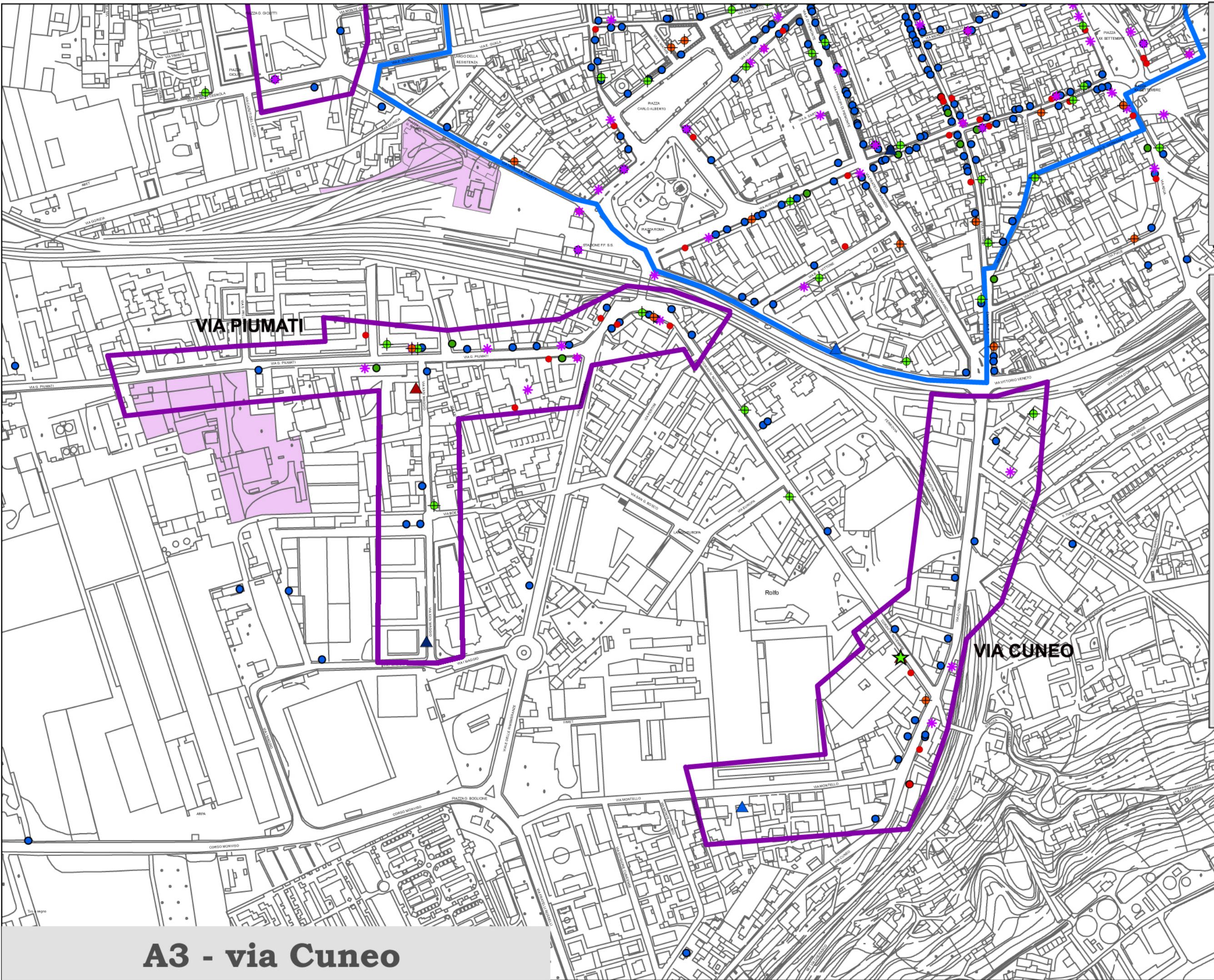
Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	150	VIA TURATI N° 1	4730
2	Ristorante/Pizzeria	108	VIA CUNEO N. 25	17440
3	Bar/Caffè	36	VIA CUNEO N. 41	17443
	<b>TOTALE</b>			<b>3</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ESTETISTI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA CUNEO

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Via Cuneo n° 9/a	2417	Acconciature
	<b>TOT. PARRUCCHIERI</b>		<b>1</b>
1	Via Cuneo n. 74	2403	Estetista
	<b>TOT. ESTETISTI</b>		<b>1</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>2</b>



### L'Addensamento A3: via Piumati

L'Amministrazione comunale ha deciso di mantenere il riconoscimento dell'addensamento A3 lungo *via Piumati*, come era già stato riconosciuto nel precedente adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R. 563-13414.

La continuità commerciale è presente sul fronte strada in quasi tutta la sua lunghezza, in particolare nel primo tratto vicino all'incrocio con viale Rimembranza; i fronti appaiono omogenei e poco frastagliati.

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA</b>			
<b>Addensamento urbano forte (A3)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Parametro orientativo</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75	<b>Non presente</b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500	<b>mt. 800 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	<b>24 es. vicinato 1 media struttura</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	<b>mt. 170</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	<b>mq. 1.461</b>

Il parametro Q3, come si comprende dalla tabella, non è soddisfatto.

Infatti il numero minimo di esercizi valutato nei parametri regionali è di 40, mentre nell'addensamento A3 via Piumati se ne riscontrano 25; tuttavia il parametro F3, relativo alla superficie di vendita cumulata, è pienamente soddisfatto.

L'addensamento si trova nelle immediate vicinanze del Centro storico e nel perimetro è stata inclusa un'area che sarà oggetto di variante in quanto soggetta a trasformazione urbana.

Si prevede, dunque, un incremento nell'addensamento A3 di via Piumati di esercizi commerciali.

I dati che seguono descrivono la situazione commerciale dell'addensamento A3 via Piumati: sono presenti 24 esercizi di vicinato con superficie complessiva di circa 1.062 mq, 1 media struttura per un totale di circa 1.461 mq di vendita.

Tabella n. 41

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	8	320
Non alimentari	13	603
Misti	3	139
<b>TOTALE</b>	<b>24</b>	<b>1.062</b>
M-SAM1	1	399
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>399</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>25</b>	<b>1.461</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n.41

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	7
Parrucchieri/estetisti	4

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

I prospetti seguenti riferiscono tutte le attività commerciali presenti nell’Addensamento A3 via Piumati.

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA PIUMATI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	CORSO IV NOVEMBRE N. 2/H	52	Alimentari	7493
2	VIA PIUMATI N. 3/B	27	Alimentari	5424
3	VIA PIUMATI N. 3/B	26	Alimentari	5424
4	VIA PIUMATI N. 9	26	Alimentari	5454
5	VIA PIUMATI N. 10	45	Alimentari	3012
6	VIA PIUMATI N. 13	54	Alimentari	2892
7	VIA PIUMATI N. 23	48	Alimentari	17958
8	VIA S. PELLICO N. 1	42	Alimentari	3879
<b>TOT. ALIMENTARI</b>		<b>320</b>	<b>8</b>	
9	CORSO IV NOVEMBRE N. 1	92	Non Alimentare	7458
10	CORSO IV NOVEMBRE N. 2 B	30	Non Alimentare	7488
11	CORSO IV NOVEMBRE N. 2/d	20	Non Alimentare	7489
12	CORSO IV NOVEMBRE N. 3	45	Non Alimentare	53
13	VIA PIUMATI N. 3	15	Non Alimentare	5423
14	VIA PIUMATI N. 4	93	Non Alimentare	5425
15	VIA PIUMATI N. 5	50	Non Alimentare	5433
16	VIA PIUMATI N. 32	31	Non Alimentare	5419
17	VIA PIUMATI N. 42	53	Non Alimentare	5426
18	VIA PIUMATI N. 52	4	Non Alimentare	2998
19	VIA PIUMATI N. 64	65	Non Alimentare	3002
20	VIA PIUMATI N. 71	10	Non Alimentare	5440
21	VIA PIUMATI N. 74	95	Non Alimentare	17898
<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>		<b>603</b>	<b>13</b>	
22	VIA PIUMATI N. 11	69	Misto	5368
23	VIA PIUMATI N. 57	10	Misto	17912
24	VIA PIUMATI N. 66	60	Misto	3003
<b>TOT MISTI</b>		<b>139</b>	<b>3</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>1062</b>	<b>24</b>	

## ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA PIUMATI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia
1	VIA XXIV MAGGIO N° 2	399	MSAM1
	<b>TOTALE MSAM</b>	<b>399</b>	

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A3 VIA PIUMATI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

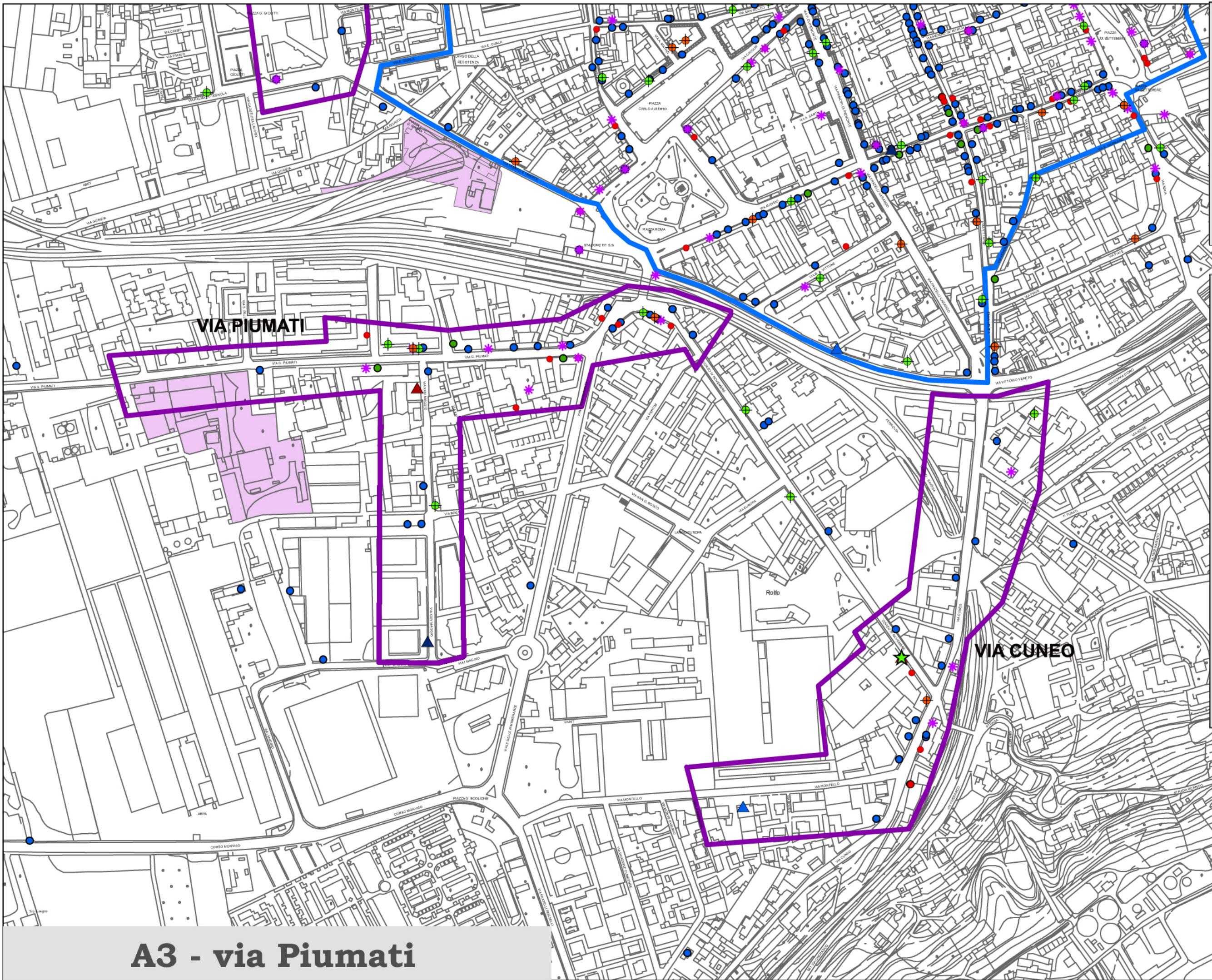
N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Ristorante	74	VIA PIUMATI N. 21	2945
2	Bar/Caffè	50	VIA PIUMATI N. 34	5420
3	Bar/Caffè	87	VIA PIUMATI N. 60	5437
4	Ristorante/Bar	A 71 B 42	VIA G. PIUMATI N. 9 BIS	5454
5	Bar/Caffè	38	CORSO IV NOVEMBRE N° 2/E	7490
6	Bar/Caffè	60	VIA G. PIUMATI N. 76	17899
7	Bar/sala da gioco	560	VIA PIUMATI N. 57	17913
	<b>TOTALE</b>			<b>7</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ESTETISTE PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A3 VIA PIUMATI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Via G. Piumati n° 76	3009	Acconciature
2	Via Piumati n. 80	3013	Acconciature
3	Corso IV Novembre n° 2	7478	Acconciature
	<b>TOT PARRUCCHIERI</b>		<b>3</b>
1	Via Piumati n. 76	17899	Estetista
	<b>TOT ESTETISTI</b>		<b>1</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>4</b>



### L'Addensamento A3: via Risorgimento

Anche l'addensamento A3 di *via Risorgimento*, già riconosciuto ai sensi della D.C.R. 563-13414, si trova vicino al Centro storico ed è commercialmente l'ambito A3 più interessante, con 27 esercizi di vicinato e 5 medie strutture per una superficie di vendita cumulata di circa mq. 6.700. In *via Senator Sartori* è presente un medio centro commerciale di circa mq. 1.900 di vendita. L'Amministrazione comunale ha deciso di includere nell'addensamento anche l'area in trasformazione lungo strada *Crosassa* e *via De Gasperi*.

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA</b>			
<b>Addensamento urbano forte (A3)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Parametro orientativo</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75	<b>Non presente</b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500	<b>mt. 1.300 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	<b>27 es. vicinato 5 medie strutture</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	<b>mt. 120</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	<b>mq. 6.763</b>

Come per gli altri addensamenti A3, anche per via Risorgimento il parametro Q3 non risulta soddisfatto. Tuttavia si prevede che con le trasformazioni urbane, che saranno previste nella variante di PRGC, si assisterà ad un incremento delle strutture commerciali.

Tabella n. 41

<b>TIPOLOGIE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>SUP. DI VENDITA (mq.)</b>
Alimentari	4	143
Non alimentari	23	1.151
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>27</b>	<b>1.294</b>
M-SE2	1	500
M-SE3	1	1.150
M-SAM1	1	399
M-SAM3	1	1.510
MCC	1	1.910
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>5.469</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>32</b>	<b>6.763</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n.42

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	9
Parrucchieri/estetisti	5

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA RISORGIMENTO

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA G. B. GANDINO N. 39/A	40	Alimentari	2817
2	VIALE RISORGIMENTO N. 24	41	Alimentari	7116
3	VIALE RISORGIMENTO N. 53	22	Alimentari	1792
4	VIALE RISORGIMENTO N. 65	40	Alimentari	1795
<b>TOT. ALIMENTARI</b>		<b>143</b>	<b>4</b>	
1	P.ZZA GIOLITTI	15	Non Alimentare	5838
2	PIAZZA GIOLITTI	10	Non Alimentare	5838
3	PIAZZA GIOLITTI N. 2	3	Non Alimentare	5864
4	PIAZZA G.GIOLITTI N. 92	150	Non Alimentare	18102
5	VIA BRIZIO N. 25	40	Non Alimentare	17629
6	VIA BRIZIO N. 62	60	Non Alimentare	
7	VIA G. B. GANDINO N. 41	55	Non Alimentare	2818
8	VIA G.B. GANDINO N. 72	22	Non Alimentare	5316
9	VIA PALESTRO N. 5	65	Non Alimentare	3590
10	VIA SENATOR SARTORI N. 8	12	Non Alimentare	6696
11	VIA SENATOR SARTORI N. 9	34	Non Alimentare	6698
12	VIA SENATOR SARTORI N. 9	86	Non Alimentare	6698
13	VIA SENATOR SARTORI N. 9	45	Non Alimentare	6698
14	VIA SENATOR SARTORI N. 9	14	Non Alimentare	6698
15	VIA SENATOR SARTORI N. 9	77	Non Alimentare	6698
16	VIA SENATOR SARTORI N. 9 C/O COOP	64	Non Alimentare	6698
17	VIA SENATOR SARTORI N. 9 C/O COOP	25	Non Alimentare	6698
18	VIA SENATOR SARTORI N. 9 C/O COOP	57	Non Alimentare	6698
19	VIALE RISORGIMENTO N. 10	53	Non Alimentare	1757
20	VIALE RISORGIMENTO N. 10	61	Non Alimentare	1757
21	VIALE RISORGIMENTO N. 12	50	Non Alimentare	1759
22	VIALE RISORGIMENTO N. 14	40	Non Alimentare	1761
23	VIALE RISORGIMENTO N. 59	113	Non Alimentare	1793
<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>		<b>1151</b>	<b>23</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>1294</b>	<b>27</b>	

## ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA RISORGIMENTO

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA G. B. GANDINO N. 55	1.150	MSE3	5305
2	VIA PESCHIERA N. 8	500	MSE2	5913
3	VIA G.B. GANDINO N. 56/58	1.510	MSAM3	5306
4	VIA SENATOR SARTORI N. 9	1.910	MCC	6698
5	VIA SOLFERINO ANG. VIA BALLERINI	399	MSAM1	6719
<b>TOTALE MSE</b>		<b>5.469</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA RISORGIMENTO

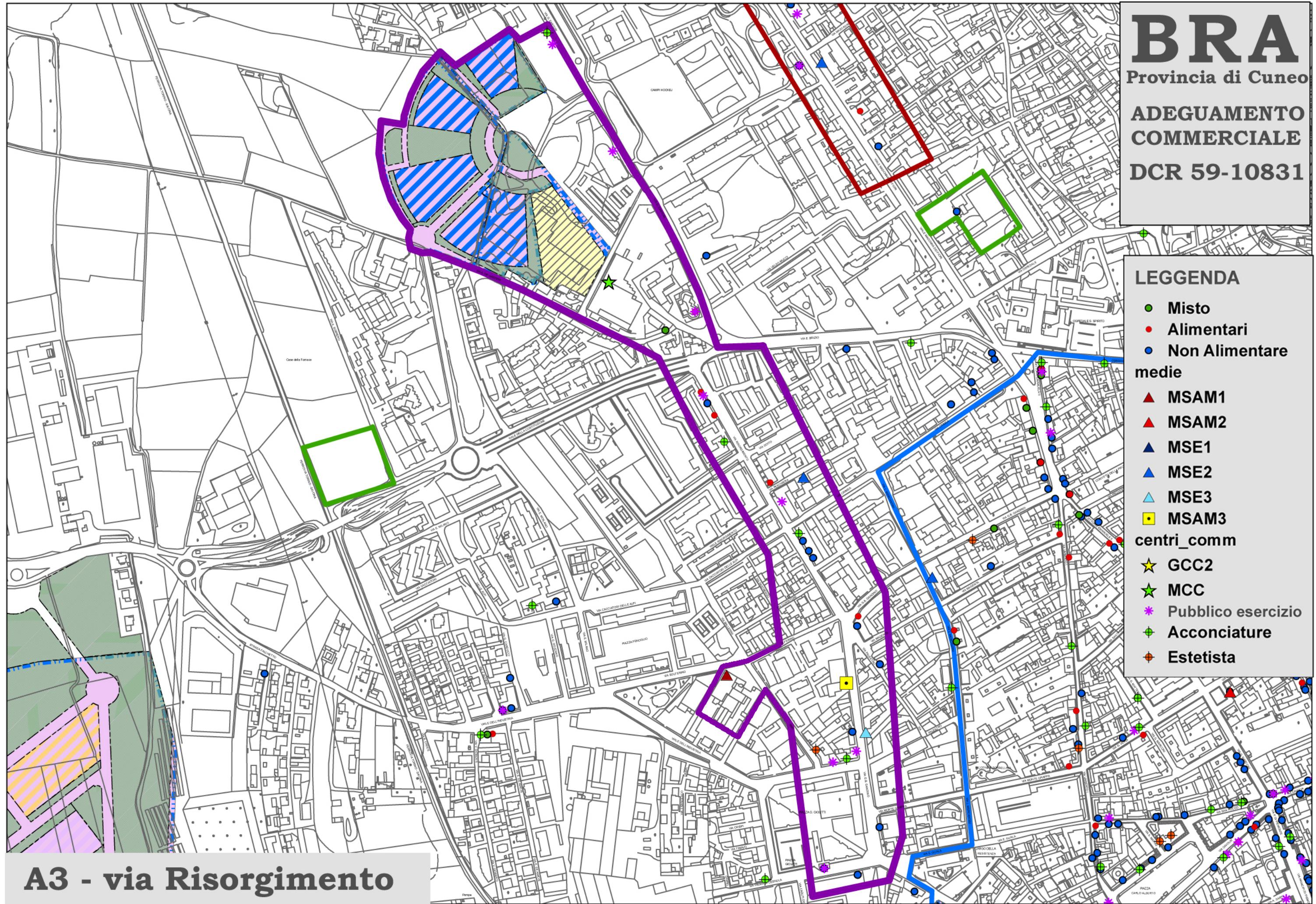
Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Ristorante/Bar	A 106 B 20	PIAZZA G. GIOLITTI N.66	283
2	Bar/caffè	42	VIALE RISORGIMENTO N. 22	1767
3	Bar/Caffè	35	VIA G. B. GANDINO N. 84	5321
4	Bar/Caffè	92	PIAZZA G. GIOLITTI N. 2	5864
5	Bar/Caffè	75	VIA SENATOR SARTORI C/0 COOP	6673
6	Ristorante/Bar	A 446 B 146	VIA SENATOR SARTORI N. 15	6676
7	Ristorante	200	VIA SENATOR SARTORI N. 27 -29-31	6685
8	Bar/Caffè	63	VIALE RISORGIMENTO N. 63	7133
9	Ristorante/Bar	A 45 B 73	VIA SENATOR SARTORI 27/29	20331
<b>TOTALE</b>				<b>9</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ESTETISTI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A3 VIA RISORGIMENTO

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Piazza Giolitti n° 74	285	Acconciature
2	V.le Risorgimento n° 16/a	1762	Acconciature
3	Viale Risorgimento n° 49	1783	Acconciature
	<b>TOT PARRUCCHIERI</b>		<b>4</b>
1	Via Ballerini n. 2	8070	Estetista
	<b>TOT ESTETISTI</b>		<b>1</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>5</b>



#### 4.3 Gli Addensamenti A4

Nell'adeguamento commerciale alla D.C.R. 59-10831 si prevede il riconoscimento dei seguenti addensamenti commerciali minori A4:

- viale Madonna dei Fiori;
- via Don Orione.

*“Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A1, A2 e A3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi, turistici e minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi:*

- 1) numero degli esercizi (parametro Q.4) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.4), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametri P.4). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.4 ed F.4 sono dimezzati;
- 2) estensione possibile da computare oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.4)”.

D.C.R. 59-10831

#### L'Addensamento A4: viale Madonna dei Fiori

Si individua l'addensamento lungo un tratto di *viale Madonna dei Fiori*, poco rilevante dal punto di vista commerciale è posizionato a Nord del Centro storico e potrebbe in futuro offrire delle possibilità di rinnovamento del tessuto o di trasformazione delle attività esistenti.

Tabella n. 46

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	1	18
Non alimentari	3	366
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>384</b>
M-SE2	1	600
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>600</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>5</b>	<b>984</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Come si osserva nel prospetto sottostante, l'addensamento non si palesa essere un luogo di aggregazione o centro di ritrovo, infatti le attività che creano continuità, ma che sono alternative al commercio, sono scarse.

Tabella n.47

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	2
Parrucchieri/estetisti	-

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Nel prospetto seguente vengono indicati i criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A4 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA			
Addensamento urbano minore (A4)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<b>mt. 400 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<b>4 es. vicinato 1 media struttura</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<b>mt. 65 circa</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<b>mq. 984 circa</b>

I parametri non risultano tutti soddisfatti, tuttavia, in questa parte di territorio, si ritiene che ci sia ancora un margine di insediabilità di attività commerciali.

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A4 VIALE MADONNA DEI FIORI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 44	18	Alimentari	7074
	<b>TOT. ALIMENTARI</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	
2	VIALE MADONNA FIORI N° 36	250	Non Alimentare	7064
3	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 39	19	Non Alimentare	7070
4	VIALE RIMEMBRANZE N. 42	97	Non Alimentare	1748
	<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>	<b>366</b>	<b>3</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>384</b>	<b>4</b>	

**ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO  
ADDENSAMENTO A4 VIALE MADONNA DEI FIORI**

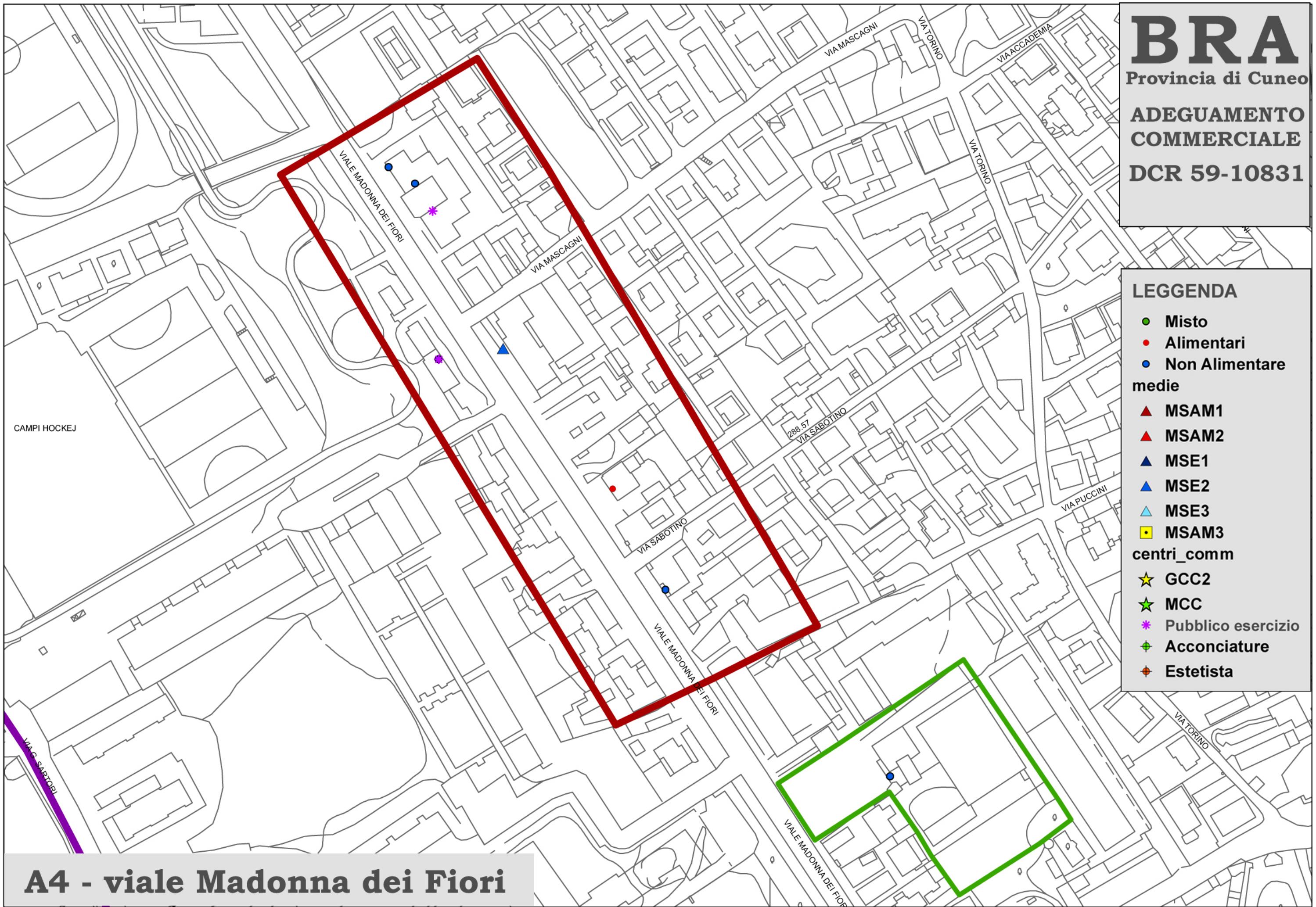
*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 54	600	MSE2	1703
	<b>TOTALE MSE</b>	<b>600</b>		

**ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO  
ADDENSAMENTO A4 VIALE MADONNA DEI FIORI**

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	27	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 39	7070
2	Ristorante	68	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 60	18268
	<b>TOTALE</b>			<b>2</b>



### L'Addensamento A4: via Don Orione

Proseguendo in direzione Nord-Ovest da viale Madonna dei Fiori l'asse stradale prende il nome di *via Don Orione*, in un tratto di esso, a lato della omonima localizzazione L2, si individua un altro addensamento A4.

Come si evidenzia nelle tabelle sottostanti, l'addensamento offre un servizio commerciale carente, soprattutto per quanto riguarda il numero degli esercizi.

Tabella n. 48

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	1	48
Non alimentari	4	345
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>393</b>
M-SE1	1	300
M-SAM2	1	830
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>1.130</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>7</b>	<b>1.523</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n.49

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	-
Parrucchieri/estetisti	-

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Nel prospetto seguente vengono indicati i criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A4 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA			
Addensamento urbano minore (A4)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<b>mt. 340 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<b>5 es. vicinato 2 media struttura</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<b>mt. 50 circa</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<b>mq. 1.523 circa</b>

I parametri non risultano tutti soddisfatti, il riconoscimento dell'addensamento A4 di via Don Orione, tuttavia, tutela soprattutto le medie strutture esistenti nel momento in cui volessero ampliarsi o modificare le loro caratteristiche commerciali.

## **ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A4 VIA DON ORIONE**

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

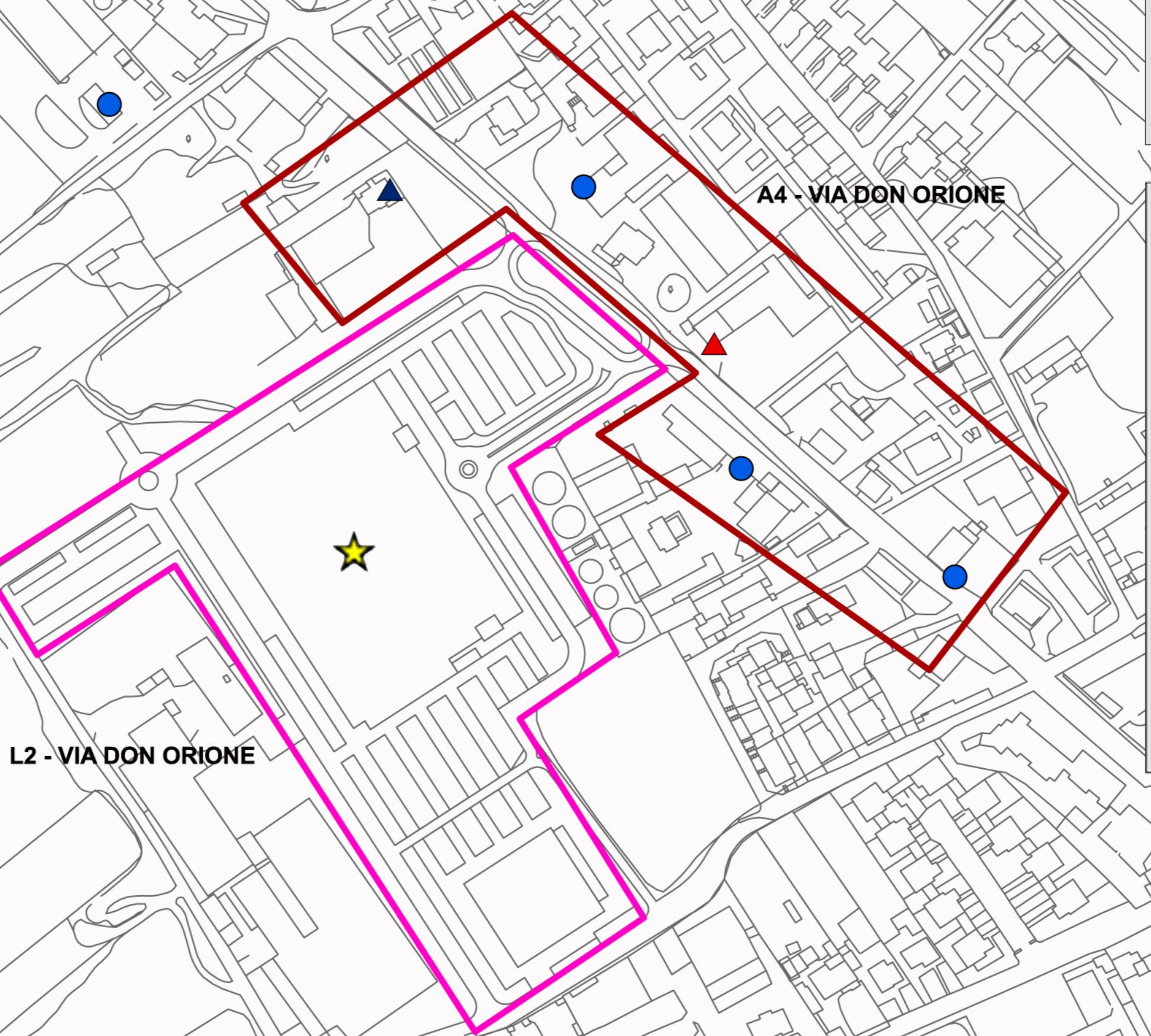
N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA DON ORIONE N. 85	48	Alimentari	5147
	<b>TOT. ALIMENTARI</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	
2	VIA DON ORIONE N.18	65	Non Alimentare	2619
3	VIA DON ORIONE N. 39	10	Non Alimentare	5109
4	VIA DON ORIONE 78	220	Non Alimentare	5144
5	VIA DON ORIONE N. 79	50	Non Alimentare	5145
	<b>TOT. NON ALIMENTARI</b>	<b>345</b>	<b>4</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>393</b>	<b>5</b>	

## **ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO ADDENSAMENTO A4 VIA DON ORIONE**

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA DON ORIONE N. 75	300	MSE1	2630
	<b>TOT MSE</b>	<b>300</b>		
2	VIA DON ORIONE N. 72	830	MSAM2	2629
	<b>TOT MSAM</b>	<b>830</b>		
	<b>TOTALE</b>	<b>1.130</b>		

LEGENDA	
●	Misto
●	Alimentari
●	Non Alimentare
medie	
▲	MSAM1
▲	MSAM2
▲	MSE1
▲	MSE2
▲	MSE3
■	MSAM3
centri_comm	
★	GCC2
★	MCC
*	Pubblico esercizio
◆	Acconciature
◆	Estetista



#### 4.4 Gli Addensamenti A5

Per definizione gli addensamenti A5 sono al di fuori del tessuto urbano e solitamente si riconoscono lungo gli assi di scorrimento che consentono l'ingresso ai centri abitati.

Infatti nel comune di Bra si riconoscono tre addensamenti A5 lungo le direttive che da Nord, da Sud e da Est portano al centro cittadino:

- Bandito;
- Borgo San Martino;
- S.S. 231 Cuneo.

Il prospetto sottostante restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali extraurbani.

L'ordine di grandezza dei parametri P.5, Q.5, ed F.5 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di **non più del 40%** rispetto a quelli indicati.

E' facoltà dei comuni derogare con relazione motivata a tali parametri.

*"Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A1, A2, A3, A4. 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 extrimentare. La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti. L'intero addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune del progetto unitario di coordinamento che deve contenere 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'art.25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi della L.r. 40/1998, dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è subordinata ad obbligatorio parere della provincia [...]. Il progetto unitario di coordinamento è altresì condizione pregiudizievole al compiersi degli interventi soggetti a permesso di costruire; può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo (SUE) o con permesso a costruire convenzionato. Tali addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso, almeno, i seguenti parametri orientativi:*

*1) numero degli esercizi presenti (parametro Q.5) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.5), ubicati, lungo un fronte di strada extraurbana, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametri P.5).*

*D.C.R. 59-10831*

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA		
Addensamento extraurbano (A5)	Parametro	Parametro orientativo
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 cumulata dai punti di vendita presenti	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione

### L'Addensamento A5: Bandito

L'Amministrazione comunale ha deciso di modificare, riducendolo, il perimetro dell'addensamento A5 individuato in *località Bandito* ai sensi della D.C.R. 563-13414.

L'A5 si estende lungo un tratto di *via Don Orione* nella parte Nord del territorio, sull'asse in direzione Carmagnola.

L'edificato si presenta discontinuo senza fronti omogenei, per lo più a destinazione terziaria.

Come si osserva nella tabella seguente, in questo addensamento non sono presenti esercizi di vicinato alimentari mentre sono presenti due medie strutture di vendita.

Tabella n. 49

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	-	-
Non alimentari	3	92
Misti	1	13
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>105</b>
M-SE1	1	340
M-SE2	1	635
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>975</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>6</b>	<b>1.080</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n. 50

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	1
Parrucchieri/estetisti	-

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Dai parametri effettivi utilizzati per il raffronto con i criteri regionali per il riconoscimento degli addensamenti commerciali (art. 13 D.C.R. 59-10831), l'A5 della frazione Bandito risulta essere leggermente carente nel cumulo delle superfici di vendita presenti.

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA (A5 – BANDITO)			
Addensamento extraurbano (A5)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Lunghezza minima del fronte strada extraurbano	P.5	mt. 500	<b>mt. 340 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	N. 5	<b>4 es. vicinato 2 medie strutture</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione	<b>mq. 1.080</b>

I prospetti seguenti riferiscono tutte le attività commerciali presenti nell'Addensamento A5:

### ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

**ADDENSAMENTO A5- BANDITO** *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA DON ORIONE N. 134	60	Non Alimentare	5092
2	VIA DON ORIONE N. 138	10	Non Alimentare	2540
3	VIA DON ORIONE N. 138	22	Non Alimentare	2540
	<b>TOT NON ALIMENTARI</b>	<b>92</b>	<b>3</b>	
4	VIA DON ORIONE N. 138	13	Misto	5094
	<b>TOT MISTI</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>105</b>	<b>4</b>	

### ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO

**ADDENSAMENTO A5- BANDITO** *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA DON ORIONE N. 134	340	MSE1	5092
2	VIA DON ORIONE N. 144	635	MSE2	2542
	<b>TOTALE MSE</b>	<b>975</b>		

### ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

**ADDENSAMENTO A5- BANDITO** *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	7	VIA DON ORIONE N. 138	5094
	<b>TOTALE</b>			<b>1</b>



### L'Addensamento A5: Borgo San Martino

L'addensamento, già riconosciuto nella D.C.R. 563-13414, è situato lungo il confine con il comune di Pocapaglia lungo la *Strada Statale 231*.

Rispetto al precedente adeguamento commerciale, la perimetrazione dell'A5 ai sensi della D.C.R. 59-10831 è notevolmente ridotta. Tale addensamento dal punto di vista commerciale è molto interessante, anche in relazione all'A5 presente nel comune di Pocapaglia lungo la Statale 231; infatti un insediamento commerciale sul territorio di Bra andrebbe a completare l'offerta qui già apprezzabile aumentando il bacino di utenza delle strutture.

Attualmente gli esercizi presenti nell'addensamento A5 Borgo San Martino del comune di Bra sono:

Tabella n. 51

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	-	-
Non alimentari	14	1.266
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>1.266</b>
M-SE2	2	1.230
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>1.230</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>16</b>	<b>2.496</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n. 52

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	2
Parrucchieri/estetisti	-

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

I criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A5 sono (art. 13 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA (A5 – BORGO SAN MARTINO)			
Addensamento extraurbano (A5)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Lunghezza minima del fronte strada extraurbano	P.5	mt. 500	<i>mt. 1.900 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	N. 5	<i>14 es. di vicinato 2 medie strutture</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione	<i>mq. 2.496</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO BORGO SAN MARTINO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	LOC. BORGONUOVO N. 38	18	Non Alimentare	244
2	VIA BORGONUOVO N. 38	84	Non Alimentare	17002
3	STRADA BORGO S. MARTINO N. 1	110	Non Alimentare	7355
4	STR. BORGO S. MARTINO N. 7/F	130	Non Alimentare	7379
5	STR. BORGO S. MARTINO N. 10	33	Non Alimentare	374
6	BORGO S. MARTINO N. 14/18	18	Non Alimentare	385
7	BORGO S. MARTINO N. 14/A1	5	Non Alimentare	7335
8	STR. BORGO S. MARTINO N. 26/A	220	Non Alimentare	409
9	BORGO S. MARTINO N. 28	90	Non Alimentare	410
10	BORGO S. MARTINO N. 56	100	Non Alimentare	18296
11	VIA CROCIERA BURDINA N. 6/A	70	Non Alimentare	17079
12	STRADA CROCIERA BURDINA N. 8	20	Non Alimentare	17087
13	VIA PLINIO IL VECCHIO N. 1	200	Non Alimentare	20169
14	VIA PLINIO IL VECCHIO N. 1	168	Non Alimentare	20169
<b>TOT NON ALIMENTARI</b>		<b>1266</b>	<b>14</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>1266</b>	<b>14</b>	

## ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO BORGO SAN MARTINO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	BORGO S. MARTINO N. 48	660	MSE2	16970
2	LOC. BORGO S. MARTINO N. 60	570	MSE2	16972
<b>TOTALE MSE</b>		<b>1.230</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A5 BORGO SAN MARTINO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	22	BORGO S. MARTINO N. 18	16965
2	Ristorante/Bar	A 305 B 60	VIA PLINIO IL VECCHIO N. 1	20169
<b>TOTALE</b>				<b>2</b>

# BRA

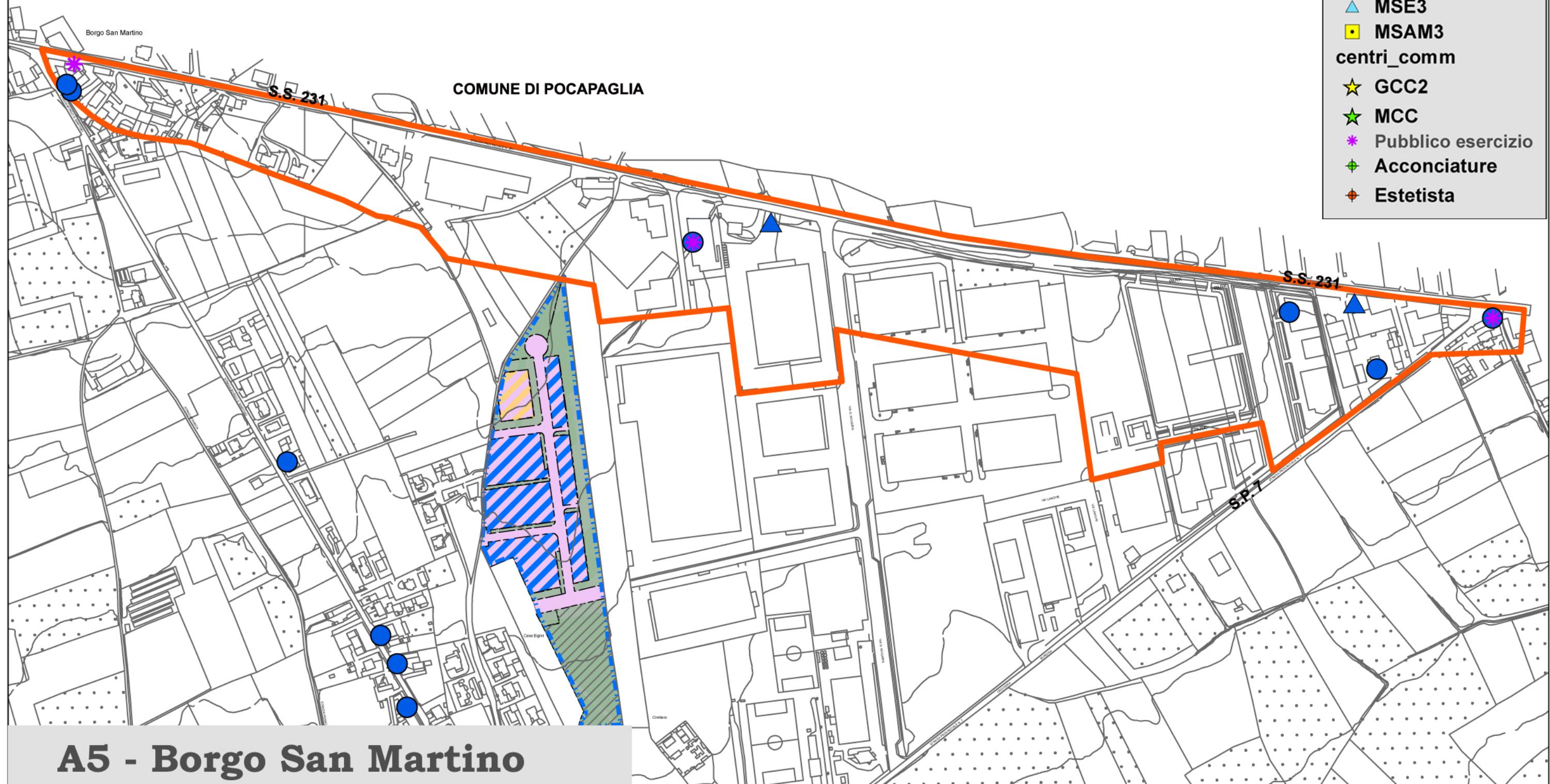
Provincia di Cuneo

ADEGUAMENTO  
COMMERCIALE

DCR 59-10831

## LEGGENDA

- Misto
- Alimentari
- Non Alimentare
- medie
- ▲ MSAM1
- ▲ MSAM2
- ▲ MSE1
- ▲ MSE2
- ▲ MSE3
- MSAM3
- centri\_comm
- ★ GCC2
- ★ MCC
- \* Pubblico esercizio
- ◆ Acconciature
- ◆ Estetista



### L'Addensamento A5: S.S. 231 Cuneo

Già riconosciuto nella D.C.R. 563-13414, è situato a Sud del comune di Bra e il suo perimetro giunge fino al confine comunale con Cherasco. Si estende lungo la *Strada Statale 231* in direzione Cuneo.

Gli addensamenti A5 per definizione si collocano lungo gli assi stradali ad elevata percorrenza, come in questo caso dove la distribuzione di un certo tipo di commercio lungo la Strada Statale dovrebbe rappresentare una 'porta d'accesso' al Centro storico cittadino.

Attualmente gli esercizi presenti nell'addensamento A5 S.S. 231 Cuneo del comune di Bra sono:

Tabella n. 53

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	2	53
Non alimentari	8	843
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>896</b>
M-SAM2	1	895
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>895</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>11</b>	<b>1.791</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n. 54

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	4
Parrucchieri/estetisti	4

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

I criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A5 sono (art. 13 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI BRA (A5 – S.S. 231 Cuneo)			
Addensamento extraurbano (A5)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Lunghezza minima del fronte strada extraurbano	P.5	mt. 500	<b>mt. 670 circa</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	N. 5	<b>10 es. di vicinato 1 medie strutture</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione	<b>mq. 1.791</b>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A5 S.S. 231 CUNEO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA CUNEO N. 134	30	Alimentari	17431
2	VIA F.LLI ROSELLI N. 26	23	Alimentari	1641
	<b>TOT ALIMENTARI</b>	<b>53</b>	<b>2</b>	
3	VIA F.LLI ROSELLI N. 22	50	Non Alimentare	1639
4	VIA F.LLI ROSELLI	100	Non Alimentare	
5	VIA CUNEO N. 166	47	Non Alimentare	2371
6	VIA CUNEO N. 166/168	178	Non Alimentare	2371
7	VIA CUNEO N. 170	238	Non Alimentare	4992
8	VIA CUNEO N. 176	148	Non Alimentare	4993
9	VIA CUNEO N. 192	78	Non Alimentare	4998
10	VIA CUNEO N. 136	4	Non Alimentare	17432
	<b>TOT NON ALIMENTARI</b>	<b>843</b>	<b>8</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>896</b>	<b>10</b>	

## ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A5 S.S. 231 CUNEO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA CUNEO N. 168	895	MSAM2	2371
	<b>TOTALE MSAM</b>	<b>895</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A5 S.S. 231 CUNEO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

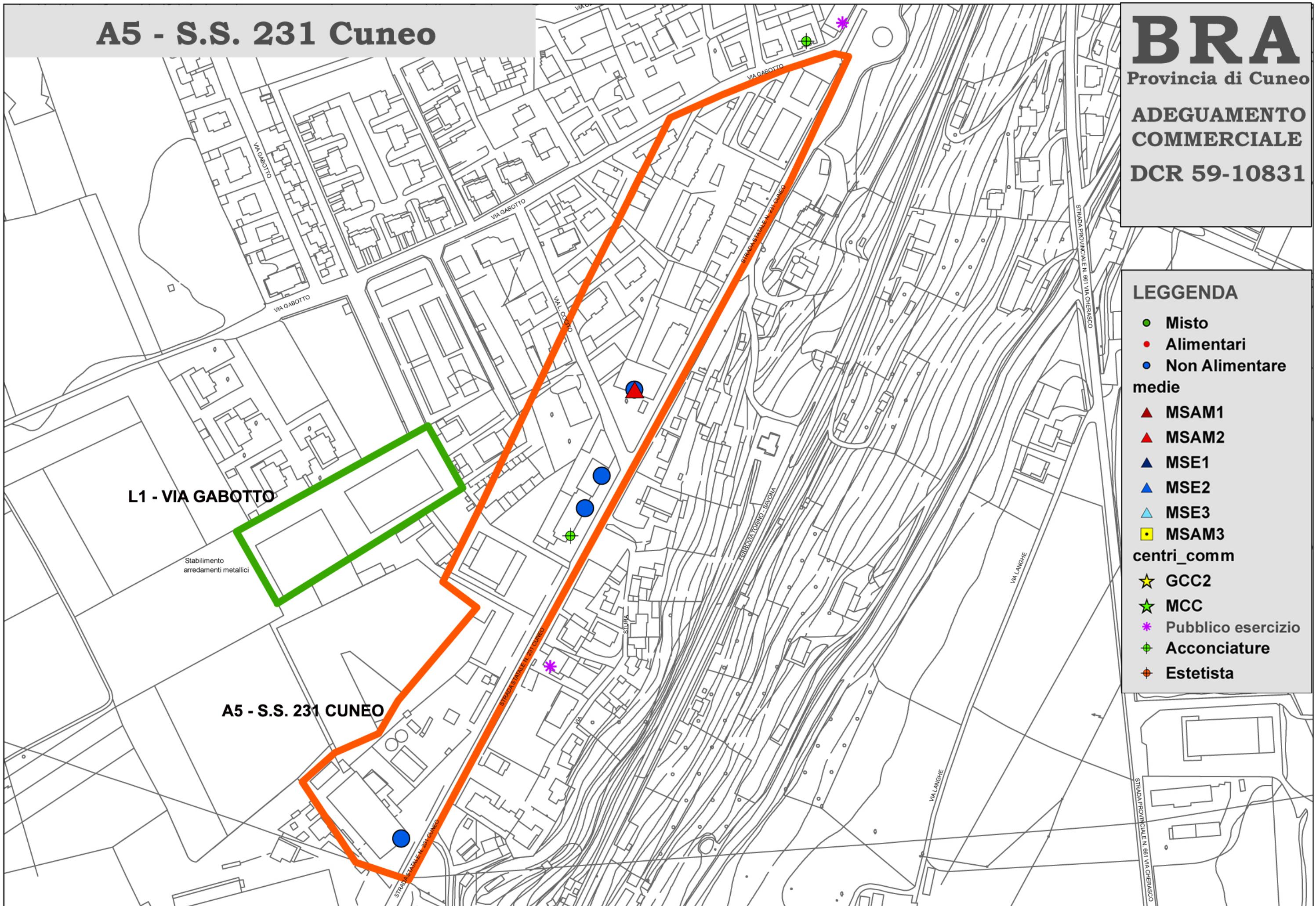
N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Bar/Caffè	24	VIA GABOTTO N. 4	5486
2	Ristorante	68	VIA CUNEO N. 125/A	4989
3	Pub birreria	150	VIA CUNEO N. 125/A	4989
4	Ristorante/Bar	A 50 B 109	VIA CUNEO N. 125/A	4989
	<b>TOTALE</b>			<b>4</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ESTETISTI PRESENTI SUL TERRITORIO

### ADDENSAMENTO A5 S.S. 231 CUNEO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Via F.lli Rosselli n° 25	1640	Acconciature
2	Via Gabotto n° 8	3146	Acconciature
3	Via Cuneo n° 180	4994	Acconciature
	<b>TOT PARRUCCHIERI</b>		<b>3</b>
1	Via Gabotto n° 8	3146	Estetista
	<b>TOT ESTETISTI</b>		<b>1</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>4</b>

## A5 - S.S. 231 Cuneo



**BRA**  
Provincia di Cuneo  
**ADEGUAMENTO COMMERCIALE**  
**DCR 59-10831**

**LEGENDA**

- Misto
- Alimentari
- Non Alimentare
- medie
- ▲ MSAM1
- ▲ MSAM2
- ▲ MSE1
- ▲ MSE2
- ▲ MSE3
- MSAM3
- ★ centri\_comm
- ★ GCC2
- ★ MCC
- \* Pubblico esercizio
- Acconciature
- Estetista

#### 4.5 Le Localizzazioni L1

Le *localizzazioni commerciali urbane non addensate* sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, 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.

Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- essere in un nucleo residenziale sufficientemente numeroso;
- la numerosità del nucleo residenziale deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza;
- la dimensione massima della localizzazione.

*"Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A1, A2, A3, A4, A5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, 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. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:*

1. *essere ubicate in prossimità (parametro J1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X1);*
2. *la numerosità del nucleo residenziale (parametro X1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y1);*
- 2bis. *la dimensione massima della localizzazione (parametro M1), che si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria "*

*D.C.R. 59-10831*

Nel nuovo adeguamento commerciale, ai sensi della D.C.R. 59-10831, il comune di Bra ha deciso di riconoscere cinque localizzazioni L1, cioè:

- via Gabotto;
- Ferrovia Torino-Savona;
- viale Madonna dei Fiori;
- via Piumati;
- viale Rosselli.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno recare una modifica alla tabella di compatibilità regionale (art. 17, D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006) e di non consentire l'apertura di medie strutture miste (M-SAM4) tra 1.801 e 2.500 mq. di vendita.

**Il comune di Bra ha deciso di NON concedere l'autoriconoscimento da parte di operatori privati di localizzazioni L1.**

### La Localizzazione L1: via Gabotto

La localizzazione L1 di via Gabotto si trova quasi al confine con il comune di Cherasco non distante dall'addensamento A5 S.S. 231 Cuneo. Tuttavia mentre quest'ultimo perimetra un ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale lungo un asse di traffico ad elevato scorrimento, la localizzazione L1 di via Gabotto è a ridosso di zone residenziali e lambisce assi viari di livello urbano.

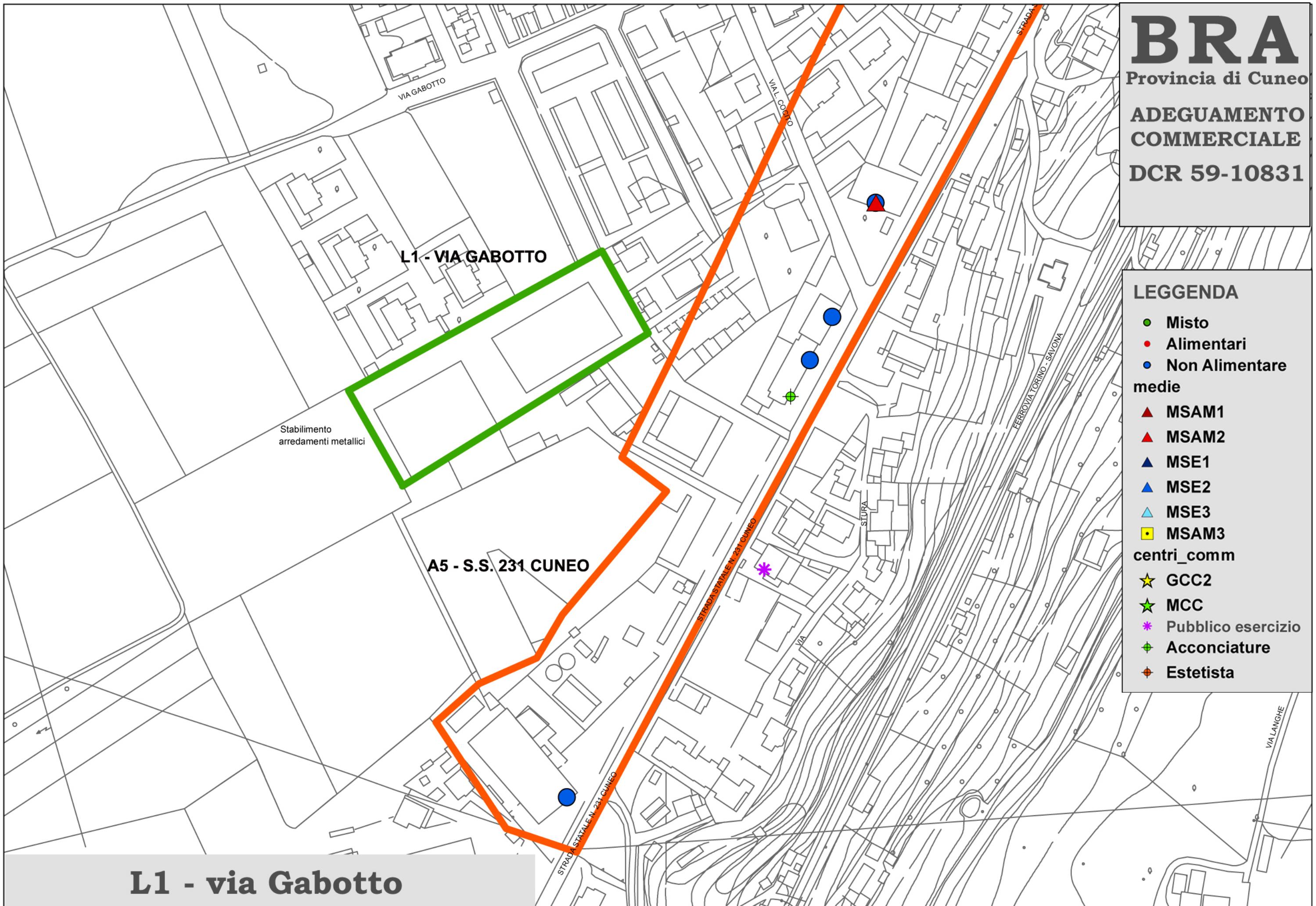
Attualmente negli stabilimenti interni alla localizzazione non sono presenti esercizi commerciali.

Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L1 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA</b> <b>(L1 – VIA GABOTTO)</b>			
<b>Localizzazione L1</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Aampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500	<b>mt. 500</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti	<b>2.500</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700	<b>mt. 700</b>
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000	<b>mq 9.500 circa</b>

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

**La dimensione della localizzazione è di circa mq. 9.500.**



### **La Localizzazione L1: Ferrovia Torino - Savona**

La localizzazione L1 è sita in un'area tra viale della Costituzione e il tracciato della *Ferrovia Torino – Savona*.

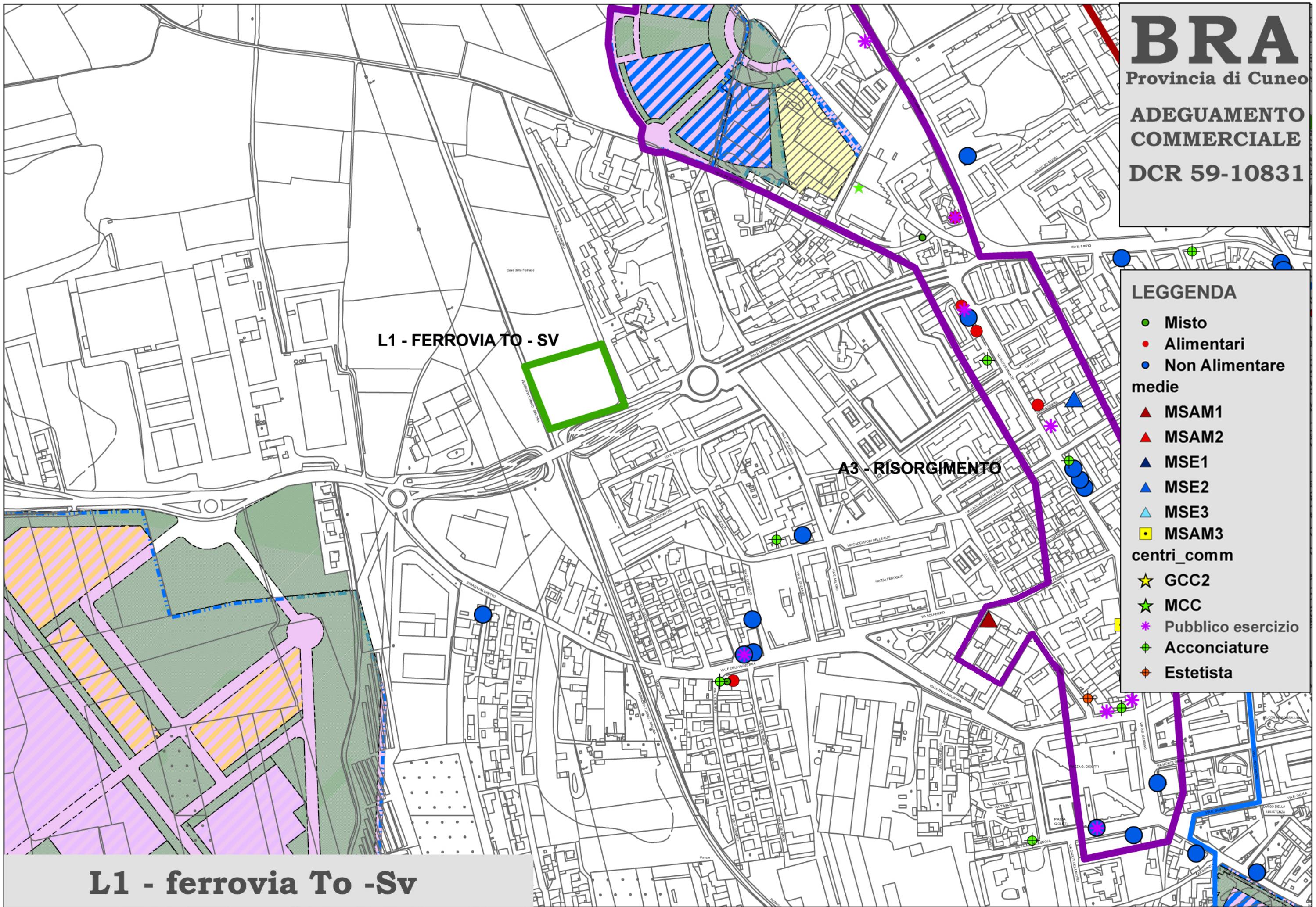
Non sono presenti esercizi commerciali.

Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L1 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L1 – FERROVIA TORINO-SAVONA)</b>			
<b>Localizzazione L1</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500	<b>mt. 500</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti	<b>2.500</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700	<b>mt. 700</b>
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000	<b>mq 9.000 circa</b>

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

**La dimensione della localizzazione è di circa mq. 9.000.**



### La Localizzazione L1: viale Madonna dei Fiori

La localizzazione L1 è stata oggetto di autoriconoscimento da parte di operatori privati ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999. Il precedente adeguamento commerciale del comune di Bra consentiva l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1, **nell'adeguamento ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 l'Amministrazione comunale ha deciso di non consentire tale autoriconoscimento in modo da avere un maggiore controllo sul territorio.**

Attualmente è presente un esercizio di vicinato extralimentare, mentre nella richiesta di apertura pervenuta al Comune in data 11 luglio 2008 è prevista l'apertura di un centro commerciale di medie dimensioni con superficie di vendita complessiva pari a 1.150 mq (1.830 mq di superficie coperta) e sarà composto da:

- un punto di vendita caratterizzato da offerta commerciale mista (900 mq sup. vendita);
- un punto di vendita di vicinato (250 mq sup. vendita).

Tabella n. 56

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	-	-
Non alimentari	1	50
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L1 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L1 – VIALE MADONNA DEI FIORI)			
Localizzazione L1	Parametri	Parametri orientativi	Parametro effettivo
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500	<b>mt. 500</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti	<b>2500</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700	<b>mt. 700</b>
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000	<b>mq 7.600 circa</b>

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

**La dimensione della localizzazione è di circa mq. 7.600.**

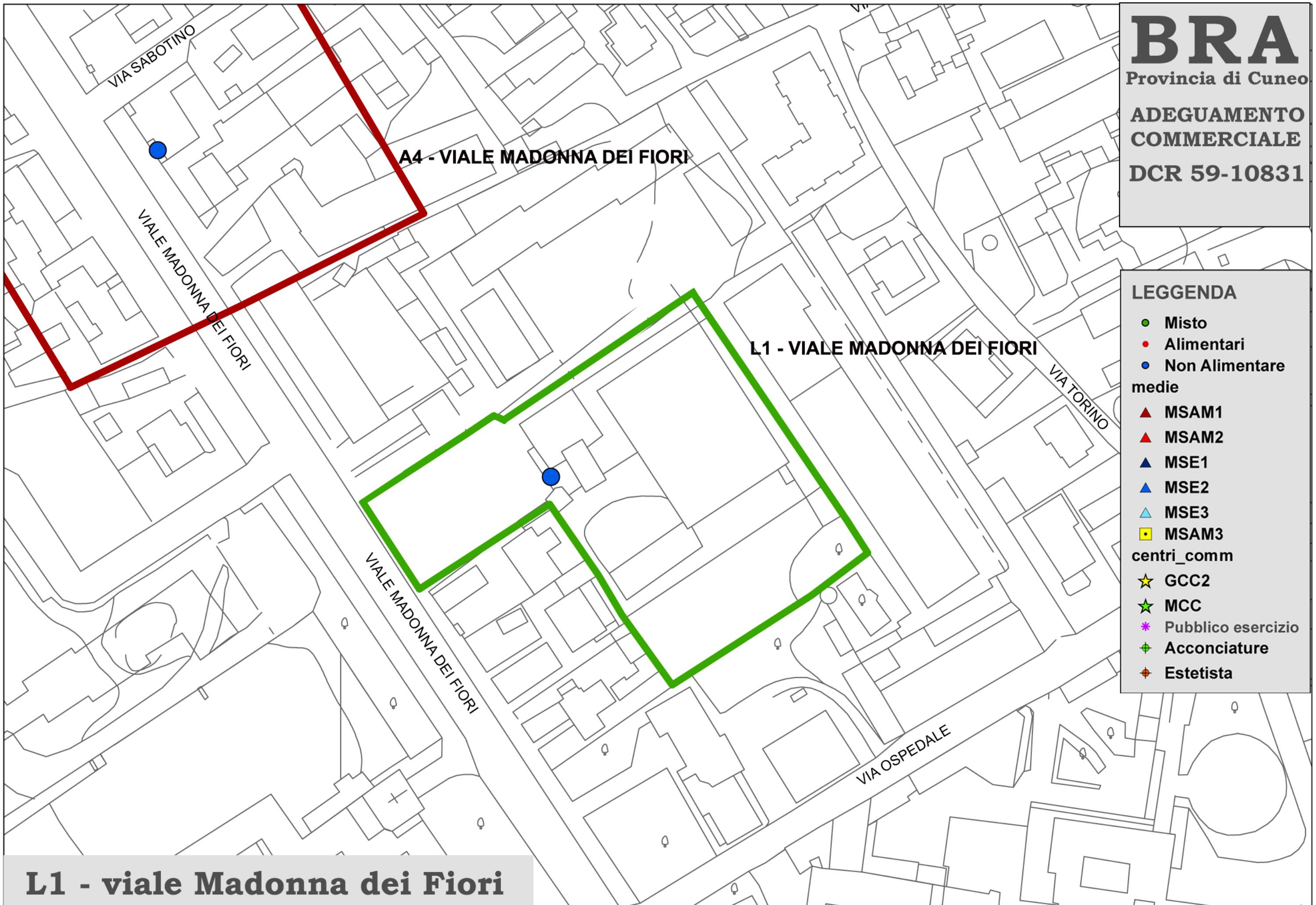
Nonostante l'art. 26 della D.C.R. 59-10831 – Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità – subordina, per quanto riguarda le localizzazioni L1, la valutazione di impatto sulla viabilità all'insediamento di superfici di vendita superiori a mq. 1.800, per volere dell'Amministrazione comunale è stata condotta un'indagine preliminare sull'incremento di traffico dovuto all'aumento di superficie.

Il livello di servizio (LOS) della strada, pur considerando uno scenario cautelativo quindi con un volume di traffico bidirezionale nelle ore di punta di 2.535 veicoli all'ora, è classificabile come E, risultato accettabile dalla normativa di riferimento.

## **ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO LOCALIZZAZIONE L1 VIALE MADONNA DEI FIORI**

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 20	50	Non Alimentare	18253
	<b>TOT NON ALIMENTARI</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	



### La Localizzazione L1: via Piumati

La localizzazione L1 è sita lungo via Piumati e all'interno del suo perimetro include alcuni edifici in parte già destinati ad attività commerciali.

All'interno della localizzazione, attualmente, sono presenti due esercizi non alimentari.

Tabella n. 55

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	-	-
Non alimentari	2	374
Misti	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>374</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>2</b>	<b>374</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L1 – VIA PIUMATI)			
Localizzazione L1	Parametri	Parametri orientativi	Parametro effettivo
Aampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500	<b>mt. 500</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti	<b>2.500</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700	<b>mt. 700</b>
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000	<b>mq 6.000 circa</b>

Gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree (art. 13 D.C.R. 59-10831) sono riportati nel riquadro soprastante, il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

Il parametro M1 non è modificabile, **la dimensione della localizzazione è di mq. 6.000**.

### ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

#### LOCALIZZAZIONE L1 – VIA PIUMATI

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIA PIUMATI N. 207	192	Non Alimentare	5400
2	VIA G. PIUMATI N. 211/a	182	Non Alimentare	5402
	<b>TOT NON ALIMENTARI</b>	<b>374</b>	<b>2</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>374</b>	<b>2</b>	

LEGGENDA	
●	Misto
●	Alimentari
●	Non Alimentare medie
▲	MSAM1
▲	MSAM2
▲	MSE1
▲	MSE2
▲	MSE3
■	MSAM3
centri_comm	
★	GCC2
★	MCC
*	Pubblico esercizio
◆	Acconciature
◆	Estetista

**L1 - via Piumati**

### **La Localizzazione L1: viale Rosselli**

La localizzazione L1 di viale Rosselli è posizionata a Sud dell'addensamento A3 denominato via Cuneo, nelle vicinanze dell'area cimiteriale ma esterna alla fascia di rispetto.

La dimensione dell'area individuata è a pari a circa mq. 7.500.

L'attività dell'immobile esistente a destinazione artigianale si è conclusa ed esiste una richiesta da parte dei proprietari, protocollata dagli uffici competenti, per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale.

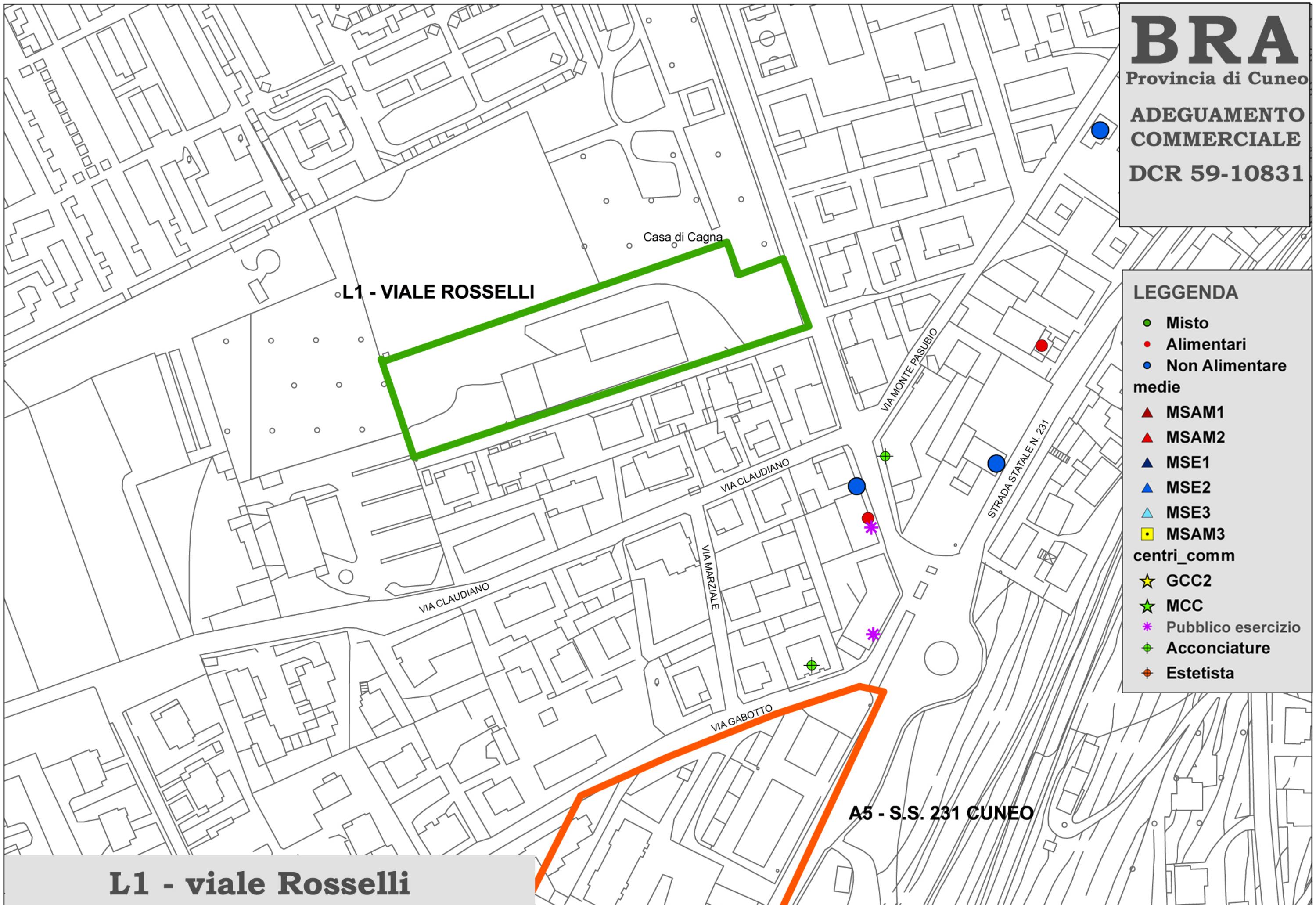
Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L1 (art. 13 D.C.R. 59-10831):

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L1 – VIALE ROSELLI)</b>			
<b>Localizzazione L1</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Aampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500	<b>mt. 500</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti	<b>2.500</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700	<b>mt. 700</b>
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000	<b>mq 7.500 circa</b>

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

**La dimensione della localizzazione è di circa mq. 7.500.**

**BRA**  
Provincia di Cuneo  
**ADEGUAMENTO  
COMMERCIALE**  
**DCR 59-10831**



## 4.6 Le Localizzazioni L2

Le *localizzazioni commerciali urbane periferiche non addensate* sono le aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente.

Esse rappresentano il nuovo ‘*modello di rete*’, grazie al quale si va a stabilire una gerarchia commerciale tra i comuni; il riconoscimento delle localizzazioni L2 avviene, infatti, previa valutazione ‘*ex ante*’ degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del comune.

La D.C.R. 59-10931 prevede che le nuove localizzazioni e quelle esistenti soggette a modifiche debbano essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune.

“*Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A1, A2, A3, A4, A5 ed L1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbane periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno.. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A5.*

*Sono individuate attraverso i seguenti parametri:*

- 1. a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate in prossimità (parametro J2) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X2);*
- 2. a prescindere dalla presenza di confini comunali, la numerosità del nucleo residenziale (parametro X2) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y2);*
- 3. la localizzazione deve avere una dimensione minima e massima prefissata (parametro H2) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Essa può comprendere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, e si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- 4. a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro D2) da altra localizzazione commerciale urbano periferica L2;*
- 5. devono essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro W2) da un addensamento urbano di tipo A1, A2. ”*

D.C.R. 59-10831

### Localizzazioni L3 declassate ad L2

Nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 non è più consentito il riconoscimento delle localizzazioni L3 – Localizzazioni commerciali extraurbane non addensate – invece autorizzate nelle precedenti Delibere Regionali (D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999, D.C.R 347-42514 del 23.12.2003).

Le vecchie localizzazioni L3 presenti sul territorio piemontese vengono congelate allo stato attuale e se passibili di qualsiasi modifica, anche in relazione alla riduzione del perimetro, vengono declassate a localizzazioni L2, con l'obbligo di rispettarne i parametri.

***Nel precedente adeguamento commerciale del comune di Bra ai sensi della D.C.R. 563-13414 non è stata riconosciuta alcuna localizzazione L3.***

### La Localizzazione L2 esistente: via Don Orione

Nel precedente adeguamento (D.C.R. 563-13414) è stata riconosciuta una localizzazione L2 in *via Don Orione* a lato della tangenziale.

Il prospetto delinea la composizione del Centro commerciale (G-CC2) con le tipologie commerciali fino ad ora autorizzate.

SOCIETA' RICHIEDENTE	ADDENSAMENTO LOCALIZZAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	TIPOLOGIA DI GRANDE STRUTTURA	SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA	Tipologie distributive previste	superficie di vendita mq.	numero deliberazione Conferenza dei servizi	data deliberazione Conferenza dei servizi	ESITO
CROSASSA s.r.l.	L2	ATTIVAZIONE	G-CC2	6.676	G-SM1 M-SE2 M-SE2 esercizi di vicinato	4.000 485 480 1.711	17472/17.1	05/10/2001	FAVOREVOLE

*Dati Conferenza dei Servizi, Regione Piemonte Osservatorio Regionale sul Commercio*

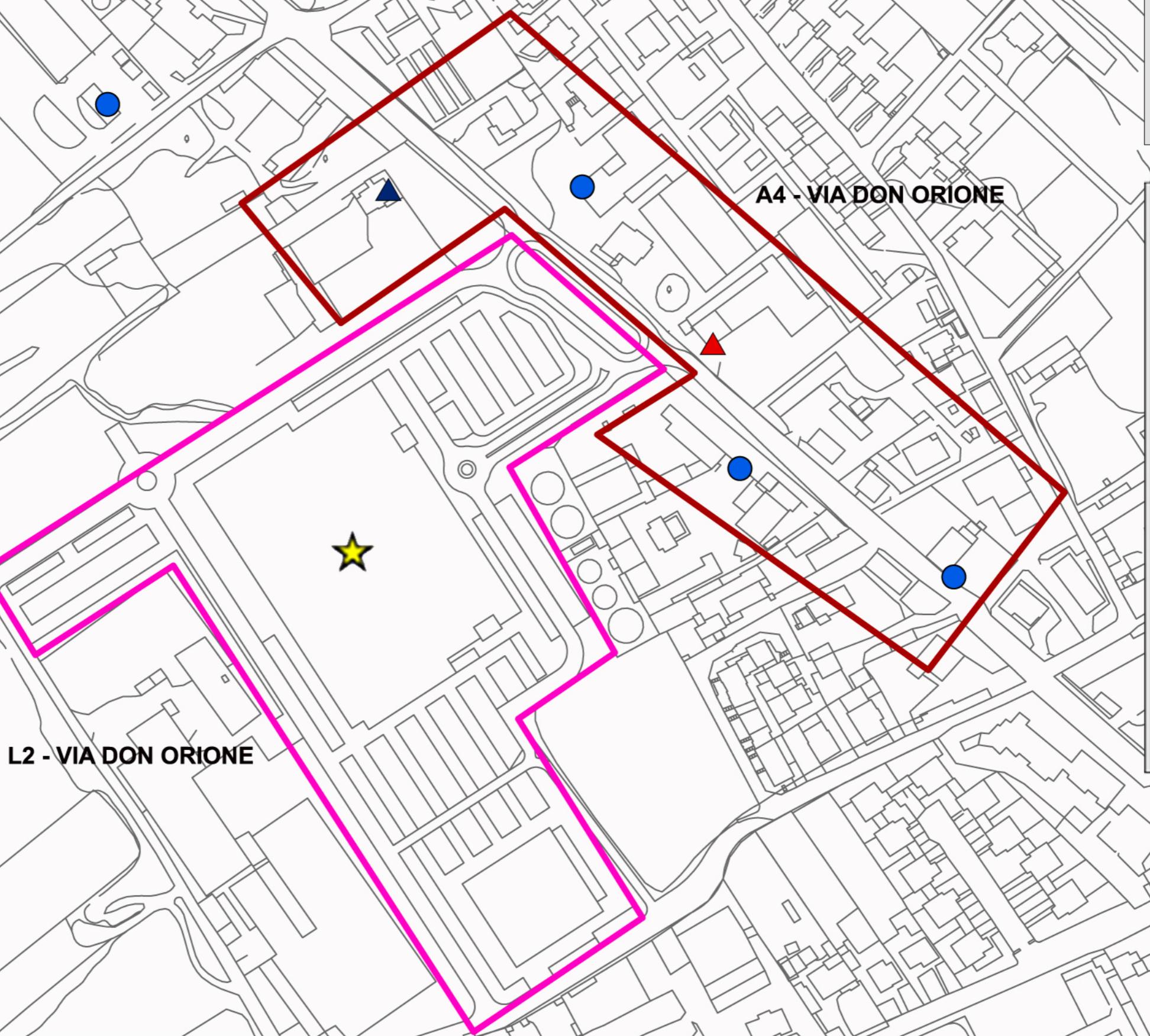
Per l'autorizzazione di qualsiasi ulteriore intervento (modifica della tipologia di merceologie autorizzate) all'interno della localizzazione L2 è necessaria la stesura di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune e relativo a tutta l'area.

Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L2 (art. 14 D.C.R. 59-10831):

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L2 – VIA DON ORIONE)		
Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi
Aampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.2	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	J.2	mt. 1.500
Dimensione minima e massima della localizzazione	H.2	Min mq 20.000 Max mq 90.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W.2	mt. 2.000
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D.2	mt. 3.000

I parametri X2, H2 e W2 si intendono soddisfatti anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y2 e J2 possono essere modificati dai comuni di non più del 40% dandone giustificazione con relazione motivata.

LEGENDA	
●	Misto
●	Alimentari
●	Non Alimentare
medie	
▲	MSAM1
▲	MSAM2
▲	MSE1
▲	MSE2
▲	MSE3
■	MSAM3
centri_comm	
★	GCC2
★	MCC
*	Pubblico esercizio
◆	Acconciature
◆	Estetista



**L2 - via Don Orione**

#### 4.7 Attività generiche presenti sul territorio (fuori addensamenti e localizzazioni)

Per avere un quadro generale del commercio di Bra, vengono considerati anche gli esercizi al di fuori degli addensamenti.

Tabella n. 56

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Alimentari	10	737
Non alimentari	64	6.320
Misti	7	548
<b>TOTALE</b>	<b>81</b>	<b>7.605</b>
M-SE1	2	645
M-SE2	4	2.143
M-SE3	1	1.190
M-SAM1	1	399
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>4.377</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>90</b>	<b>11.982</b>

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

Tabella n.57

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	19
Parrucchieri/estetisti	23

Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007

## ELENCO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

**FUORI ADDENSAMENTO** *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	VIALE INDUSTRIA N. 35	17	Alimentari	1661
2	VIA PIUMATI N. 229	170	Alimentari	2961
3	VIA SENATOR SARTORI	200	Alimentari	6673
4	C.SO IV NOVEMBRE N. 50	75	Alimentari	7517
5	CORSO IV NOVEMBRE N. 52	39	Alimentari	7531
6	VIA ALBA N. 2	21	Alimentari	8036
7	VIA ADUA 4a - 4b	160	Alimentari	16726
8	VIA VISCONTI VENOSTA N. 69	18	Alimentari	18403
9	STR. VECCHIA TORINO N. 50	18	Alimentari	20017
10	VIA VISCONTI VENOSTA N. 71	19	Alimentari	20262
	<b>TOT ALIMENTARI</b>	<b>737</b>	<b>10</b>	
11	CORSO IV NOVEMBRE N. 25	42	Non Alimentare	42
12	CORSO IV NOVEMBRE N. 25	133	Non Alimentare	43
13	CORSO MONVISO N. 10	105	Non Alimentare	88
14	STRADA BIOLA N. 8/D	194	Non Alimentare	369
15	STRADA FALCHETTO N. 61/c	50	Non Alimentare	690
16	STRADA MATROTTI N. 3	98	Non Alimentare	937
17	STRADA ORTI N. 18/B	25	Non Alimentare	1110
18	STRADA ORTI N. 20	116	Non Alimentare	1113
19	STRADA ORTI N. 22	40	Non Alimentare	1124
20	STRADA ORTI N. 1	135	Non Alimentare	1146
21	STRADA VECCHIA TORINO N. 41	120	Non Alimentare	1601
22	VIALE MADONNA FIORI N. 64	30	Non Alimentare	1708
23	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 80	80	Non Alimentare	1715
24	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 88	83	Non Alimentare	1717
25	VIA ADUA N. 9	220	Non Alimentare	1958
26	VIA ADUA N. 8	156	Non Alimentare	1959
27	VIA DON ORIONE N. 150/A	224	Non Alimentare	2544
28	VIA BRIZIO N. 1	40	Non Alimentare	2656
29	VIA TURATI N. 26	16	Non Alimentare	2733
30	VIA G. BOETTO N. 36	30	Non Alimentare	2791
31	PIAZZA CARDUCCI N. 6	150	Non Alimentare	2834
32	VIA G. PIUMATI N. 169	132	Non Alimentare	2926
33	VIA PIUMATI N. 272	25	Non Alimentare	2976
34	VIA G. PIUMATI N. 94	62	Non Alimentare	3030
35	VIA MONTE PASUBIO N. 17	5	Non Alimentare	3497
36	VIA VITTORIO VENETO N. 44	68	Non Alimentare	4282
37	VIA CRIMEA N. 23	170	Non Alimentare	4974
38	VIA CRIMEA N. 23	20	Non Alimentare	4975
39	VIA CRIMEA N. 25	40	Non Alimentare	4976
40	VIA DELLA CHIESA N. 10	100	Non Alimentare	5011
41	VIA PIUMATI N. 214	43	Non Alimentare	5404
42	VIA ISONZO N. 6/b	9	Non Alimentare	5574
43	VIA VITTORIO EM.LE N. 331/B	26	Non Alimentare	6455
44	VIA VITTORIO EM.LE N. 333	114	Non Alimentare	6457
45	VIA TRENTO TRISTE N. 11	91	Non Alimentare	6773
46	VIA VISCONTI VENOSTA N. 186/D	70	Non Alimentare	6912
47	VIA XXIV MAGGIO	100	Non Alimentare	6972
48	VIA XXIV MAGGIO N. 26		Non Alimentare	6980
49	VIA XXIV MAGGIO N. 28	199	Non Alimentare	6981
50	VIA XXIV MAGGIO N. 28	180	Non Alimentare	6982

51	VIA XXIV MAGGIO N. 38/E	162	Non Alimentare	7002
52	VIALE INDUSTRIA N. 42	67	Non Alimentare	7046
53	VIALE INDUSTRIA N. 48	21	Non Alimentare	7047
54	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 66	36	Non Alimentare	7082
55	VIA I <sup>°</sup> MAGGIO N. 12	102	Non Alimentare	7181
56	STRADA BIOLA N. 2	30	Non Alimentare	7297
57	VIA ALBA N. 12	65	Non Alimentare	8031
58	VIA ALBA N. 15	150	Non Alimentare	8033
59	VIA CACCAITORI DELLE ALPI N. 28	50	Non Alimentare	8225
60	VIA CACCIORNA N. 4	95	Non Alimentare	8254
61	VIA ADUA N. 4	107	Non Alimentare	16725
62	VIA ADUA N. 6/b	110	Non Alimentare	16730
63	VIA PIUMATI N. 291	250	Non Alimentare	17952
64	VIA VISCONTI VENOSTA N. 54	130	Non Alimentare	18416
65	STRADA S. MATTEO N. 9/A	110	Non Alimentare	18420
66	VIA VISCONTI VENOSTA N. 10/D	160	Non Alimentare	18657
67	VIA VISCONTI VENOSTA N. 10/D	204	Non Alimentare	18657
68	VIA VISCONTI VENOSTA N. 88	243	Non Alimentare	19383
69	VIA VISCONTI VENOSTA N. 39/A	84	Non Alimentare	19608
70	VIA VITTORIO EMANUELE N. 341	33	Non Alimentare	20152
71	VIA VITTORIO EMANULE N. 341	80	Non Alimentare	20152
72	VIA DON ORIONE N. 198/D	195	Non Alimentare	20404
73	S.S. 231 LOC. ORTI	195	Non Alimentare	
74	VIA XXIV MAGGIO N.100	100	Non Alimentare	
<b>TOT NON ALIMENTARI</b>		<b>6320</b>	<b>64</b>	
75	CORSO S. SECONDO N. 31	37	Misto	116
76	VIA VITTORIO VENETO N. 44	10	Misto	4282
77	VIA ISONZO N. 10/12	54	Misto	5549
78	VIALE INDUSTRIA N. 37	66	Misto	7044
79	VIA DE GASPERI N. 22	250	Misto	7222
80	VIA ALBA N. 12	80	Misto	8031
81	VIA VISCONTI VENOSTA N. 69	51	Misto	20260
<b>TOT MISTI</b>		<b>548</b>	<b>7</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>7605</b>	<b>81</b>	

## ELENCO ATTIVITA' MEDIE E GRANDI STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO

### FUORI ADDENSAMENTO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	Superficie	Tipologia	IdNumCiv
1	PIAZZA BOGLIONE N. 1	360	MSE1	2057
2	VIA DON ORIONE	412	MSE2	17524
3	VIA DON ORIONE	401	MSE2	17524
4	VIA DON ORIONE N. 115/C	600	MSE2	18517
5	VIA RAVELLO N. 10	285	MSE1	6106
6	PIAZZA CARLO ALBERTO N. 29	399	MSAM1	2091
7	SS 231 BORGO S. MARTINO N. 34	730	MSE2	16969
8	VIA BORGONUOVO N. 40	1.190	MSE3	246
<b>TOT MSE</b>		<b>3.978</b>		
<b>TOT MSAM</b>		<b>399</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>4.377</b>		

## ELENCO PUBBLICI ESERCIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

### FUORI ADDENSAMENTO *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Attività	Superficie	Indirizzo	IdNumCiv
1	Ristorante	84	STRADA FEY N. 15	752
2	Ristorante/Bar	A 86 B 34	VIA FOSSARETTO N. 1	1807
3	Ristorante/Pizzeria	28	VIA ALBA N. 32	1968
4	Ristorante/Bar	A 92 B 14	VIA DON ORIONE N.196	2578
5	Ristorante	80	VIA DON ORIONE N. 250	2614
6	Ristorante/Pizzeria	A 70 B 30	VIA ISONZO N.26	3263
7	Ristorante/Bar	A 20	VIA DON ORIONE N. 85	5148
8	Bar/Caffè	50	VIALE INDUSTRIA N. 48	7047
9	Ristorante/Bar	166	CORSO MONVISO N. 23	7205
10	Bar/Caffè	60	VIA ADUA N. 2/A	16724
11	Bar/Caffè	53	STRADA CROCIERA BURDINA N. 8	17087
12	Ristorante/Pub/Bar	A 65 B 79	VIA DON ORIONE N. 200/b	17575
13	Bar/Caffè	20	VIA F.LLI ROSSELLI N. 28	17683
14	Bar/Caffè	28	VIALE MADONNA DEI FIORI N. 88	18273
15	Ristorante/Bar	A 120 B 20	V.LE M. DEI FIORI N. 92	18276
16	Ristorante/Bar	A 78 B 74	STRADA S. MICHELE N. 165	18656
17	Ristorante	146	STRADA S. MICHELE N. 165	18656
18	Ristorante	100	STRADA VECCHIA TORINO N. 50	20017
19	Sala danze	C 560	VIA DON ORIONE N. 198/b	20405
<b>TOTALE</b>				<b>19</b>

## ELENCO PARRUCCHIERI/ESTETISTE PRESENTI SUL TERRITORIO

**FUORI ADDENSAMENTO** *Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

N°	Indirizzo	IdNumCiv	Attività
1	Viale Industria n° 39	1662	Acconciature
2	Via Alba n. 13	1961	Acconciature
3	Via E. Brizio n° 17	2660	Acconciature
4	Via della Chiesa n° 27	2466	Acconciature
5	Via L. Muratori n° 10	3301	Acconciature
6	Via Ospedale n° 24	3566	Acconciature
7	Via Isonzo n° 44	5570	Acconciature
8	Via Isonzo n° 6	5573	Acconciature
9	Via Mercantini n° 23	5712	Acconciature
10	Viale Madonna dei Fiori n. 85	1716	Acconciature
11	Via XXIV Maggio n° 37	6996	Acconciature
12	Corso IV Novembre n° 20	7479	Acconciature
13	Via Cacciatori delle Alpi n° 36	8228	Acconciature
14	Via Palma di Cesnola n° 2	16682	Acconciature
15	Corso IV Novembre n° 21/b	18202	Acconciature
16	Via Visconti Venosta n° 10/m	18575	Acconciature
17	Strada Montenero n° 32	18759	Acconciature
18	Strada S. Michele n° 117	18865	Acconciature
19	Via Senator Sartori n° 29	20331	Acconciature
20	Via Vittorio Emanuele n. 331	6453	Estetista
<b>TOT PARRUCCHIERI</b>			<b>20</b>
21	Strada S. Matteo n° 2/a	4839	Estetista
22	Via Piave n° 43	5932	Estetista
23	Via Senator Sartori n°33	6687	Estetista
<b>TOT ESTETISTI</b>			<b>3</b>
<b>TOTALE</b>			<b>23</b>

Riassumendo in numeri la condizione globale del commercio dell'intero comune di Bra si ottengono i seguenti risultati:

**SITUAZIONE TOTALE COMUNE DI BRA**

*Tabella n. 58*

TIPOLOGIE	NUMERO	SUP. DI VENDITA (mq.)
Attività fuori addensamento	90	11.982
A1 – Centro storico	346	22.084
A1 - Pollenzo	7	393
A3 – via Cuneo	25	4.892
A3 – via Piumati	25	1.461
A3 – via Risorgimento	32	6.763
A4 – viale Madonna dei Fiori	5	984
A4 – via Don Orione	7	1.523
A5 – Bandito	6	1.080
A5 – Borgo San Martino	16	2.496
A5 – S.S. 231 Cuneo	11	1.791
L1 – via Gabotto	-	-
L1 – Ferrovia To- Sv	-	-
L1 – viale Madonna dei Fiori	1	50
L1 – via Piumati	2	374
L1 – viale Rosselli	-	-
L2 – via Don Orione	1	6.676
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>574</b>	<b>62.549</b>

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

*Tabella n.51*

TIPOLOGIE	NUMERO
Pubblici esercizi	94
Parrucchieri/estetisti	104

*Dati: Comune di Bra, Ufficio Commercio, febbraio 2007*

#### 4.8 Revisioni delle tabelle di compatibilità commerciale

La tabella seguente di compatibilità commerciale prende in considerazione gli addensamenti e le localizzazioni riconosciuti nell'adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R 59-10831 del 24.03.2006.

**Si ricorda che NON è consentito l'autoriconoscimento per le localizzazioni di tipologia L1.**

L'Amministrazione comunale sulla base dei nuovi indirizzi regionali, ha ritenuto opportuno recare una modifica rispetto alla tabella di riferimento (art.17, D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006), segnata in giallo nel prospetto sottostante.

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	A1	A3	A4	A5	L1	L2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI <sup>1</sup>
MSAM4	1.801-2.500	NO	SI	NO	NO	NO	NO
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
MCC	251-2.500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	SI	SI <sup>2</sup>	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	NO	SI	NO	SI	SI <sup>2</sup>	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	SI <sup>3</sup>
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

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

## ALLEGATO A: BOZZA DI NORMATIVA

Le norme di attuazione di seguito riportate sono allo stesso tempo l'espressione della relazione illustrativa e dei dettati del D.Lgs.114/98, della L.R.28/99, della D.G.R. n.42-29532/2000, della D.C.R. n. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006.

### **PARTE I - INDICAZIONI GENERALI ..... 125**

Art. 1 - Oggetto e finalità .....	125
Art. 2 - Obiettivi.....	125
Art. 3 - Definizioni .....	125
Art. 4 - Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio.....	127
Art. 5 - Definizione di Centro Commerciale.....	127
Art. 6 - Definizione di offerta commerciale .....	128
Art. 7 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive .....	128
Art. 8 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio .....	129
Art. 9 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale .....	129

### **PARTE II - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO - FUNZIONALE ..... 131**

Art. 10 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali .....	131
Art. 11 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali.....	131
Art. 12 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali.....	131
Art. 13 - Insediamento degli esercizi commerciali.....	133
Art. 14 - Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio .....	134
Art. 15 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.....	135

### **PARTE III - COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO ..... 137**

Art. 16 - Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG .....	137
Art. 17 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	137
Art. 18 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	138
Art. 19 - Regolamentazione delle aree di sosta .....	138
Art. 20 - Verifiche dell'impatto sulla viabilità .....	138
Art. 21 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali .....	139
Art. 22 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali. ....	139
Art. 23 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi .....	139
Art. 24 - Efficacia e validità delle autorizzazioni.....	139
Art. 25 - Revoca delle autorizzazioni.....	140
Art. 26 -Disposizioni finali.....	140

## PARTE I

### INDICAZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Oggetto e finalità

1. L'insieme delle norme seguenti, definiscono le zone di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R.28 del 12/11/1999, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per la formulazione dei pareri, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98 e le politiche di incentivo rivolte all'iniziativa privata, aventi per obiettivo la qualificazione e il potenziamento del commercio urbano, ai sensi dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 18 e 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con Delibera del C.R.n.563/13414 del 29/10/1999, integrati e modificati con Delibera del C.R.n.347/42514 del 23/12/2003 e Delibera del C.R.n.59/10831 del 24/03/2006.
2. La Delibera del C.R. 563/13414 del 29/10/1999 integrata e modificata dalla D.C.R. 347/42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59/10831 del 24/03/2006 costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa.

#### Art. 2 - Obiettivi

1. In conformità e nel rispetto sia dell'articolo 1 del D.Lgs.114/98, sia dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 1 e 2 degli Indirizzi e dei criteri regionali di programmazione urbanistica degli insediamenti del commercio al dettaglio, si perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
  - a) incentivare la modernizzazione del sistema distributivo di Bra generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;
  - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio commerciale in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione;
  - c) fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti che precedono.
2. Operativamente questi obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, volte a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.
3. Queste norme si suddividono in 3 parti:
  - I. Indicazioni generali.
  - II. Zone di insediamento commerciale e compatibilità tipologico-funzionale.
  - III. Compatibilità urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

#### Art. 3 - Definizioni

1. Per **commercio al dettaglio in sede fissa** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale in esercizi ubicati su aree private, alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs.114/98.
2. Per **esercizio commerciale in sede fissa** si intende il luogo fisicamente delimitato da pareti continue, separato da un altro adibito a superficie di vendita in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.
3. Per **centro commerciale** si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa, costituita da almeno due esercizi, organizzati come meglio specificato al successivo articolo 5.

4. La **superficie di vendita** di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si determina per ciascuno esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie linda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
5. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs.114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs.114/98 o ai sensi della L.426/71, unitamente alle eventuali comunicazioni o autorizzazioni per successive variazioni (D.G.R. 1° marzo 2000 n° 42-29532).
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 10.
7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale di *locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale)*, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 250 mq, ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i..
8. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs.114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi è soggetta ad apposita comunicazione al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs.114/98 della persona preposta alla gestione dello spaccio, il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.
9. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
10. La **superficie espositiva** è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

#### Art. 4 - Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio

1. Ai sensi dell'art.4 D.Lgs.114/98 le tipologie di esercizi commerciali al dettaglio per i comuni polo con popolazione residente inferiore a 60.000 abitanti, sono le seguenti:
  - a) *esercizi di vicinato*: devono avere superficie di vendita non superiore a 250 mq;
  - b) *medie strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2.500 mq;
  - c) *grandi strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore a 2.500 mq.

#### Art. 5 - Definizione di Centro Commerciale

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/98 un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'art. 7 comma 2 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art. 8 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'art. 51 comma 1 della legge regionale n.56/77 e s.m.i;
- b) le vie o piazze pedonali o veicolari devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i; garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'art.4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. n.56/77;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma 2 alle lettere c) e d).

2. I centri commerciali sono così classificati:

- a) **centro commerciale classico**: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio, integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio. L'edificio è soggetto a titolo abilitativo edilizio unitario. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale e dall'Amministrazione comunale;
- b) **centro commerciale sequenziale**: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro

commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio (L.R. 28/1999); nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a rilascio del titolo abilitativo edilizio con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

- c) **centro commerciale naturale**: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;
- d) **centri polifunzionali**: i centri realizzati su area pubblica ai sensi dell'art.19, comma 1 e 3 della D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006 rientrano tra gli esercizi di vicinato.

## Art. 6 - Definizione di offerta commerciale

1. Per **offerta commerciale** si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:
  - a) **offerta alimentare** (settore merceologico alimentare);
  - b) **offerta non alimentare o extra-alimentare** (settore merceologico non alimentare);
  - c) **offerta mista** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare, sia di quello non alimentare).
2. L'offerta alimentare o non alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20%, tale completamento è soggetto a sola comunicazione.

## Art. 7 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Le categorie di esercizi commerciali così come definite al precedente articolo 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta, si articolano in **tipologie di strutture distributive**. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98 e dei criteri regionali, sono classificate come segue:

⇒ **Esercizi di vicinato**

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

⇒ **Medie strutture di vendita**

**offerta alimentare e/o mista**

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

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

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

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

***offerta non alimentare***

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

⇒ **Grandi strutture di vendita**

***offerta commerciale mista***

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

***offerta commerciale non alimentare***

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

⇒ **Centri commerciali**

***Medie strutture di vendita***

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

⇒ ***Grandi strutture di vendita*** (oltre i 2.500 mq)

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

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni.

**Art. 8 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio**

1. Ai sensi del D.Lgs.114/98, lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella L. 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato, con particolare riferimento alla formazione di posizioni dominanti.
2. Fatto salvo quanto sopra, per garantire il rispetto del principio della libera concorrenza e per l'efficace perseguitamento degli obiettivi di cui all'articolo 6, comma 1 del D.Lgs.114/98, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica che scaturiscono dai principi stabiliti all'articolo 1 del D.Lgs.114/98 richiamato al precedente articolo 2.

**Art. 9 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale**

1. In conformità ai criteri regionali, sul territorio comunale gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali si distinguono in:
  - a) ***Addensamenti commerciali***: costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi.
  - b) ***Localizzazioni commerciali***: formate da zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.

2. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali urbane per i comuni **polo della rete primaria appartenenti all'Area di programmazione di Bra**, di cui Bra fa parte, con meno di 60.000 ab. sono classificate dall'artt. 12-13-14 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831 come segue:

**a) Addensamenti commerciali**

- A.1. Addensamenti storici rilevanti**
- A.2. Addensamenti storici secondari**
- A.3. Addensamenti commerciali urbani forti**
- A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)**
- A.5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)**

**b) Localizzazioni commerciali**

- L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate**
- L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.**

**Nel Comune di Bra vengono individuati addensamenti di tipo A1, A3, A4, A5 e localizzazioni di tipo L1 ed L2; NON è consentito l'autoriconoscimento da parte degli operatori privati di localizzazioni di tipo L1 (Delibera di indirizzi alla formazione dei Criteri per l'adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006).**

## PARTE II - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO - FUNZIONALE

### **Art. 10 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali**

1. Gli addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso i seguenti criteri e parametri:

- ⇒**A1 addensamento storico rilevante:** è costituito dall'insieme degli esercizi ubicati nell'ambito della zona urbana centrale storica così come definita dall'articolo 24 della L.R.56/77 s.m.i. anche se può non coincidere con tale perimetrazione.
- ⇒**A3 addensamento commerciale urbano forte:** individuato dalla continuità commerciale degli esercizi esistenti.
- ⇒**A4 addensamento commerciale urbano minore:** individuato dalla continuità commerciale degli esercizi esistenti.
- ⇒**A5 addensamento commerciale extraurbano:** individuato lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

### **Art. 11 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali**

1. L'articolo 14, comma 2, della delibera del D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006, definisce i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni L1 e L2.

**NON è consentito l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1 per iniziativa di operatori privati.**

Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 le localizzazioni commerciali L3 riconosciute in vigore delle precedenti normative, sono automaticamente riclassificate come localizzazioni commerciali L2. Pertanto quelle sature sono congelate allo stato attuale, qualsiasi modifica dovrebbe essere fatta nel rispetto dei parametri della D.C.R. 59-10831.

**Nel comune di Bra non è mai stata riconosciuta alcuna localizzazione L3.**

2. Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 in tale localizzazione L2 possono essere modificate le autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita solo dopo che il Comune abbia approvato il **Progetto Unitario di Coordinamento** previsto dall'art. 14 della D.C.R. 29-10831/06. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita.

### **Art. 12 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali**

**A1 addensamento storico rilevante:** nel comune di Bra esistono due A1. Quello più centrale è denominato **Centro storico**, ed è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 10 e delimitato come si vede nella tavola relativa. Inoltre è stato riconosciuto come addensamento A1 anche il centro di **Pollenzo**.

**A3 addensamento commerciale urbano forte:** nel comune di Bra si riconoscono tre addensamenti A3 denominati: **via Cuneo, via Risorgimento, via Piemonti**. La seguente tabella riporta i parametri regionali per il riconoscimento di tale addensamento.

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA		
Addensamento urbano forte (A3)	Parametro	Parametro orientativo
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1.000

**A4 addensamento commerciale urbano minore (o debole):** Nel comune di Bra si riconoscono due addensamenti A4, in **via Don Orione** e in **viale Madonna dei Fiori**. Di seguito si riporta la tabella dei parametri regionali:

BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA		
Addensamento urbano minore (A4)	Parametro	Parametro orientativo
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500

**A5 addensamento commerciale extraurbano (arteriale):** Nel comune di Bra si riconoscono tre addensamenti A5, e cioè: **Bandito, Borgo San Martino e S.S. 231 Cuneo**.

<b>BRA: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA</b>		
<b>Addensamento extraurbano (A5)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Parametro orientativo</b>
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 cumulata dai punti di vendita presenti	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione

#### **Art. 13 - Insediamento degli esercizi commerciali**

1. Nel rispetto degli articoli contenuti nella Parte II della presente normativa, gli esercizi commerciali di media struttura potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali, purché l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento.

#### **Art. 14 - Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio**

Per ciascun addensamento e localizzazione commerciale (A1, A3, A4, A5, L1, L2) in ottemperanza ai criteri regionali, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali.

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	A1	A3	A4	A5	L1	L2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI <sup>1</sup>
MSAM4	1.801-2.500	NO	SI	NO	NO	NO	SI <sup>1</sup>
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
MCC	251-2.500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	SI	SI <sup>2</sup>	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	NO	SI	NO	SI	SI <sup>2</sup>	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	SI <sup>3</sup>
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

1- solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

2- solo fino a mq. 3.000

3- solo fino a mq. 8.000

La compatibilità funzionale di cui alla tabella costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 7, comma 2 e di rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali.

Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella tabella successiva.

Nelle aree a destinazione produttiva industriale ed artigianale è consentita la realizzazione di uno spaccio aziendale con superficie massima di vendita pari a 250 mq.

## **Art. 15 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:

- a) **per gli esercizi di vicinato:** a comunicazione nel rispetto degli aspetti urbanistici di cui ai successivi articoli 19, 20 e fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22;
- b) **per le medie o grandi strutture di vendita:** ad autorizzazione che è concessa nel rispetto degli articoli della presente normativa e dalle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

1. Sarà possibile esercitare l'attività commerciale limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici.
2. Sono fatte salve le destinazioni d'uso, le superfici, la composizione ed il numero dei piani degli edifici ove è esistente un esercizio commerciale alla data di approvazione della presente normativa.
3. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è disciplinato come segue:
  - a) **per gli esercizi di vicinato:** nell'ambito dello stesso comune è soggetto a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste al successivo articolo 23, in conformità agli aspetti urbanistici;
  - b) **per medie o grandi strutture di vendita:** nell'ambito dello stesso addensamento, è soggetto ad autorizzazione dovuta. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale così come definito dal precedente articolo 5 o autorizzato ai sensi della L.426/71, al di fuori di esso non è mai consentito. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 5 o autorizzato ai sensi della L.426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente agli ambiti di insediamento commerciale, così come definiti nei precedenti articoli della presente normativa e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20% della superficie originaria autorizzata o non rientri nel caso disciplinato dal successivo comma. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art.17. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

4. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite all'articolo 7, è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai

provvedimenti regionali e comunali. Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 250 mq, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, qualora non comportino il passaggio ad altra delle strutture definite all'articolo 7, sono soggette ad autorizzazione dovuta. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art.17.

5. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva, e non normata al precedente comma, è disciplinata come segue:
  - a) **esercizi di vicinato**: sono soggette a semplice comunicazione tutte le variazioni di superficie di vendita;
  - b) **medie strutture di vendita**: sono soggette ad autorizzazione dovuta nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della L.426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 18.
6. Le autorizzazioni accorpate apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie di vendita delle autorizzazioni accorpate sia inferiore a mq 250, essa è ampliabile fino a tale limite. Contestualmente, l'Amministrazione provvederà a revocare le autorizzazioni accorpate.
7. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per:
  - a) **esercizi di vicinato**: è soggetta a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste ai successivi articoli;
  - b) **medie e grandi strutture di vendita**: è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle compatibilità di cui all'art. 16 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.
8. Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico, disciplinate dai precedenti commi, si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale così come definito dal precedente articolo 5 o autorizzati ai sensi della L.426/71.
9. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico per gli esercizi di media dimensione, sono rilasciate dal Comune nel rispetto delle norme del presente provvedimento con le procedure e nei tempi stabiliti in apposito provvedimento adottato ai sensi della legge regionale 28/99 e del D.Lgs.114/98.
10. Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
  - il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 22;
  - la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento;
  - le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.
11. Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dalla L.R.56/77 s.m.i. e del presente provvedimento.
12. Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.Lgs.114/98 e articolo 3 L.R.28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione preventiva all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali.

## PARTE III - COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO

### **Art. 16 - Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG**

1. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006 la disciplina del settore commerciale è parte integrante della programmazione urbanistica.

### **Art. 17 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

1. Ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77 dovrà verificarsi, altresì, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, la dotazione del fabbisogno come definito dalla legge regionale sul commercio, secondo i criteri di seguito esplicitati.
2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella. Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare unicamente lo standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77.

Tipi di strutture distributive	Sup. di vendita (mq) (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
<b>M-SAM 2</b>	400-900	$N = 35+0,05 (S-400)$
<b>M-SAM 3</b>	901-1.800	$N = 60+0,10(S-900)$
<b>M-SAM 4</b>	oltre 1.800	$N = 140+0,15(S-1800)$
<b>G-SM1</b>	fino 4.500	$N = 245+0,20(S-2500)$
<b>G-SM2</b>		
<b>G-SM3</b>	oltre 4.500	$N = 645+0,25(S-4500)$
<b>G-SM4</b>		
<b>M-SE 2-3</b>	401-2.500	$N = 0,045 S$
<b>G-SE1</b>		
<b>G-SE2</b>	da 2.501 a oltre 6.000	$N = 40+0,08(S-900)$
<b>G-SE3</b>		
<b>G-SE4</b>		
<b>M-CC</b>	251-2.500	$NCC = N+N' \text{ (***)}$
<b>G-CC 1</b>		
<b>G-CC 2</b>	fino 12.000	$NCC = N+N' \text{ (***)}$
<b>G-CC 3</b>	fino 18.000	
<b>G-CC 4</b>	oltre 18.000	$NCC = (N+N')x1,5 \text{ (***)}$

(\*\*\*) Nè calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle Medie e Grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

$N^1$  è uguale a  $0,12 \times S^1$ , dove  $S^1$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel Centro Commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.

Per le nuove aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno secondo i criteri di cui al comma 2.

Negli addensamenti il reperimento dello standard e del fabbisogno a parcheggi è consentito entro una distanza di 200 m dall'esercizio commerciale; i parcheggi possono essere a raso e/o interrati o reperiti attraverso apposite convenzioni con l'Amministrazione comunale per la realizzazione di parcheggi su aree pubbliche.

## **Art. 18 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali**

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs.114/98.

## **Art. 19 - Regolamentazione delle aree di sosta**

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 15 della D.C.R. 59-10831/2006 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
2. Nel centro abitato, e in specifico nell'addensamento commerciale A1, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.

## **Art. 20 - Verifiche dell'impatto sulla viabilità**

1. Ai sensi dell'art. 26 comma 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla **valutazione di impatto sulla viabilità**, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (A5) e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2), mentre negli addensamenti commerciali A1, A2, A3, A4 e nelle localizzazioni L1 la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

**Nel comune di Bra sono stati individuati tre addensamenti A5 (vedi relativi Progetti Unitari di Coordinamento PUC, di cui parere favorevole della Provincia di Cuneo); si riconosce, inoltre, una localizzazione L2 esistente e NON è consentito l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1.**

Per quanto riguarda la localizzazione urbano-periferica non addensata (L2) in via Don Orione è congelata allo stato attuale essendo satura.

## **Art. 21 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali**

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale ai sensi dell'articolo 18 dei criteri regionali anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.
2. Nell'ambito di queste finalità può essere prevista la tipologia di intervento dei *Programmi di qualificazione urbana* (PQU) delle aree di addensamento commerciale.

## **Art. 22 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali**

1. La nuova apertura e il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita è disciplinato al precedente articolo 15. In caso di domande concorrenti e che si escludono a vicenda, presentate nello stesso giorno, verrà attribuita priorità a quelle domande che propongano e contribuiscano alla realizzazione degli spazi pubblici (aree di sosta e viabilità) e che comportino accorpamento o anche solo trasferimento di autorizzazioni con superficie di vendita superiore a mq 400 rilasciate ai sensi della L. 426/71, operanti nel Comune e ubicate:
  - in ambiti non riconosciuti come addensamenti e localizzazioni di tipo A1, A3, A4, e L2;
  - in aree o edifici non idonei sotto il profilo dell'accessibilità, anche posti all'interno degli addensamenti precedentemente indicati. La non idoneità è dimostrata qualora le aree e gli edifici non rispettino gli standard minimi di parcheggio così come previsto dall'articolo 17 e non sia possibile alcun intervento per l'adeguamento.

## **Art. 23 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi**

1. I titoli abilitativi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D.Lgs. 114/98.
2. Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono dettate dagli articoli 26 e 48 della L.R.56/77 s.m.i.
3. Ai sensi dell'articolo 28 comma 6 dei Criteri regionali, anche in deroga alle presenti norme, sarà data esecuzione agli strumenti esecutivi e ai programmi di intervento approvati e con convenzione sottoscritta anteriormente alla data di adozione delle presenti norme.

## **Art. 24 - Efficacia e validità delle autorizzazioni**

1. L'apertura al pubblico delle medie strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico deve avvenire, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del D.Lgs.114/98 salvo proroga fino ad un massimo di anni due per le medie strutture di vendita per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.
2. I termini di cui al precedente comma, vengono sospesi in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato. Nello stesso periodo è ugualmente sospeso il procedimento amministrativo di attivazione dell'autorizzazione.
3. Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali

reparti a terzi, purché in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs.114/98 perché li gestiscano in proprio, previa la comunicazione all'Amministrazione, per la durata contrattualmente convenuta.

4. Il divieto di esercitare, congiuntamente nello stesso locale, l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'articolo 26, comma 2 del D.Lgs. 114/98, non opera per la vendita di:
  - a) macchine, attrezzi e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - b) materiale elettrico;
  - c) colori vernici e carte da parati;
  - d) ferramenta ed utensileria;
  - e) articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
  - f) articoli da riscaldamento;
  - g) strumenti scientifici e di misura;
  - h) macchine per uffici e relativi accessori, compreso il materiale informatico;
  - i) auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - j) combustibili;
  - k) materiali per l'edilizia;
  - l) legnami.

### **Art. 25 - Revoca delle autorizzazioni**

1. Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa sono revocate qualora non siano rispettate:
  - a) le norme contenute nella presente disciplina;
  - b) le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
  - c) le indicazioni normative e cartografiche del PRG, fatte salve le condizioni specifiche disciplinate nei precedenti articoli;
  - d) ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.
2. La revoca dell'autorizzazione per l'esercizio delle attività commerciali, nel rispetto del contenuto dell'articolo 6 della L.R.28/99, comporta la chiusura dell'esercizio, l'annullamento della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione regionale di cui alla L.R.56/77 e s.m.i. laddove rilasciata.
3. Le indicazioni del presente articolo si applicano per tutte le tipologie di esercizi commerciali.

### **Art. 26 - Disposizioni finali**

Per quanto non previsto in queste Norme di Attuazione si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente, in particolare al D.Lgs.114/98, alla L.R.28/99, al D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, al D.C.R 59/10831 del 24/03/2006, alla Deliberazione della Giunta Regionale n°42-29532 del 1/3/00, alla Deliberazione della Giunta Regionale n°43-29533 del 1/3/00.

**ALLEGATO B:**

**TAVOLA RIASSUNTIVA IN SCALA 1:10.000**  
**PERIMETRAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO**  
**COMMERCIALE**