



CITTÀ di DOMODOSSOLA

REGIONE PIEMONTE
Provincia del Verbano Cusio Ossola

aggiornamento dicembre 2009

PIANO DEL COMMERCIO

D.Lgs 114/98 - L.R. 28/99

Doc. 1
RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE
CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI,
STRUTTURALI, TERRITORIALI E SOCIALI
DELL'INTERO COMUNE

PROGETTO ORIGINALE: DOTT. R. IACONI
PROGETTO DI ADEGUAMENTO: ARCH. PAOLO TECCHIO

Approvato con
D.C.C. n. 4 del 25/01/2010

IL DIRIGENTE
Responsabile del Procedimento
arch. Paolo Tecchio

INDICE

RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI E SOCIALI DEL COMUNE

1 Finalità

2 DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831: articolo di riferimento

3 Metodo

4 Quadro territoriale

- a) La Provincia di appartenenza
- b) L'ASL di appartenenza
- c) L'area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio
- d) Le superfici, i confini e la viabilità di collegamento
- e) Aspetti naturali ed antropici
 - Immagine urbana
 - Cenni storici
 - Beni culturali

5 Quadro sociale

- a) Dinamica demografica: analisi della situazione in atto e struttura della popolazione

6 Quadro economico e produttivo

- a) Struttura imprenditoriale e dinamica dell'economia locale
- b) La rete commerciale: analisi del sistema distributivo locale
 - Dimensione numerica
 - Tipologia delle strutture distributive
 - Qualità della rete
- c) L'area di programmazione commerciale del Comune
 - Localizzazione
 - Analisi quantitativa e tipologica
 - Morfologia del sistema distributivo locale

7 Quadro strutturale

- a) La programmazione urbanistica sovracomunale

8 Conclusioni riassuntive finalizzate

- a) Il concetto di pianificazione commerciale sostenibile
- b) Il progetto
- c) Il ruolo commerciale di DOMODOSSOLA

RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI E SOCIALI DEL COMUNE

1. FINALITÀ

Con le nuove disposizioni legislative in materia di commercio (D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, LR 12 novembre 1999, n. 28 s.m.i., DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 s.m.i. successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n°59-10831) è stato modificato sostanzialmente lo scenario di programmazione del settore commerciale.

Il Comune è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici - generale ed attuativi - ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di recepire quanto previsto dalla legge regionale per la disciplina, lo sviluppo e l'incentivazione del commercio al dettaglio, in sede fissa.

I Comuni devono raccogliere una serie di elementi di analisi per la fissazione e la scelta motivata delle zone di insediamento commerciale in ambito comunale.

Arrivare a "dare conto" delle scelte programmatiche in campo commerciale operate da ogni singolo Comune, passa dalla fine di marzo 2006 attraverso la rilevazione e l'utilizzo di una serie di dati riferibili all'intera realtà territoriale.

In altri termini, diventa indispensabile definire **come presupposto** al vero e proprio momento programmatico – che necessita di un intervento urbanistico strutturale - un percorso preparatorio costruito sulla valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del Comune.

Si tratta di una previsione che tende a correggere – rispetto alle programmazioni antecedenti ora superate ed azzerate – le valutazioni espresse nelle varianti agli strumenti urbanistiche, basate spesso sulla sola oggettività della rete distributiva esistente oltre che naturalmente delle scelte di PRG.

Appare comunque convincente che le decisioni che conducono ad individuare le prospettive dello sviluppo commerciale locale, si basino su un ragionamento che nasce dall'equilibrata analisi di informazioni complessive più ampie e complete in grado di rendere veramente sostenibile il progetto comunale.

2. DCR 24 MARZO 2006 N° 59-10831: ARTICOLO DI RIFERIMENTO

Si tratta del comma 4 dell'articolo 12 degli Indirizzi regionali come integrato della DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831 che testualmente recita:

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e dall'articolo 30, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del D.lgs. n. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui alla "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa.

I criteri indicati devono essere corredati da **relazione motivata** nella quale i comuni, previa congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui ai precedenti articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della "Parte seconda Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa, con particolare riferimento agli artt. 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali, danno conto delle scelte operate e dell'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del D.lgs n. 114/1998, della presente normativa e della L.R. 56/1977."

3. IL METODO

Preliminare alla fase di elaborazione del progetto di Variante del Piano Regolatore, è la ricomposizione della complessità dei sistemi, naturali ed antropici che caratterizzano il territorio, qui rilevati e commentati in proiezione specifica, per dare conto e spiegare l'attesa programmazione commerciale.

La ricostruzione del quadro dei sistemi attivi sul territorio permetterà una più razionale ed organica lettura delle vere priorità di sistema ed il riconoscimento mirato di addensamenti e localizzazioni, oltre che la fissazione di corrette compatibilità di insediamento.

Per questo obiettivo sono state individuate le seguenti aree tematiche di analisi:

- QUADRO TERRITORIALE
- QUADRO SOCIALE
- QUADRO STRUTTURALE
- QUADRO ECONOMICO-PRODUTTIVO

I contenuti delle aree tematiche sono di seguito riportati:

AREA TEMATICA: "QUADRO TERRITORIALE":

L'analisi dell'area porta generalmente a rilevare una serie di elementi essenziali che possono riguardare: la Provincia di appartenenza; l'ASL di appartenenza; l'area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio; le superfici, i confini, la viabilità di collegamento ed i parcheggi; gli aspetti naturali ed antropici.

AREA TEMATICA: "QUADRO SOCIALE"

L'analisi dell'area porta generalmente a rilevare una serie di elementi essenziali che possono riguardare: i dati numerici degli abitanti e delle famiglie residenti; la serie storica degli ultimi 10 anni; gli abitanti del 1981 e del 1991; la conformazione dei residenti secondo l'età; il tempo libero: attività culturali e di spettacolo.

AREA TEMATICA: "QUADRO ECONOMICO E PRODUTTIVO"

L'analisi dell'area porta generalmente a rilevare una serie di elementi essenziali che possono riguardare: la struttura imprenditoriale e la dinamica economica locale; la rete commerciale: analisi del sistema distributivo locale (dimensione numerica, tipologia delle strutture distributive, posizione e sviluppo, qualità della rete, sinergie di sostegno); l'area di prossimità commerciale (localizzazione, analisi quantitativa e tipologica, morfologia del sistema distributivo locale).

AREA TEMATICA: "QUADRO STRUTTURALE"

L'analisi dell'area porta generalmente a rilevare una serie di elementi essenziali che possono riguardare: la programmazione degli Enti pubblici locali e territoriali (programmazione urbanistica sovracomunale, orientamenti di programmazione urbanistica comunale).

Sulla base di questi elementi sono poi fissati i **CRITERI** di cui all'articolo 8 del D.lgs. 114/91:

- riconoscimenti di addensamenti e localizzazioni commerciali;
- eventuale utilizzo delle possibilità di deroga consentite;
- compatibilità dello sviluppo territoriale.

4. QUADRO TERRITORIALE

Fonte: Notizie tratte da Wikipedia

a) LA PROVINCIA DI APPARTENENZA

Il Comune di DOMODOSSOLA ha come localizzazione amministrativa la Provincia di Verbano Cusio Ossola, ed è posizionato ad una distanza di circa 40 km dal capoluogo.

b) L'ASL DI APPARTENENZA

Appartiene all'aggregazione di comuni costituenti unità geografica omogenea che fa riferimento all'articolazione operata in sede di individuazione della A.S.L. n.° 14.

c) L'AREA DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IL TIPO DI COMUNE SECONDO LA CLASSIFICAZIONE REGIONALE IN TEMA DI COMMERCIO

DOMODOSSOLA appartiene – per quello che riguarda la territorialità del commercio – all'area di programmazione commerciale di cui è comune **attrattore**. In relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica - ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente provvedimento – si colloca tra i **Comuni Polo** vale a dire *“Centro attrattore di aree di programmazione commerciale, nel quale si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di esso si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale”*.

d) LE SUPERFICI, I CONFINI E LA VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO

Il territorio comunale si estende su una superficie di 36,93 Km² per una densità abitativa pari a 514,00 ab./km² e il nucleo centrale sorge a 272 metri sopra il livello del mare.

DOMODOSSOLA confina con i comuni di Beura-Cardezza, Bognanco, Crevoladossola, Maserà, Montescheno, Trasquera, Trontano e Villadossola.



La viabilità veicolare e pedonale

La città, gemellata con Briga e Busto Arsizio, si trova alla confluenza delle sette vallate ossolane (Valle Anzasca, Valle Antrona, Val Bognanco, Val Divedro, Valle Antigorio-Formazza, Valle Isorno e Val Vigizzo).

Il centro è inoltre un importante snodo ferroviario servito dalla linea internazionale del Sempione, che collega l'Italia alla Svizzera ed a Parigi attraverso un tunnel lungo quasi 20 km.

Viene anche attraversata dalla Statale 33 del Sempione che consente, attraversando il passo del Sempione, il collegamento stradale con il canton Vallese svizzero a Briga-Glis.

La città è collegata anche con Locarno grazie ad una linea ferroviaria a scartamento ridotto di circa 52 km conosciuta come la *Vigezzina*.

Nell'ambito dei progetti dell'Unione Europea atti al miglioramento della rete infrastrutturale, Domodossola avrà un ruolo notevole nella linea che metterà in collegamento i porti di Rotterdam e Genova.

La fisionomia del centro della città conserva tuttora il suo sapore medioevale nelle viuzze tortuose della Motta, nella torre di via Briona, nella piazza del Mercato, nei cimeli dell'antica chiesa e convento di San Francesco e nei ruderi delle mura sforzesche e spagnole che facevano di Domo un borgo fortificato.

Negli ultimi settant'anni, specialmente in seguito all'apertura del Sempione, ed al sorgere di numerose industrie, Domodossola si è notevolmente ampliata.

In sintesi estrema si può sostenere che le comunicazioni per il Comune di Domodossola sono ottime: infatti il comune risulta facilmente raggiungibile.

Il tracciato dell'autostrada A 26 Voltri-Sempione si collega direttamente con la superstrada 33 del Sempione che presenta un'uscita proprio in Domodossola permettendo un rapido collegamento con le principali città di Piemonte e Lombardia.

e) ASPETTI NATURALI ED ANTROPICI

● IMMAGINE URBANA e PREVISIONI DI PRG.

(fonte: Brani tratti dal Piano Regolatore Generale Comunale, Relazione Illustrativa, Elaborato A – 2005)

Il centro storico

Il P.R.G. vigente del Comune di Domodossola, individua il perimetro del Centro Storico della città lungo la linea delle antiche mura medioevali che delineano una figura geometrica a forma di pentagono.

Il territorio interno al perimetro del pentagono misura ha 7,2000, ospita 1.000 abitanti residenti in circa 1.510 stanze.

L'assetto morfologico dell'attuale tessuto edilizio del Borgo di Domodossola si è sviluppato storicamente su originarie direttrici urbane tra il dodicesimo e il tredicesimo secolo. Un'antica strada di costante e intenso traffico attraversava tutto il borgo fino al nucleo urbano più importante, rappresentato dallo slargo di Piazza del Mercato. Dalla strada principale si diramava un insieme di strade trasversali e secondarie che costituiva il vero tessuto urbano, articolato in successioni di lotti edilizi, piuttosto stretti e profondi, accorpati tra loro con affaccio porticato su strada pubblica e con edifici sviluppati in altezza.

Quindi l'ossatura urbana dell'antico borgo deriva da una storica funzione, in prevalenza commerciale, per secoli mantenuta sia rispetto alle esigenze di scambio con le comunità presenti lungo le valli vicine, sia rispetto ai traffici indotti dall'importante asse viario di transito Milano-Sempione.

La città ottocentesca cresce all'esterno in complementarietà a profonde trasformazioni urbane che coinvolgono il centro storico.

L'antico edificio del broletto, simbolo dell'autonomia comunale, viene demolito, i luoghi fortificati vengono trasformati in piazze, il castello perde gradualmente la sua importanza cambiando la sua destinazione d'uso originaria, i conventi vengono abbandonati e successivamente trasformati in istituzioni pubbliche, l'ospedale viene trasferito all'esterno delle mura.

In questo periodo Domodossola diviene città europea e contemporaneamente al di fuori del centro storico si sviluppa la città ottocentesca dapprima lungo la direttrice extramoenia della strada del Sempione, successivamente dopo la costruzione della ferrovia nel 1888, nella parte est del territorio, tra la Piazza della stazione provvisoria e l'antico borgo.

Fino ai primi del 1900 il tessuto edilizio del Centro storico è in continua evoluzione, l'apertura del traforo ferroviario del Sempione, l'installazione nell'Ossola di grandi centrali idroelettriche e di grandi industrie chimiche e siderurgiche fanno scaturire un periodo di grande sviluppo culturale ed economico per la città sempre più portata a espandere all'esterno del centro le funzioni e i servizi di livello urbano più generale.

La città.

Nel 1932 la città moderna era già costituita negli elementi urbani fondamentali, tuttora presenti, cioè ferrovia, asse viario del Sempione, centro storico, centro aulico, grandi infrastrutture, impianti urbano esterni alla città, alcune periferie di edilizia povera estensiva e la zona industriale.

Il tutto costituiva una struttura urbana portante perfettamente idonea a guidare e ospitare l'espansione urbana del secondo dopo guerra, avvenuta successivamente in modo intensivo nelle parti più centrali e in modo estensivo nelle aree periferiche.

Le aree della periferia ovest, sono riconoscibili all'interno di un vasto territorio urbanizzato in parte e con ampi spazi liberi, delimitato dall'asse stradale della tangenziale ovest e dalla linea pedemontana immediatamente a valle dei nuclei di Baceno, Ronco Mottini e Motto, fino alla prosecuzione dell'asse di Via Scapaccino.

Il P.R.G delimita i tessuti edilizi dei Nuclei di antica formazione presenti nella zona, recepisce l'individuazione dei nuovi assi viari previsti negli Strumenti Esecutivi approvati e in attuazione, e nelle aree libere interstiziali già urbanizzate, va a ubicare aree di completamento edilizio a destinazione residenziale.

Le aree della periferia nord sono idealmente individuabili a partire dall'asse di Via Scapaccino proseguendo verso il quartiere di Edilizia Economica e Popolare, fin verso il Campo Sportivo e Piazzale Cerotti, comprendendo la parte del territorio urbanizzato posto fra l'arginatura del Toce e il sedime in trincea della ferrovia posto lungo via Sempione.

Detta zona, strutturatasi originariamente nel quartiere Abissinia lungo l'argine del Torrente Bogna, ha ospitato poderosi interventi di completamento urbanistico, è oggi in parte occupata da attrezzature di pubblica utilità e da sporadiche destinazioni private, ed è poco accessibile a causa della presenza invasiva di impianti ferroviari non più utilizzati da anni.

Si ritiene che l'ingresso nord della città possa ospitare un ulteriore polo di servizi integrato, prevalentemente a carattere sportivo e amministrativo recuperando gli spazi urbani sotto utilizzati o abbandonati, mediante previsione di rimodellazione del suolo, di superamento delle barriere urbanistiche e di coordinamento degli interventi a carattere pubblico e privato.

Lungo la strada del Sempione, il Piano localizza un'area a destinazione commerciale di nuovo impianto, la cui edificazione potrà contribuire alla dismissione di aree pubbliche per oltre mq. 12.000.

Il Piano prevede il riempimento del sedime ferroviario posto lungo la via Sempione al fine di recuperare ad usi pubblici comunali le aree da innalzare alla quota del piano viabile della strada statale.

Lungo l'asse del fiume Toce il Piano prevede l'ubicazione di aree per standards urbanistici di interesse generale, quali istituzioni fieristiche, mercati all'aperto, eliporto e servizi di protezione civile, attribuendo in tal modo una giusta valorizzazione ad aree molto prossime al centro abitato e idonee ad ospitare attività sociali che necessitano di grandi spazi aperti e di buona accessibilità.

Le aree della periferia est sono collocate sulla sponda destra del fiume Toce.

Attualmente, pur essendosi consolidata nella zona una situazione di "ricettacolo territoriale" di grandi impianti urbani e di "periferia industriale" della città, sono maturati eventi socioeconomici e sono state realizzate grandi opere pubbliche le cui influenze inducono a riconsiderare l'intero ruolo territoriale della sponda destra del fiume **limitrofa alla città**.

Infatti, la realizzazione delle arginature e del tracciato della superstrada Gravellona Toce – Sempione, ha risanato in gran parte la zona dal punto di vista della sicurezza idrogeologica, **inoltre il consolidamento progressivo di un polo commerciale** sviluppatosi al margine del tracciato della strada del Sempione, nell'ingresso sud della città ha legittimato la propensione a rivalutare l'utilizzo dell'intera area.

Il Piano ritiene di dover attuare le seguenti scelte di organizzazione delle funzioni urbane:

d1) conferma del polo commerciale esistente in località Nostre, riordinandone gli accessi e gli assi viari di penetrazione e attraversamento;

d5) riqualificazione del Quartiere Baudolerio, mediante la previsione di nuove destinazioni a carattere pubblico e privato e aree di completamento per edifici residenziali;

d6) recupero delle aree industriali obsolete o dismesse, collocate a sud di Via Mizzoccola, tendenti a qualificare funzionalmente aree limitrofe al centro abitato e provviste di valide potenzialità a carattere prevalentemente terziario e residenziale.

• CENNI STORICI

(fonte: sito ufficiale comune di Domodossola www.comune.Domodossola.to.it)

Domodossola, l'antica Oscella dei Leponzi, capitale dell'Ossola Superiore, sorge su un piano alluvionale formato dal torrente Bogna sulla destra del fiume Toce.

Centro fisico, politico e amministrativo della Ossola, Domodossola ha un'origine antichissima: fu fondata in epoca pre-romana dai Leponzi (Ossola Lepontiorum); nel 12 a.C. passò sotto il dominio romano.

Caduto l'impero romano (476) anche l'Ossola subì l'invasione dei barbari Unni, Goti e Longobardi; a questi succedettero i Franchi di Carlo Magno, dopo i quali inizia il dominio dei Vescovi Conti di Novara.

Secondo la tradizione nel 917 Berengario 1° avrebbe concesso a Domodossola il mercato settimanale, che si tiene ancor oggi al sabato, attirando numerosi turisti e valligiani. Nel periodo delle Signorie, Domodossola fu sottoposta ai Visconti prima e agli Sforza poi.

Dopo la caduta di Ludovico il Moro, il Borgo cadde sotto la dominazione spagnola che durò per due secoli. La spartizione dei domini spagnoli assegnò l'Ossola a Carlo VI d'Asburgo, poi a Maria Teresa.

Dopo la rivoluzione francese (durante la quale l'Ossola appartenne alla Repubblica Cisalpina e al Regno d'Italia) e la caduta di Napoleone, Domodossola fu capoluogo di mandamento sotto i Savoia. Nel 1906 fu portato a termine il traforo ferroviario del Sempione, opera importantissima per l'economia della Valle.

Nel corso della Seconda Guerra Mondiale, Domodossola fu il centro di una zona libera che, sottrattasi all'occupazione nazista, si autogovernò con strutture democratiche (Repubblica dell'Ossola - settembre/ottobre 1944), contribuendo con il suo esempio alla Liberazione nazionale.

La Città è adagiata alle falde dello storico colle di Mattarella e delle colline di Vagna. La fisionomia del centro della città conserva tuttora il suo sapore medioevale nelle viuzze tortuose della Motta, nella torre di via Briona, nella piazza del Mercato, nei cimeli dell'antica chiesa e convento di San Francesco e nei ruderi delle mura sforzesche e spagnole che facevano di Domo un borgo fortificato.

Negli ultimi settant'anni, specialmente in seguito all'apertura del Sempione, ed al sorgere di numerose industrie, Domodossola si è notevolmente ampliata. Centro delle valli ossolane e delle strade convergenti da ogni direzione, è luogo di passaggio frequentatissimo da italiani e stranieri e meta di numerosi turisti e villeggianti.

• BENI CULTURALI

(fonte: sito ufficiale comune di Domodossola www.comune.Domodossola.to.it)

PRINCIPALI EDIFICI e LUOGHI di INTERESSE

Antiche Mura

Restano ormai poche tracce della cerchia pentagonale; visibili i resti di una torre angolare e dei tratti di mura in prossimità della via Facchinetti, oltre alla Torretta che ha subito integrazioni settecentesche.

Camposanto

È uno dei pochissimi esempi di cimitero a pianta circolare; è un'opera dell'arch. Luigi Boffi, resa particolare dagli archi a $\frac{3}{4}$ di cerchio delle palazzine di ingresso e del colombario.

Chiesa di San Quirico

Alle falde delle colline di Calice, presenta caratteri architettonici e ornamentali che le fanno datare al X o XI secolo, eretta probabilmente sui resti di un tempio proto cristiano. Notevoli gli affreschi del XII e XV secolo.

Collegiata dei SS. Gervasio e Protasio

Costruita fra il 1792 e il 1798 su disegno dell'Arch. Matteo Zucchi, è a tre navate con sei cappelle e un pregevole altare maggiore in marmi policromi. Rimasta senza facciata fino al 1953, fu ultimata dall'Arch. Giovanni Creppi. Conserva il portichetto barocco, monumento nazionale, e un portale romanico che risale a una più antica chiesa della città. Gli affreschi interni sono opera di Lorenzo Peretti (1831). Esternamente è dipinto un grande san Cristoforo di scuola lombarda.

Palazzo di Città

Progettato dall'arch. Leoni, è un bell'esempio di opera del secondo neoclassicismo. Dal viale di fronte alla Stazione si giunge al Palazzo del Municipio, che nel 1944 fu sede della Repubblica partigiana dell'Ossola – 40 giorni di libertà che hanno onorato l'Ossola della Medaglia d'Oro al Valor Militare – una delle più significative esperienze della Liberazione dell'Italia dal regime nazifascista.

Palazzo San Francesco

Alle spalle del Palazzo di Città, fu costruito sulla pianta della Chiesa di San Francesco, che risaliva alla fine del XIII secolo. Nell'edificio originario fu firmato nel 1381 l'atto di dedizione degli Ossolani ai Visconti e si tennero quattro Concili provinciali (XV e XVI secolo). Il palazzo è in restauro per restituirgli le originali linee architettoniche.

Palazzo Mellerio

A fianco del Municipio, fu costruito dal Conte Giacomo Mellerio che vi fondò il primo ginnasio ossolano (1818). *"L'anno del Signore mille ottocento diciotto ed alli cinque novembre in Domodossola. Essendo stata fissata alle ore dieci antimeridiane di Francia del giorno d'oggi l'apertura delle scuole stabilite da S. E. il Sig. Conte Giacomo Mellerio Cancelliere del Regno Lombardo Veneto nella magnifica e sontuosa fabbrica fattasi costruire dalla prefata S.E. il Pretore infrascritto ff. di Riformatore de' studi, si è invi recato per tal uopo essendovi pure intervenute tutte le autorità e funzionari pubblici, civili, militari ed ecclesiastici e tutte le persone distinte di questo Borgo e dei paesi circonvicini espressamente invitate per questa funzione, oltre i Sigr. Professori e studenti..."*.

Così recitava il verbale redatto dal Pretore Maffei il 5 novembre 1818 in occasione della cerimonia di inaugurazione di Palazzo Mellerio e delle scuole lì ospitate.

Il Conte Giacomo Mellerio, nato a Domodossola nel 1777 e nominato dagli Austriaci Cancelliere del Regno Lombardo-Veneto, non dimenticò mai la sua Domodossola. Dopo aver fondato quattro borse di studio per giovani poveri che volessero continuare gli studi in seminario e aver acquistato l'allora Convento delle Orsoline per farne la sede delle scuole primarie per bambine, accarezzò il progetto di un complesso di scuole superiori. Mellerio dunque chiamò il cognato, l'architetto Gian Luca della Somaglia, e lo impegnò a costruirgli un palazzo adatto a questo scopo. I lavori iniziarono nel 1816, e il 5 novembre 1818 "Palazzo Mellerio" fu inaugurato. Alla sua morte, l'edificio fu lasciato al Comune di Domo e per un certo periodo ospitò la Pretura.

Piazza Mercato

Centro della Città, è un piccolo gioiello di architettura rinascimentale, con i portici quattrocenteschi che sostengono case padronali del XV-XVI secolo, scenograficamente perfetta nella sua asimmetria. Nel centro della piazza si trovava l'antico palazzo comunale, demolito nel 1805 per consentire il passaggio della strada napoleonica del Sempione. Da ormai un millennio è sede del Mercato. In prossimità della piazza il quartiere Motta, uno dei più antichi della Città; gradevole la Piazza Fontana con una fontana ottagonale con obelisco del 1844 e la via Carina con le balconate lignee. Di recente la Piazza Mercato è stata interessata da un'opera di ripavimentazione che l'ha ulteriormente valorizzata, anche attraverso la creazione di un'isola pedonale che ne fa il logico centro di manifestazioni ed eventi di varia natura.

Palazzo Silva

A breve distanza dalla piazza Mercato, è una delle più belle costruzioni gentilizie del Rinascimento della regione subalpina, tanto che è iscritto fra i Monumenti Nazionali. Costruito in due momenti dal 1519 al 1640, presenta al suo interno una scala a chiocciola in serizzo di pregevole costruzione. Annessa una piccola corte, detta "dei marmi" con antichi stemmi gentilizi e manufatti in pietra. Palazzo Silva è sede di un Museo.

Stazione internazionale

Disegnata dall'Architetto Luigi Boffi di Milano, fu inaugurata nel 1906; si inserisce nel modulo architettonico che caratterizza le stazioni ferroviarie della linea del Sempione.

Riserva Naturale del Sacro Monte Calvario

Parco regionale ed area protetta dal 1991; l'accesso è libero, soggetto a norme di comportamento e di buona educazione. La Riserva organizza visite guidate a pagamento per le scuole e associazioni attività didattiche. Il Sacro Monte Calvario è anche patrimonio artistico e culturale. Un sentiero dalla città portava al Castello, di cui oggi restano solo alcuni resti. Su tale strada, denominata in seguito la Via Regia, si susseguono le 15 Cappelle della Via Crucis, abbellite, dal '600 in poi, da colonne, basamenti in beola, laugera o serizzo (tipiche pietre ossolane) e da opere di noti pittori e scultori. Di recente le Cappelle, inserite in un suggestivo scenario di querce e castagni, sono state riportate al loro antico splendore grazie ai lavori di restauro. All'inizio del 1800 il filosofo Antonio Rosmini fondò al "Calvario" il suo Istituto. Godendo della bellezza e della tranquillità dei luoghi, fino alla sua scomparsa vi ha dimorato Gianfranco Contini, l'insigne filologo italiano nato in Domodossola. L'UNESCO ha dichiarato il Sacro Monte Calvario "Patrimonio mondiale dell'umanità".

Torretta

Costruzione situata in via Monte Grappa eretta su una delle estremità delle mura pentagonali trecentesche che cingevano il vecchio borgo. Era un importante punto strategico per l'osservazione e la difesa della città.

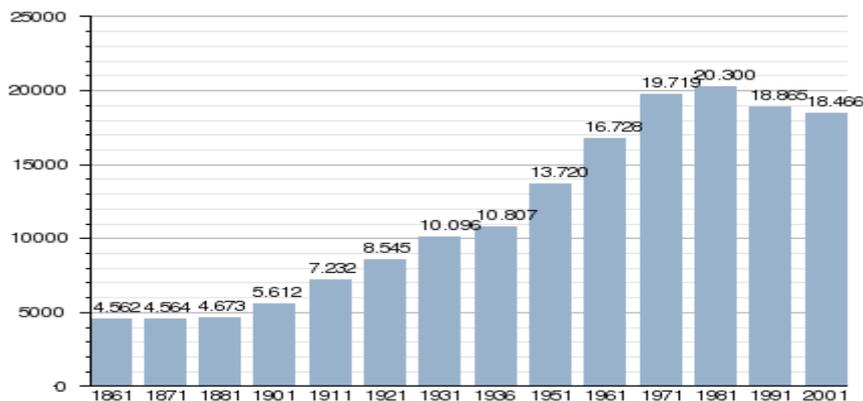
Via Briona

Caratteristica via che conduce in Piazza Mercato e sulla quale si erge la Torre del '300 detta "del Vescovo". La via prende il nome da Opizzone da Briona, che fu delegato dai comuni novaresi alla pace di Costanza del 1183.

5 QUADRO SOCIALE

a) DINAMICA DEMOGRAFICA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

Il Comune di DOMODOSSOLA presenta un saldo di 18.362 abitanti al 26/02/2007.
La serie degli abitanti 1861-2001 è la seguente:



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

L'analisi della serie storica relativa alla dinamica demografica nel comune (dal 1996 al mese di dicembre 2006 eseguita con i dati censuari e con quelli dell'anagrafe comunale) evidenzia un andamento con saldo in crescita fino al 2001 dove si registra una flessione interrotta solo a fine 2006.

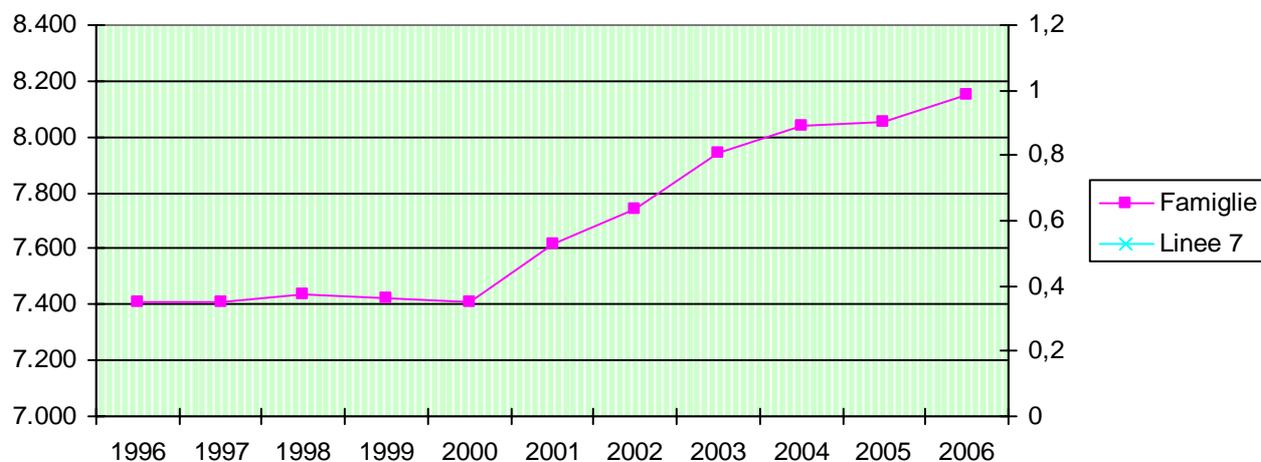
I dati sulla popolazione residente negli anni 1996-2006 è il seguente:

Anno	<i>Popolazione residente</i>
1996	18.796
1997	18.710
1998	18.677
1999	18.506
2000	18.304
2001	18.680
2002	18.521
2003	18.475
2004	18.434
2005	18.318
2006	18.362



Il dato sulle famiglie rilevate negli anni 1996-2007 è il seguente:

Anno	Famiglie
1996	7.410
1997	7.412
1998	7.439
1999	7.422
2000	7.407
2001	7.614
2002	7.744
2003	7.442
2004	8.042
2005	8.054
2006	8.148
2007	8.266 *



* dato all'8 novembre 2007

La tabella sottostante evidenzia la suddivisione per numero di componenti a novembre 2007:

Composizione famiglie		
componenti numero	%	
1	2.840	34
2	2.407	29
3	1.701	21
4	1.065	13
5	200	2
6	42	0,5
7	6	0,25
oltre	6	0,25
totale	8.266	100

L'andamento per classi di età evidenzia una percentuale di "giovani" (fino a 24 anni) pari al 19,78% inferiore agli ultra-sessantacinquenni che risultano essere il 23,26% della popolazione. Il nucleo composto dai residenti tra i 25 e i 55 anni rappresenta il 42,91% del totale della popolazione residente.

Popolazione - età -		
	numero	%
da 0 a 5 anni	758	4,12
da 6 a 9 anni	539	2,93
da 10 a 14 anni	709	3,86
da 15 a 24 anni	1.629	8,87
da 25 a 34 anni	2.259	12,30
da 35 a 44 anni	2.904	15,82
da 45 a 54 anni	2.715	14,79
da 55 a 64 anni	2.581	14,05
da 65 a 74 anni	2.227	12,12
da 75 anni	2.046	11,14
totale	18.362	100,00

STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

La stessa analisi condotta per la popolazione residente è stata fatta anche per i nuclei familiari presenti sul territorio comunale. L'andamento dei nuclei familiari evidenzia un aumento pressoché costante a far data dal 2000.

Analizzando la popolazione per componenti di famiglia risulta che circa l'84% della popolazione si concentra in famiglie mononucleari ovvero di 2 e 3 componenti.

6 QUADRO ECONOMICO E PRODUTTIVO

Domodossola ha un'economia prevalentemente basata sul terziario e sull'industria lapidea sia estrattiva che di lavorazione oltre ad una sviluppata industria meccanica. Le sue vallate sono ricche di dighe e centrali idroelettriche.

Si rilevano 1.644 imprese per 3.182 addetti.

È sede di sezione distaccata del Tribunale di Verbania e di alcuni uffici di rango provinciale (uffici provinciali dei settori III e IV, la Motorizzazione Civile e la sede del Pubblico Registro Automobilistico della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola), oltreché di Ufficio Locale delle Entrate.

STRUTTURA IMPRENDITORIALE E DINAMICA DELL'ECONOMIA LOCALE

Fonte: Piemonte in cifre, Edizione del 2007.

Comune di Domodossola

Nome Comune	Domodossola
Quota s.l.m. (in metri)	272
Superficie (ha)	3.693
Popolazione legale al 21-10-2001	18.466
Popolazione residente (2004)	18.318
Totale localizzazioni d'impresa (2005) di cui:	1.953
Attività manifatturiere	168
Costruzioni	271
Commercio	601
Turismo	177
Servizi alle imprese	231
Servizi alla persona	133
Esercizi alberghieri (2004)	8
Letti negli alberghi (2004)	313
Altri esercizi turistici (2004)	6
Letti negli altri esercizi turistici (2004)	47
Comunità montana	42
Zona altimetrica ISTAT	1
Azienda sanitaria locale	14
Circoscrizione per l'impiego	28

Il database completo dei dati comunali è riportato nei files excel provinciali.

b) LA RETE COMMERCIALE: ANALISI DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

• DIMENSIONE NUMERICA

La rete distributiva del commercio in sede fissa di DOMODOSSOLA, come si ricava dai dati forniti dall'Ufficio Commercio, è costituita da complessivi **451 esercizi** (contando anche i 2 Centri Commerciali come esercizi attivi) di vendita suddivisi come segue secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98.

Un negozio ogni 41 abitanti. (La rete è evidente definisce una forte attrazione sovracomunale)

Numero e tipologie esercizi a confronto

Settore merceologico: offerta alimentare e mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.	Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.
Vicinato	fino a 250	68	Vicinato	fino a 250	357
M-SAM 1 Media alimentare e mista	251 – 400		M-SAM 1 Media alimentare e mista	251 – 400	
M-SAM 2 Media alimentare e mista	401 – 900	4	M-SAM 2 Media alimentare e mista	401 – 900	
M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 – 1800	2	M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 – 1800	
M-SAM 4 Media alimentare e mista	1801 – 2500		M-SAM 4 Media alimentare e mista	1801 – 2500	
M-SE 1 Media extralimentare	251 – 400		M-SE 1 Media extralimentare	251 – 400	3
M-SE 2 Media extralimentare	401 – 900		M-SE 2 Media extralimentare	401 – 900	8
M-SE 3 Media extralimentare	901 – 1800		M-SE 3 Media extralimentare	901 – 1800	5
M-SE 4 Media extralimentare	1801 – 2500	1	M-SE 4 Media extralimentare	1801 – 2500	
M-CC Medio centro commerciale	251 – 2500		M-CC Medio centro commerciale	251 – 2500	1
G-SM 1 Grande mista	2501 - 4500	1	G-SM 1 Grande mista	2501 - 4500	
G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500		G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500	
G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000		G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000	
G-SM 4 Grande mista	Oltre 12000		G-SM 4 Grande mista	Oltre 12000	
G-SE 1 Grande extralimentare	2501 - 3500		G-SE 1 Grande extralimentare	2501 - 3500	
G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500		G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500	
G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000		G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000	
G-SE 4 Grande extralimentare	Oltre 6000		G-SE 4 Grande extralimentare	Oltre 6000	
G-CC 1 Grande centro commerciale	fino a 6000	1	G-CC 1 Grande centro commerciale	fino a 6000	
G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000		G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000	
G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000		G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000	
G-CC 4 Grande centro commerciale	Oltre 18000		G-CC 4 Grande centro commerciale	Oltre 18000	
Totali		77	Totali		374

• TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

I dati pervenuti dall'ufficio del commercio della Città di Domodossola, permettono una valutazione completa della rete commerciale esistente. Dei **451 punti vendita** secondo le definizioni di settore, 76 sono alimentaristi e misti, 373 sono negozi del settore non alimentare cui si aggiungono in termini di calcolo 2 centri commerciali.

Secondo le dimensioni tipologiche dei 449 esercizi effettivamente presenti sul territorio comunale 217 sono società e 232 ditte individuali.

425 sono classificabili "di vicinato". Le 23 medie strutture sono tutte società. Si rileva un'unica grande struttura di vendita del settore misto.

Per quanto riguarda le tabelle speciali, sul territorio comunale sono insediati 7 distributori di carburante, 8 edicole esclusive, 5 edicole promiscue, 4 farmacie e 19 rivendita di generi di monopolio e 1 edicola.

Per quanto riguarda i pubblici esercizi: 39 bar ristoranti, 12 ristoranti, 58 bar, 8 circoli e 1 agriturismo.

• QUALITÀ DELLA RETE

I dati complessivi della rete del commercio comunale, suddividono gli esercizi nelle tre categorie merceologiche (alimentare, extralimentare e mista) e nelle due tipologie dimensionali rilevate (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita).

Per quanto riguarda il centro commerciale di Regione Nosere, si è scelto di prendere in considerazione, per l'elaborazione delle tabelle allegate alla presente relazione, i singoli esercizi commerciali compresi nella struttura; la scelta è derivata dalla considerazione della necessità di mettere in evidenza le diverse categorie merceologiche e le loro singole dimensioni, ritenendo questi dati più significativi ai fini della corretta valutazione della rete distributiva nel suo insieme.

Gli esercizi sul territorio presentano tuttavia una gamma di vendita pressoché completa.

Siamo di fronte a un mercato che ha forti connotazioni concorrenziali, ancora non completamente flessibile, con una certa inclinazione per l'innovazione, ma con un grado di sostituibilità ancora ridotto.

DOMODOSSOLA per mantenere il proprio ruolo commerciale all'interno della propria area di programmazione presenta una serie di operatori, in entrambi i settori, alimentare e non alimentare in grado di modificare la propria offerta commerciale con costi e in tempi limitati, tanto da mantenere importanti posizioni di mercato e di concorrenzialità.

Inoltre quando si considera l'eventuale interscambiabilità con la dinamica commerciale rappresentata dalla rete locale parallela, quella del commercio su area pubblica (i mercati o altre forme di vendita del settore) rileviamo che nel Comune è presente un'importante presenza operativa.

Attualmente infatti l'area mercatale (commercio su area pubblica) si estende oltre che sulla antica Piazza in un'ampia area che occupa il centro storico.

Il numero dei posti - banco - settimanali del sabato è di 179, con un riparto dei banchi assegnati che vede 20 banchi di alimentari, 159 banchi di extralimentari.

È in sostanza piuttosto evidente la rilevante capacità della rete commerciale di DOMODOSSOLA di creare condizioni di effettiva concorrenza sia interna tra esercenti locali, sia con gli operatori commerciali presenti nelle reti dell'area.

c) L'AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE

• LOCALIZZAZIONE

DOMODOSSOLA è stato classificato come **comune polo** appartenente all'AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE di cui è **comune attrattore**, così come riportato nell'allegato B della D.C.R. 563-13414 e successive modifiche.

Il Comune di DOMODOSSOLA deve essere classificato, per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale, appartenente alla cosiddetta rete commerciale primaria e deve essere individuato secondo l'intervento ufficiale della Regione Piemonte con la seguente definizione: *“Centro attrattore di aree di programmazione commerciale, nel quale si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di esso si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale”.*

Per ogni realtà comunale si può considerare un'area di Comuni limitrofi e di Comuni prossimi, in stretta relazione tra di loro per flussi di persone, dipendenza e/o influenza reciproca per servizi e strutture commerciali.

Nel caso specifico di DOMODOSSOLA è stata considerata *“un'area di prossimità”* formata dai comuni appartenenti all'area di programmazione commerciale stessa.

Nella trattazione che segue, che mette in luce la tipologia dell'offerta commerciale, sono stati presi in considerazione i seguenti comuni:

Area di prossimità
Domodossola
Beura Cardezza
Bognanco
Crevoladossola
Masera
Montescheno
Trontano
Villadossola (sub polo)

Così come riportato nell'allegato B della D.C.R. 563-13414, i comuni che appartengono all'area di prossimità sopra citati sono classificati come:

Domodossola comune Polo

Beura Cardezza comune minore della rete secondaria e cioè *“Comune minore (o debole) con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.”*

Bognanco comune minore

Crevoladossola comune intermedio e cioè *“Comune non turistico con dimensione demografica a partire da 3000 abitanti e non compreso tra i Comuni della rete primaria rappresentati questi dai Comuni metropolitani, dai poli della rete primaria e dai subpoli della rete primaria. Posto in posizione gerarchica intermedia tra i Comuni minori o deboli e i comuni della rete primaria.”*

Masera comune minore

Montescheno comune minore

Trontano comune minore

Villadossola comune subpolo e cioè *“Comune che, pur rientrando nelle aree di gravitazione naturale dei poli della rete primaria, sono in grado di erogare servizi commerciali competitivi con quelli del polo della rete primaria, anche se per un numero limitato di funzioni.”*

L'area di prossimità così definita è rappresentata nella tavola allegata con l'indicazione delle medie e delle grandi strutture di vendita presenti sul territorio.

• **ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA**

AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI DOMODOSSOLA.

La rete distributiva del commercio in sede fissa di DOMODOSSOLA e della sua AREA DI PROGRAMMAZIONE conta circa 35427 residenti ed è costituita da complessivi **678 esercizi** di vendita per una densità degli esercizi commerciali per abitante pari a 52,25.

I **670** esercizi commerciali risultano così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98 e dai criteri regionali del Piemonte: **143** sono alimentaristi e misti, **530** sono negozi del settore non alimentare e **5** sono centri commerciali (2 di medie dimensioni e 3 di grandi dimensioni).

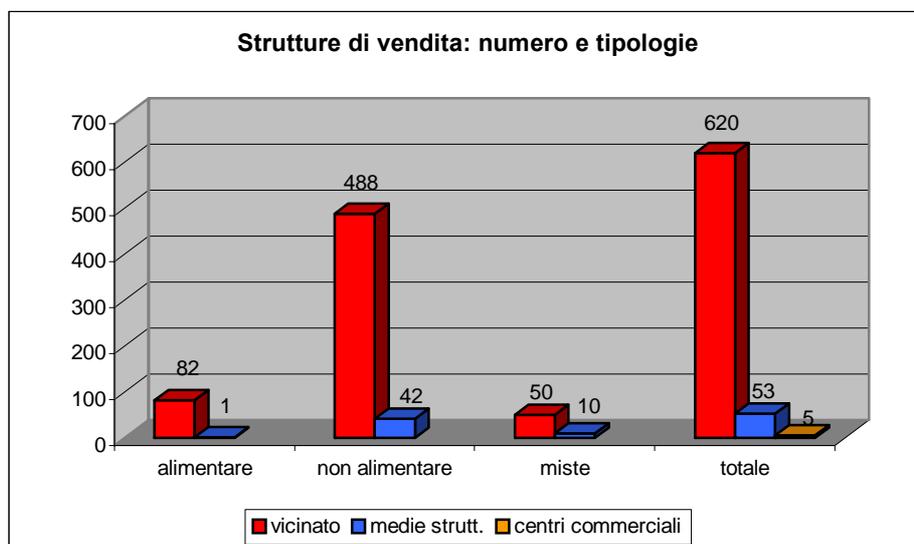
Tra i **670** esercizi commerciali valutati secondo le dimensioni tipologiche **620** punti vendita sono esercizi di vicinato, **55** sono medie strutture di vendita (di cui 2 centri commerciali) e solo **3** sono grandi strutture di vendite, tutti centri commerciali.

In sintesi:

Comune	Esercizi totali	Medie strutture		Centri commerciali		Vicinato	Tipo di Comune
		N°	Mq.	N°	Mq.		
Domodossola	461	22	17498	2	5938	437	18475
Beura Cardezza	5					5	1367
Bognanco	4					4	296
Crevoladossola	63	8	3648	2	4607	53	4763
Masera	9	1	563			8	1455
Montescheno	2					2	453
Trontano	16	3	913			13	1705
Villadossola (sub polo)	118	19	9632	1	2950	98	6913
Totale	678	53	32254	5	13495	620	35427

Fonte Regione Piemonte: Il commercio in Piemonte n° 32 – 2005
È stato mantenuto per omogeneità nella tabella anche il dato di Domodossola

La figura sottostante è la trasposizione grafica dei risultati espressi in tabella e mette ulteriormente in luce la maggior incidenza, nella realtà considerata, degli esercizi di vicinato rispetto alle altre tipologie.



● MORFOLOGIA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

(Vedi Tav. Reti)

“È la forma del sistema distributivo, il fattore che non trascurando e reinterpretando il ruolo della forza, condiziona maggiormente il comportamento del mercato. Uno dei principali indicatori della forma di un sistema distributivo è rappresentato dalle caratteristiche dei luoghi nei quali l’offerta è significativamente presente e agglomerata. I nodi e le fasce del sistema reticolare possono presentare caratteristiche” (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

L’area commerciale che stiamo esaminando ha un assetto spaziale consolidato che può essere classificato come **“Assetto monocentrico allargato”**.

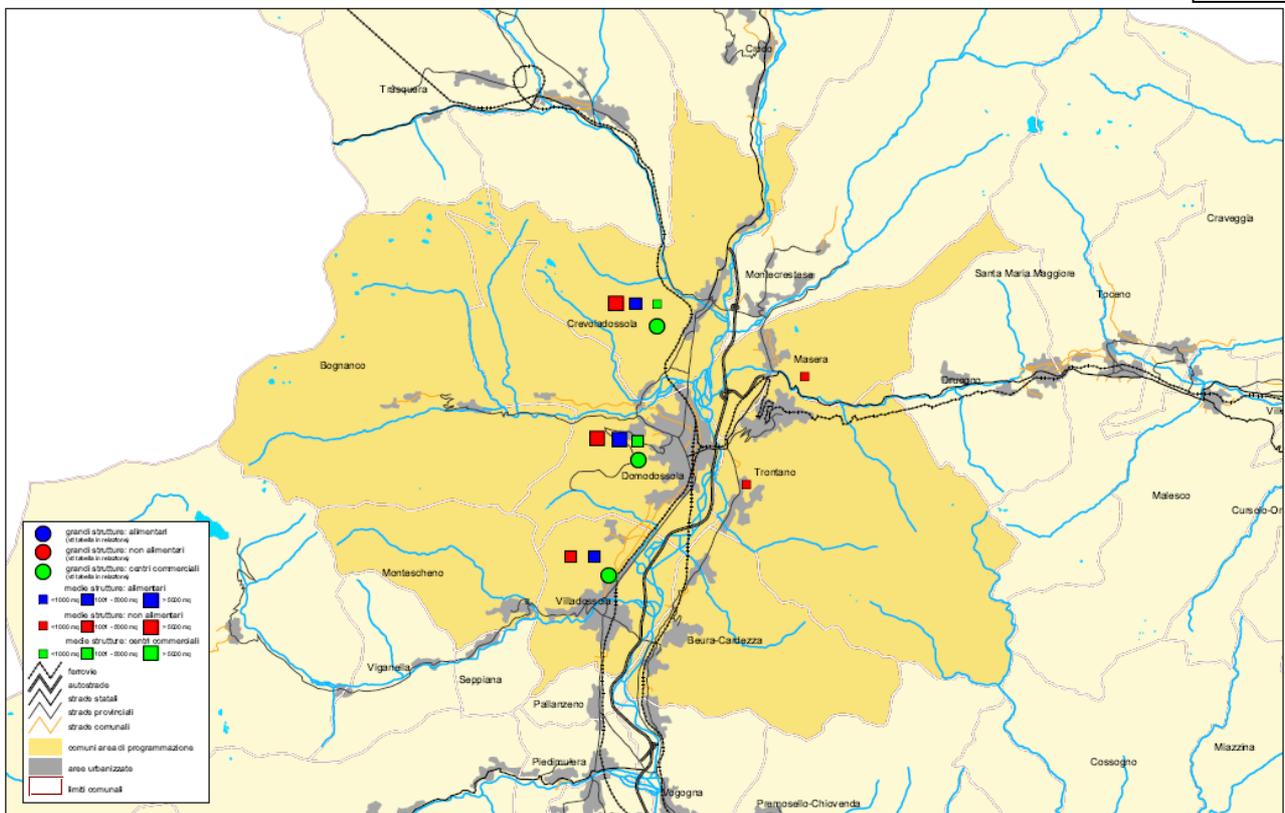
Vi si riconosce infatti il ruolo commerciale privilegiato della rete distributiva di DOMODOSSOLA, costituita da 449 esercizi commerciali tra cui si rilevano 23 medie strutture di vendita e 1 grande struttura di vendita mista, ma dove sono in fase avanzata numerose ipotesi di potenziamento di medie e grandi superfici di tipologia massima e una corona di agglomerati urbani in cui è presente un’offerta commerciale rilevante per i diversi consumi.

Cui si aggiungono le reti dei Comuni più importanti che risultano Crevoladossola e Villadossola dove sono attive 27 medie strutture e 3 centri commerciali.

Questo assetto si è sviluppato e consolidato solo in epoca recente e ha visto protagoniste le principali aste viarie che collegano l’area a Piemonte e Lombardia.

Tutti gli altri Comuni dell’area di programmazione, compresi quelli dell’area di prossimità, garantiscono il minimo servizio commerciale di vicinato ai residenti.

DOMODOSSOLA: Reti distributive - Area di programmazione commerciale di Domodossola



7. QUADRO STRUTTURALE

a) LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA SOVRACOMUNALE

Per meglio comprendere le politiche in atto a livello sovracomunale in materia di pianificazione e sviluppo, risulta importante conoscere gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni previste dai Piani Territoriali che intervengono nel governo del territorio.

IL Piano Territoriale Regionale

(fonte: Brani tratti dal Piano Regolatore Generale Comunale, Relazione Illustrativa, Elaborato A – 2005)

La Giunta Regionale del Piemonte ha adottato il PTR nel 1995.

Il documento contiene orientamenti e indicazioni per quanto riguarda l'ambito territoriale in cui il Comune di Domodossola è collocato come solo per esempio:

- il sistema del verde: sono individuate nell'ambito del territorio comunale collinare e montano ampie zone con prevalente copertura boschiva, quali siti di elevata qualità paesistica, quindi da tutelare e valorizzare;
- le aree protette e insiemi di beni architettonici di interesse regionale: la riserva naturale speciale del Sacro Monte Calvario dove il complesso edilizio è classificato nella categoria "C";
- le aree di elevata qualità paesistico-ambientale: viene cartograficamente individuato un vasto territorio intercomunale che comprende l'area del Sacro Monte Calvario, la collina circostante la zona del Lusentino e Moncucco, con aree montane che si estendono nel limitrofo Comune di Villadossola;
- il centro storico: viene classificato di notevole rilevanza regionale;
- servizi di area vasta: il PTR delega ai Piani regionali di settore il compito di individuare i livelli di attività direzionale e terziaria pubblica e privata da organizzare nel territorio. Inoltre delega ai Piani Territoriali Provinciali il compito **dell'individuazione dei poli terziari di terzo livello e della localizzazione dei centri per la grande distribuzione e centri commerciali integrati**;
- poli di attività: sono individuati nell'area limitrofa al centro abitato di Domodossola un polo di terziario diffuso e un'area produttiva di secondo livello. Per queste ultime aree il PTR dispone che i PRG comunali prevedano interventi volti al recupero **per usi residenziali** o per servizi delle aree industriali inserite nel contesto urbano.

IL Piano Territoriale Provinciale

Per l'alta Ossola il PTP registra un andamento recessivo nelle attrezzature turistico-alberghiere e un conseguente incremento delle seconde case, Pertanto il PTP propone, per gli ambiti montani della provincia, di limitare lo sviluppo della crescita urbana e parallelamente di potenziare le strutture alberghiere ricettive, secondo programmi unitari tesi alla valorizzazione complessiva dei sistemi omogenei in termini di offerta turistica.

8. CONCLUSIONI RIASSUNTIVE FINALIZZATE

a) IL CONCETTO DI PIANIFICAZIONE COMMERCIALE SOSTENIBILE

Il decreto legislativo 114/98 aumenta la competenza programmatica delle Regioni e assegna loro, fra gli altri, un obiettivo principale: favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

"L'equilibrio non può essere confuso con l'immobilità e la stazionarietà: invece di appiattirsi sul concetto di uguaglianza (uguale forza, uguale trattamento, ecc.) bisogna promuovere le differenze, affinché possano produrre i loro effetti positivi. Lo squilibrio provoca movimento." (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

Da qui pare corretto stabilire che l'obiettivo cui mirare sia quello di una pianificazione commerciale che crei squilibri più o meno accentuati tenuto conto dell'area di intervento e delle sue componenti.

Una programmazione flessibile che non abbia tuttavia pretese di infallibilità e completezza per le innumerevoli sfumature e variabili da valutare lungo il percorso e soprattutto si confronti con quello che si può definire uno "sviluppo commerciale sostenibile".

Il tema dello sviluppo è strettamente legato all'economia, ma l'utilizzo del termine è condizionato dal contenuto della riflessione cui si riferisce.

Negli ultimi anni infatti ridimensionata una prima e assolutistica visione economicistica di sviluppo, se ne è sviluppata una seconda legata a una serie di variabili considerate essenziali per lo stesso processo di accrescimento. Attualmente e a partire dalla fine degli anni '80 si parla sempre più spesso di processo di sviluppo sostenibile in molti ambiti della vita sociale.

Nel 1987 il rapporto Brundtland (primo Ministro della Norvegia) elaborato nell'ambito delle Nazioni Unite introdusse questa definizione dello sviluppo sostenibile: *"Lo sviluppo è sostenibile se soddisfa i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere le possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni."*

Una definizione che a prima vista può sembrare solo intuitiva e semplicistica, si fonda invece su concetti e presenta problemi importanti che hanno dato origine a discussioni di notevole risalto attraverso l'esame di termini come "sostenibilità, capitale naturale critico, equità nella distribuzione delle ricchezze, tecnocentrismo e ecocentrismo" ed altri, che non è qui il caso di richiamare per le loro caratteristiche di elementi da macroindagine in cui in genere vengono affrontati.

In estrema sintesi, bisogna riconoscere che il "commercio" come settore economico di un paese non può andare immune da queste riflessioni, così che sembra corretto tentare un adeguamento della definizione di "commercio sostenibile" secondo questa traduzione: **È sostenibile il commercio che soddisfa la funzionalità del servizio con insediamenti nelle aree urbane più adeguate senza compromettere, anzi nel maggior rispetto, della rete distributiva già esistente, dell'ambiente e del patrimonio culturale del territorio.**

Programmare l'incremento della rete distributiva non può più passare solo attraverso i concetti economici di "mercato" e di "produttività", peraltro non più permessi dall'ultima normativa (la legge Bersani-Visco), ma si deve tenere nel debito conto anche un concetto secondo cui la quantità e la qualità dei negozi vada collegata all'impatto ambientale di ogni insediamento, da quelli di maggiore dimensione fino a quelli minori altrettanto determinanti per il mercato e la funzionalità del servizio. Nessuno può impedire in sostanza che pure utilizzando gli strumenti normativi vigenti, si introducano nella pianificazione di settore, metodi e analisi in linea con il concetto di sviluppo sostenibile e proiezioni che tendano fino da oggi a privilegiare le valutazioni sull'impatto ambientale degli insediamenti anche commerciali.

In una realtà come quella dei Comuni Intermedi diviene fondamentale la programmazione urbanistica che spesso attraverso adeguate varianti, individua nuove aree di piccola dimensione per completare la presenza della distribuzione commerciale.

b) IL PROGETTO

In sintonia con l'obiettivo che consenta di pianificare uno sviluppo **commerciale sostenibile**, si deve partire dalle considerazioni e dalle brevi analisi di vario peso e genere sopra definite.

Da qui è possibile trarre una serie di considerazioni che si possono così riassumere:

1 – Dall'analisi territoriale e strutturale si rileva che Domodossola, collocata in posizione strategica nel cuore nord della Provincia di Verbano Cusio Ossola, ha definito nel corso degli anni - anche attraverso diverse amministrazioni - una politica urbana di rispetto, tutela e di conservazione verso la storicità del proprio nucleo urbano e delle proprie strutture urbane.

2 – Dall'analisi socio-economica si rileva che la dinamica e la struttura della popolazione e delle famiglie residenti sono costantemente aumentate nel corso degli ultimi 10 anni. La dinamicità economica dell'area nel suo complesso ripropone un modello nazionale: alla crisi del settore industriale ha fatto da contrappeso la crescita e lo sviluppo del settore terziario.

3 – Dall'analisi oggettiva della rete distributiva locale e da quella di area si rileva:

- a) L'area di programmazione di Domodossola individua ancora una posizione dominante della rete distributiva del polo primario in cui peraltro si delinea un sensibile potenziamento in almeno due localizzazioni urbane ed in una localizzazione urbano periferica;
- b) Villadossola in primo luogo e poi Crevoladossola rappresentano i due agglomerati commerciali ubicati nell'area di programmazione, alternativi alla rete primaria;
- c) non esistono altre previsioni di sensibile potenziamento in nessuna altro Comune di area.

c) IL RUOLO COMMERCIALE DI DOMODOSSOLA

DOMODOSSOLA – come abbiamo visto - è dunque classificato dalla Regione come Comune POLO vale a dire è inserito tra “i comuni della rete primaria compreso il centro metropolitano, che sono, nella maggior parte dei casi, 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.”

DOMODOSSOLA, ricompreso tra i Comuni POLO, appare esattamente individuato dalle definizioni regionali, in quanto dotato di un servizio commerciale alimentare e non alimentare forte e strutturato, in grado di assorbire ulteriori potenziamenti.

Soprattutto quando tali potenziamenti saranno legati ad un corretto collegamento con le previsioni urbanistiche del PRGC vigente e all'individuazione delle compatibilità di ogni zona addensata e di sviluppo.

In sintesi si può sostenere che sul territorio di DOMODOSSOLA **esistano le condizioni** urbanistiche oggettive per prevedere un ampliamento della rete distributiva attraverso l'insediamento di medie e grandi superfici di vendita, tenuto conto della realtà e delle programmazioni dei Comuni circostanti.

Proprio alla luce di queste rilevazioni l'Amministrazione Comunale di DOMODOSSOLA riconosce il ruolo trainante degli agglomerati esistenti, e definisce una propria progettualità di settore contenuta nel documento di variante parziale di programmazione urbanistica.

E si inserisce nella pianificazione di area assumendosi **il ruolo di “mantenere” il proprio servizio di prossimità**, basato su piccoli nuclei di esercizi commerciali, **senza tuttavia evitare di “potenziare” in assoluto lo sviluppo di superfici di vendita di vicinato, ma anche di media e grande struttura**, nella parte esterna al proprio nucleo storico, a di là della barriera antropica rappresentata dalla ferrovia attraverso un movimento di aperture o di ampliamenti commerciali “lento”, ma in grado di consolidare nell'area di programmazione, **una posizione gerarchica principale nell'area**.

Sono infatti previste aree di sviluppo individuate in localizzazioni urbane (L.1) e in una localizzazione urbano-periferica (L.2) già riconosciuta in base alle disposizioni della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 dicembre 2003 n° 347-42514 sottoposta a relazione “ex ante” nel rispetto Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831.

Sulla base di queste considerazioni è possibile procedere alla fissazione dei criteri di cui all'articolo 8 del D.l.vo 114/98 riconoscendo gli addensamenti e le localizzazioni commerciali locali e confermando le attività al dettaglio e le relative posizioni territoriali esistenti.