




Regione Lombardia

Provincia di Brescia



Comune di Calcinato

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Redazione		Gruppo di lavoro:
Capogruppo: Ing. Mario Geroldi		Dott. Geol. Laura Ziliani BECONSULT SRL
Collaboratori: Dott. Arch. Alessio Loda Dr. Gabriele Zabelli		Dott. Ing. Vincenzo Bonometti Dott. Agr. Fabio Gargano Angelo Straolcini & Partners Srl: Rag. Angelo Straolcini Dott. Elvira Bugatti
		VAS : Dott. Prof. Cesare Pellegrini Dott. Arch. Alessandro Isastia Dott. Arch. Giorgio Frassine

[Aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni](#)

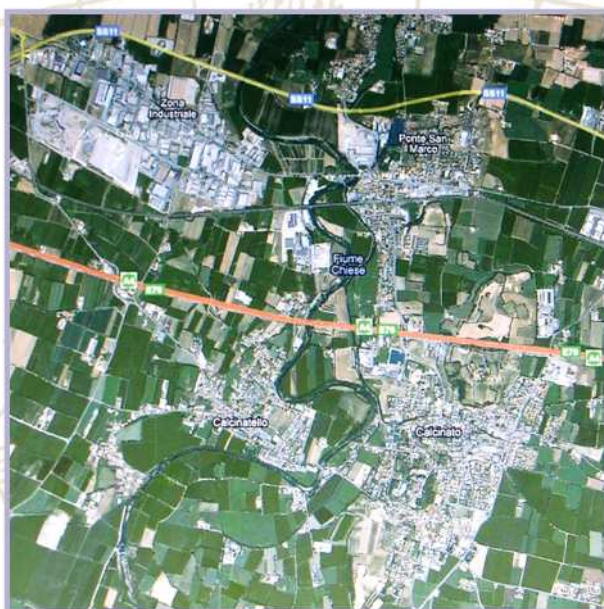
Adottato con deliberazione C.C. n. 10 del 04 05 2012			A cura di: Angelo Straolcini & Partners	
Approvato con deliberazione C.C. n. 1 del 04 05 2012				
Pubblicazione sul B.U.R.L. n. del ____				
Il Sindaco:				
Il Segretario comunale:				
Il Responsabile dell'Area:				
			Documento	Elaborato
Redazione	02/05/2012	Documento di Piano	DP-COM	REL COM 2
revisione	25/01/2013	Approfondimenti di settore: indagini conoscitive sulla struttura distributiva locale.		
ID	00.00.02			



Comune di
CALCINATO
(Provincia di Brescia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005 - n. 12)



RELAZIONE RELATIVA AGLI ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

Approfondimenti di settore
Indagini conoscitive sulla struttura distributiva locale

Marzo 2011



ANGELO STRAOLZINI & PARTNERS

SERVIZI INTEGRATI PER IL COMMERCIO E GLI ENTI LOCALI

Via Valcamonica 17/a - 25132 Brescia / Italia - Telefono 0302411324 - Fax 0303735390 - info@astep.it

PREMESSA

La presente relazione costituisce un estratto degli studi preliminari per la formazione del PGT relativo al settore del commercio al dettaglio ed è elaborata ai sensi delle d.g.r. 2/11/2007 n. 8/5913 e alla d.g.r. 5/12/2007 n. 8/6024. Infatti, nel Piano di Governo del Territorio, vanno individuate *le aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali, in particolare le grandi e medie strutture di vendita*, nelle relative tipologie e dimensionamenti e secondo le diverse localizzazioni: negli Ambiti di Trasformazione (Documento di Piano) e nel tessuto urbano consolidato (Piano delle Regole). E' inoltre necessario, successivamente all'approvazione del PGT procedere a definire i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, esercizi di commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra i 150 ed i 1.500 mq. Come noto, infatti, gli esercizi commerciali inferiori ai 150 mq sono soggetti a semplice "segnalazione certificata di inizio attività" (s.c.i.a.) ai sensi della legge 122 del 2010 e non abbisognano di alcun atto autorizzatorio per poter iniziare l'attività.

Il PGT, nella sue previsioni generali, ha infatti stabilito che nell'intero territorio comunale non siano ammesse le grandi strutture di vendita (esercizi superiori ai 1.500 mq) ma gli insediamenti commerciali si debbano limitare alla tipologia "media struttura di vendita", così come indicata nell'articolo 4, comma 1 lettere e) e g) del D.Lgs. 114/1998, peraltro con un dimensionamento differenziato a seconda delle diverse zone urbanistiche.

La definizione dei criteri programmatori è supportata, come previsto dalla succitata d.g.r. 5913/2007, da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti ad una visione sovracomunale, con la valutazione degli aspetti critici esistenti e la conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia ex D.Lgs. 114/1998: la fonte di riferimento è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell'osservatorio regionale per il commercio.

ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Consistenza

Alla data del 30/6/2010 la rete distributiva comunale risulta costituita da n. 127 esercizi commerciali al dettaglio. Gli esercizi del settore alimentare sono 33 (pari al 25,9%) e quelli del comparto non alimentare 94 (corrispondente al 74,1%).

La superficie di vendita complessivamente occupata è pari a 14.402 mq, così suddivisa tra i due settori merceologici: mq. 3.711 (il 25,7%) fanno capo al settore alimentare ed i restanti mq 10.692 (il restante 74,3%) al settore non alimentare.

Classificazione ai sensi del D.lgs 114/98

La rete commerciale è stata ripartita ai sensi del D.Lgs. 114/1998 in:

- esercizi di vicinato (EV), con superficie di vendita fino a 250 mq;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500 mq;
- grandi strutture di vendita (GSV), i negozi che superano la soglia dei 2.500 mq.

Sulla base di questi criteri si rileva la seguente distribuzione commerciale:

- 119 EV (pari al 93,7% del totale).
- 8 MSV
- 0 GSV

Evoluzione storica

Utilizzando quale base dati i valori riportati dall'Indagine conoscitiva sul Commercio svolta dalla Provincia nel 1998 e quelli riportati dall'Osservatorio Regionale del Commercio al 2010 possono essere condotte alcune considerazioni sulla evoluzione della rete distributiva comunale. In tale periodo (1998/2010) si sono infatti registrate le seguenti variazioni quantitative:

Variazioni esercizi commerciali anno 1998-2010						
	Numero esercizi			Superficie di Vendita		
	Alim	Non alim	Totale	Alim	Non alim	Totale
Esistenti 1998	36	76	112	3.106	9.099	12.205
Attuali 2010	33	94	127	3.711	10.692	14.402
Differenza 1998/2010	- 3	+ 18	+ 15	+ 605	+ 1.593	+ 2.197

Come si può notare dalla tabella, gli esercizi sono aumentati di 15 unità, passando da 112 a 127. Tale andamento positivo è determinato dal solo settore non alimentare, + 18 esercizi, mentre i punti di vendita che vendono prodotti alimentari si sono ridotti di 3 unità.

La superficie di vendita ha subito invece una crescita in entrambi i settori: dai 12.205 mq. del 1998 agli attuali mq. 14.402. Analizzando separatamente i due settori, si nota che per quanto riguarda il settore alimentare si passa dai 3.106 mq. del 1998 ai 3.711 mq. attuali, mentre per il settore non alimentare si passa dai 9.099 mq. del 1998 ai 14.402 mq. attuali.

Se spingiamo l'analisi più in là nel tempo, precisamente al 1982, anno di approvazione del Piano Commerciale previsto dalla legge 426/1971, il trend assume invece un valore negativo: allora i negozi del Comune erano complessivamente 129, 42 alimentari e 87 non alimentari.

Densità commerciale

Un elemento importante di misurazione dell'adeguatezza della rete di vendita alla realtà territoriale è costituito dalla densità commerciale, intendendo per essa sia il rapporto abitanti x esercizio che il rapporto mq di superficie di vendita per 1.000 abitanti.

Attualmente la situazione è la seguente:

	<u>abitanti per esercizio</u>	<u>mq superficie per 1000 abitanti</u>
alimentari	374	292
non alimentari	135	844
<u>totale</u>	<u>100</u>	<u>1.136</u>

Se rapportiamo i valori odierni a quelli del 1998 si coglie la seguente tendenza evolutiva: gli abitanti per esercizio passano da 89 a 100. La superficie di vendita passa da mq 1.227 ogni 1000 abitanti a 1.136.

Sotto il profilo quantitativo si tratta di un ridimensionamento della quantità di servizio commerciale a disposizione dei residenti, dovuto in realtà alla crescita della popolazione residente (da 9.940 residenti del 1998 agli attuali 12.670) pari al 27,4%, contro uno sviluppo della rete di vendita più decisamente più contenuto: + 13,4% le unità locali; + 18,0% la superficie di vendita. In sostanza l'evoluzione della rete commerciale non ha tenuto il passo rispetto ai cambiamenti socio-economici ed urbanistici territoriali intervenuti.

CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE E VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA DELLA COMPONENTE GRAVITAZIONALE RIVOLTA ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

In assenza di studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali verso e fuori il comune, l'analisi di tale aspetto delle indagini preliminari previste per la definizione del PGT può essere condotta in via indiretta, utilizzando la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, ed alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti la produttività delle diverse tipologie commerciali e l'unità territoriale di ubicazione.

Se confrontiamo i valori di consumo dei residenti ricavabili dall'Osservatorio Regionale sul Commercio (2.416 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.507 euro per i non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività, ricaviamo che l'evasione di spesa fuori dal territorio comunale è pari al 66,5% per gli alimentari ed al 74,4% per i non alimentari per un'evasione totale del 71,2%.

Si tratta di una quota di spesa sensibilmente elevata che evidenzia una limitata capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze del consumatore contemporaneo.

Calcinato - U.T. 15 di Desenzano del Garda**stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale***(fonte: banca dati Regione Lombardia utilizzata per indici RR 3/00)*

abitanti	12.670
-----------------	--------

consumi		
	pro-capite	totali
alimentari	2.416	30.610.720
non alimentari	3.507	44.433.690
totali	5.923	75.044.410

struttura distributiva

alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	1.779	1.352	580	
produttività a mq.(euro)	2.272	2.427	5.061	
fatturato totale	4.041.888	3.281.304	2.935.380	10.258.572

non alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	7.928	1.074	1.689	
produttività a mq.(mln)	929	981	1.755	
fatturato totale	7.365.112	1.053.594	2.964.195	11.382.901

evasione di spesa

	alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti	30.610.720	44.433.690	75.044.410
fatturato rete di vendita	10.258.572	11.382.901	21.641.473
evasione di spesa	20.352.148	33.050.789	53.402.937
evasione di spesa %	66,5%	74,4%	71,2%

Legenda:

Esv: esercizi di vicinato (< 150 mq)
Msv 1: medie strutture di vendita < 600 mq
Msv 2: medie strutture di vendita 600-1500 mq
Gsv: grandi strutture di vendita > 1500 mq

L'ANALISI SOVRACOMUNALE

Al fine di effettuare un livello di comparazione degli indici di densità si è provveduto a confrontare i dati della struttura distributiva comunale con quelli della zona omogenea, come risultano dalla banca dati regionale al 2010 riportata nell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Come si può vedere dalla tabella sottoriportata i valori di densità commerciale del Comune si presentano decisamente più contenuti dei dati medi di comparazione dei Comuni contermini: 1.137 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti, contro i 2.550 della zona omogenea. Come si vede dalla tabella allegata si tratta della minore densità.

La valutazione che si può ricavare dai dati così delineati è che la struttura distributiva locale è scarsamente dimensionata anche in funzione del solo servizio di prossimità ai residenti: mancano iniziative di più ampio bacino di attrazione, non tanto sovracomunale ma anche solo comunale.

Comuni confinanti con Calcinato - valori assoluti

Prov.	Comune	Resid.	Esercizi di vicinato						Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale			
			N. Alim.	N. n alim.	Tot.	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Tot.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BS	BEDIZZOLE	11.760	33	74	107	1.670	5.836	7.506	10	1.261	5.855	7.116	0	0	0	0	117	2.931	11.691	14.622
BS	CALCINATO	12.670	28	91	119	1.779	7.928	9.707	8	1.932	2.763	4.695	0	0	0	0	127	3.711	10.691	14.402
BS	CASTENEDOLO	11.124	28	66	94	1.451	3.756	5.207	13	1.250	10.816	12.066	3	3.290	17.429	20.719	110	5.991	32.001	37.992
BS	LONATO	15.624	40	166	206	2.320	11.584	13.904	18	4.585	6.823	11.408	3	7.000	27.976	34.976	227	13.905	46.383	60.288
BS	MAZZANO	11.486	33	80	113	2.126	7.938	10.064	15	1.571	8.703	10.274	1	5.200	13.669	18.869	129	8.897	30.310	39.207
BS	MONTICHIARI	22.873	104	223	327	6.119	19.884	26.003	28	6.476	14.572	21.048	1	50	14.850	14.900	356	12.645	49.306	61.951
MN	CASTIGLIONE D/S	22.326	59	195	254	3.607	14.031	17.638	21	2.870	9.633	12.503	2	5.700	10.761	16.461	277	12.177	34.425	46.602
TOTALI		107.863	325	895	1.220	19.072	70.957	90.029	113	19.945	59.165	79.110	10	21.240	84.685	105.925	1.343	60.257	214.807	275.064

Comuni confinanti con Calcinato - densità commerciali

Prov.	Comune	Resid.	Esercizi di vicinato						Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale			
			N. Alim.	N. n alim.	Tot.	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Tot.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BS	BEDIZZOLE	11.760	356	159	110	142	496	638	1.176	107	498	605	0	0	0	0	101	249	994	1.243
BS	CALCINATO	12.670	453	139	106	140	626	766	1.584	152	218	371	0	0	0	0	100	293	844	1.137
BS	CASTENEDOLO	11.124	397	169	118	130	338	468	856	112	972	1.085	3.708	296	1.567	1.863	101	539	2.877	3.415
BS	LONATO	15.624	391	94	76	148	741	890	868	293	437	730	5.208	448	1.791	2.239	69	890	2.969	3.859
BS	MAZZANO	11.486	348	144	102	185	691	876	766	137	758	894	11.486	453	1.190	1.643	89	775	2.639	3.413
BS	MONTICHIARI	22.873	220	103	70	268	869	1.137	817	283	637	920	22.873	2	649	651	64	553	2.156	2.708
MN	CASTIGLIONE D/S	22.326	378	114	88	162	628	790	1.063	129	431	560	11.163	255	482	737	81	545	1.542	2.087
TOTALI		107.863	332	121	88	177	658	835	955	185	549	733	10.786	197	785	982	80	559	1.991	2.550

ANALISI DEMOGRAFICA

I dati riguardanti la popolazione residente mostrano un andamento positivo dal 2000 ad oggi anche se con aumenti abbastanza contenuti.

Analizzando la tabella qui sotto riportata, si nota un trend in costante ascesa che porta la popolazione da un dato di 10.451 abitanti (nel 2000) agli attuali 12.670. La crescita complessiva degli ultimi 10 anni è stata di 2.219 abitanti pari ad una media di circa 220 unità annue.

ANNO	ABITANTI
2000	10.451
2002	11.074
2004	11.709
2006	12.036
2008	12.354
2010	12.670

VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI CRITICI ESISTENTI ED INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE DI SVILUPPO URBANISTICO DELLA RETE COMMERCIALE

Come si è evidenziato nei paragrafi precedenti, il sistema distributivo comunale presenta sul lungo termine un valore significativo di “tenuta quantitativa”. A fronte di questo dato non vi sono significative variazioni nelle tipologie, né un adeguato miglioramento nell’organizzazione degli spazi a disposizione dei consumatori, in quanto la presenza di alcune tipologie di media dimensione nel settore alimentare è rimasta sostanzialmente inalterata nell’ultimo quinquennio.

I dati sull’evasione di spesa confermano questa situazione: oltre i 2/3 della spesa delle famiglie residenti vengono spese fuori dal territorio comunale.

Gli interventi di programmazione debbono dunque tendere ad un recupero di tale evasione, almeno nella misura attorno al 50% e debbono inoltre tener conto della crescita demografica che porterà al termine della durata del PGT ad una popolazione massima di circa 15.000 abitanti.

Questa proiezione, elaborata a parità di valore dei consumi 2010, porta ad una disponibilità aggiuntiva teorica massima di mq. 17.943. Considerando gli indirizzi di programmazione da parte dell’Amministrazione Comunale che intendono escludere l’insediamento di grandi strutture di vendita, ma puntano più ad un presidio territoriale caratterizzato da esercizi di medie dimensioni o da nuclei aggregati di esercizi, la concentrazione della superficie avverrà nella tipologia delle medie strutture di vendita.(vedi tabella allegata).

Sulla base dell’ipotesi quantitativa il PGT dovrebbe individuare alcune aree strategiche in cui localizzare i nuovi insediamenti commerciali, tenendo conto delle situazioni già convenzionate (area Valentini), che abbiano tuttavia la caratteristica di essere integrate al centro abitato e di disporre di adeguata accessibilità e di spazi di sosta.

In queste aree, da classificarsi all’interno del Piano delle Regole (con specifica denominazione) proprio per l’obiettivo di azione sul tessuto urbano consolidato, e quindi sulla rete commerciale già in essere, saranno ammesse le tipologie della “media struttura di vendita”, alimentare e non alimentare, mentre nella restante parte del tessuto urbano consolidato l’ammissibilità sarà limitata agli esercizi di vicinato. Le medie strutture saranno ammesse solo per il settore non alimentare, con una superficie di vendita non superiore ai 600 mq e mediante la procedura urbanistico-edilizia del Piano Attuativo convenzionato.

previsione insediativa con recupero parziale evasione di spesa

(fonte: banca dati Regione Lombardia utilizzata per indici RR 3/00)

abitanti

15.000

consumi

	pro-capite	totali
alimentari	2416	36240000
non alimentari	3507	52605000
totali	5923	88845000

struttura distributiva

alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	1779	1352	580	
produttività a mq.(euro)	2272	2427	5061	
fatturato totale	4041888	3281304	2935380	10258572

non alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	7928	1074	1689	
produttività a mq.(mln)	929	981	1755	
fatturato totale	7365112	1053594	2964195	11382901

evasione di spesa

	alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti	36240000	52605000	88845000
fatturato rete di vendita	10258572	11382901	21641473
evasione di spesa	25981428	41222099	67203527
evasione di spesa %	71,7%	78,4%	75,6%

recupero evasione	70,0%	50,0%
	18.187.000	20.611.050

ipotesi di sviluppo

	alimentari	non alimentari	
recup 50% < 600 mq	2909920	8244420	
produttività a mq in €	2427	981	
mq aggiuntivi	1199	8404	9603 MSV < 600 mq
recup 50% > 600 mq	15277079,66	12366630	
produttività a mq in €	5061	2324	
mq. aggiuntivi	3019	5321	8340 MSV > 600 mq
	4218	13725	17943

CONGRUENZA PGT CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE

INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE

La programmazione su scala provinciale prevede indicazioni specifiche per le medie strutture di vendita nell'articolo 134 del PTCP approvati con delibera Consiglio Provinciale n. 22 del 21 aprile 2004:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

L'autorizzabilità di tali esercizi è esclusivamente comunale, pertanto le presenti disposizioni hanno valenza di indirizzo per la compatibilità dei PGT al PTCP, per la parte attinente la individuazione delle localizzazioni di tale tipologia.

OBIETTIVI

“Obiettivo del PTCP è la valorizzazione del commercio in funzione della vitalità dei tessuti prevalentemente residenziali, ai fini della dotazione di standard di servizio ai residenti, di mantenimento e qualificazione della struttura urbanistico/edilizia, di integrazione fra la funzione residenziale e quella economica, di sicurezza complessiva dell'ambiente urbano in quanto spazi vissuti e “guardati” a vista, immediatamente afferenti agli spazi pubblici.

DIRETTIVE

Le medie strutture di vendita sono di norma ammissibili in tutte le zone a mix prevalentemente residenziale di cui all'articolo 131. In tali zone sono altresì ammesse le medie strutture di vendita di tipo superiore (a 600 mq) a condizione che il loro insediamento sia programmato mediante Piano Attuativo Convenzionato e vi sia idonea dotazione degli standard urbanistici, in particolare parcheggi non monetizzabili e che non potranno essere inferiori al 100% della S.l.p dell'edificio. Le medie strutture di vendita di tipo superiore non alimentari debbono preferibilmente localizzarsi nelle zone a mix prevalentemente produttivo di cui al precedente articolo 132 di P.R.G., con idonea dotazione degli standard urbanistici, in particolare i parcheggi non monetizzabili e che non potranno essere inferiori al 100% della S.l.p dell'edificio. Le medie strutture di vendita di tipo superiore alimentari possono localizzarsi nelle zone a mix prevalentemente residenziale, di cui all'articolo 131, solo all'interno di Piani Attuativi Convenzionati ricompresi in tali ambiti.

Le localizzazioni per le medie strutture di tipo superiore in ambito extraurbano andranno opportunamente evidenziate in sede di P.R.G. analogamente andranno evidenziati i Piani Attuativi che consentono insediamenti commerciali in ambito urbano.

PRESCRIZIONI

L'ampliamento di una media struttura è ammesso fino al raggiungimento della soglia dimensionale delle specifica descrizione (normale o di tipo superiore) in presenza delle condizioni previste per i nuovi insediamenti". Analoga disposizione vale per il trasferimento delle medie strutture di vendita.

Tali criteri risultano sostanzialmente confermati nel provvedimento di adozione della variante di PTCP adottato dal Consiglio Provinciale in data 31/2/2009 con deliberazione n. 14 che sta completando l'iter di approvazione.

INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Calcinato rientra nell'ambito territoriale individuato dal paragrafo 4.2. dalla D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215 quale "ambito della pianura lombarda", per il quale sono stati individuati i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile:

- 1) Riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- 2) Valorizzazione dell'articolazione strutturale della rete di vendita, con un limitato sviluppo della media e grande distribuzione nei centri di storica aggregazione commerciale;*
- 3) Qualificazione e specializzazione della rete di vicinato;*
- 4) Promozione dell'integrazione con il commercio ambulante e dell'individuazione di aree dedicate agli operatori ambulanti;*
- 5) Disincentivo alla localizzazione delle attività commerciali in aree extraurbane;*
- 6) Integrazione della rete commerciale con i sistemi produttivi locali;*
- 7) Possibilità di autorizzazione, in un solo esercizio, dell'attività commerciale e di altre attività di interesse collettivo;*
- 8) Valorizzazione e promozione delle attività commerciali di prossimità nei piccoli comuni.*

Sulla base di quanto sopra le indicazioni programmatiche formulate nello specifico capitolo risultano congruenti con gli indirizzi programmatori di livello sovracomunale.