

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

(prov. di Bergamo)

COMPONENTE COMMERCIALE A SUPPORTO DEL PGT VIGENTE

Data: **SET 2018**

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

U

Adozione:

ALLEGATO ALLA DELIBERA
~~GIUNTA~~
CONSIGLIO N° 33
DEL 22/09/2018

IL RESPONSABILE

ING. MATEO PESCUTTA

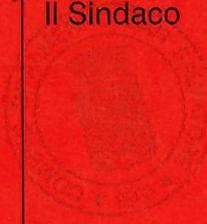
Approvazione:

Timbro e firma progettisti



Mateo Pescutta
Claudio Falchetti

Il Sindaco



Il Segretario comunale

[Handwritten signature]

Claudio Falchetti - architetto

Consulente esperto del settore

Studio in via Dante 15 Osio Sotto

Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere



Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Indice

A. PREMESSE

B CONTENUTI, FINALITA', RIFERIMENTI NORMATIVI

- 1.1. Finalità del Piano del Commercio
- 1.2. Riferimenti normativi
 - 1.2.1. La legislazione nazionale
 - 1.2.2. La legislazione regionale
 - 1.2.3. La legislazione locale
 - 1.2.4. La direttiva Bolkestein

C. QUADRO CONOSCITIVO. CARATTERISTICHE DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

2. ASSETTO ATTUALE DEL SETTORE COMMERCIALE

- 2.1. La distribuzione delle attività commerciali di vicinato.
- 2.2. La distribuzione delle Medie strutture di vendita.
- 2.3. La distribuzione delle Grandi strutture di vendita
- 2.4. La distribuzione delle attività ricettive di somministrazione di alimenti e bevande
- 2.5. La distribuzione delle attività artigianali e di servizio
- 2.6. Considerazioni sulla distribuzione commerciale nel contesto territoriale provinciale e regionale

3. LE PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 3.1. Le indicazioni normative del PGT per il settore commerciale



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

D. QUADRO PROGETTUALE

4. OBIETTIVI E CRITERI ORIENTATIVI GENERALI

- 4.1. Obiettivi generali
- 4.2. Obiettivi per il commercio al dettaglio di vicinato
- 4.3. Obiettivi per le medie strutture di vendita
- 4.4. Obiettivi per le grandi strutture di vendita
- 4.5. Obiettivi per il commercio ambulante

5. CRITERI ORIENTATIVI SPECIFICI

- 5.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato
- 5.2. Aree urbanizzate o urbanizzabili
- 5.3. Aree non urbanizzate
- 5.4. Previsioni commerciali negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
- 5.5. Piani attuativi in corso



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

A- PREMESSE

Obiettivo del presente studio è quello di fornire all'Amministrazione Comunale indicazioni a supporto del Piano di Governo del Territorio, nonché quello di individuare i criteri guida per una politica del settore commerciale improntata sulla base delle più aggiornate indagini conoscitive di carattere socio-economico e commerciale.

Infatti gli strumenti urbanistici comunali, al fine di operare una corretta individuazione delle aree idonee a ospitare insediamenti commerciali, devono essere supportati da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, operando, nel contempo, una valutazione degli aspetti critici esistenti, con conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.

Pertanto il presente documento, essendo stato redatto a valle dell'approvazione del PGT, tende a coerenza gli aspetti specifici commerciali con gli aspetti urbanistici, già contenuti nel PGT vigente e nel seguito illustrati, senza apportare modifiche al Documento di Piano, al Piano delle regole ed al Piano dei Servizi, anche per espressa volontà amministrativa.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

B CONTENUTI, FINALITA', RIFERIMENTI NORMATIVI

1.1. Finalità del Piano del Commercio

Le finalità del Piano del Commercio sono:

- effettuare una ricognizione sull'attuale offerta commerciale del comune;
- rilevare le principali criticità del settore commerciale;
- specificare le modalità di intervento previste dal Piano di Governo del Territorio

1.2. Riferimenti normativi

1.2.1. La legislazione nazionale

Il testo di riferimento a livello nazionale è rappresentato dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114 (Decreto Bersani).

Attraverso questo Decreto Legislativo si sono definiti gli obiettivi generali per la programmazione della Rete Distributiva Commerciale, demandando alle Regioni la formulazione degli indirizzi programmatici:

- gli strumenti urbanistici comunali devono individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita;
- devono essere regolati i limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali rispetto alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali. Inoltre devono essere definiti i rapporti architettonici con l'intorno e relativo arredo urbano;



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- regolamentazione dei vincoli urbanistici per il rilascio dei permessi di costruire o titolo abitativo equipollente;
- correlazione tra i procedimenti urbanistici e quelli commerciali, eventualmente prevedendone la contestualità.

Più recentemente la legge del 22 dicembre 2011 n° 214 (conversione in legge della manovra "salva Italia" all'art. 31 comma 2 introduce ulteriori indicazioni ("Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto").

1.2.2. La legislazione regionale

Il testo di riferimento a livello regionale è rappresentato dalla Legge Regionale 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e successive integrazioni della Legge Regionale 3/2012.

La L.R. 6/2010 fissa gli obiettivi generali per gli adempimenti di natura commerciale in attuazione alle disposizioni nazionali tra cui:

- *incentivare l'integrazione tra la pianificazione territoriale urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio;*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici, ambientali e del contesto sociale:

- *valorizzare la funzione commerciale al fine di riqualificare il tessuto urbano e i centri storici.*

Gli articoli di riferimento del Testo Unico sul commercio aggiornato con le indicazioni della LR 3/2012 in relazione alla programmazione commerciale sono di seguito riportati per estratto.

Art. 4 (Programmazione regionale)

1. *Il Consiglio regionale al fine di perseguire le finalità di cui all'articolo 2, su proposta della Giunta regionale, approva, garantendo il giusto bilanciamento dei motivi imperativi di interesse generale quali l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, la sicurezza stradale, la sanità pubblica, la tutela dei consumatori, dei destinatari di servizi e dei lavoratori, la lotta alla frode, la tutela dell'ambiente e dell'ambiente urbano incluso l'assetto territoriale in ambito urbano e rurale, la sostenibilità ambientale, sociale e di vivibilità, la conservazione del patrimonio storico ed artistico, la politica sociale e la politica culturale, i seguenti atti:*

- a) *il programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale;*
- b) *gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale.*

2. *Il programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale, nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali, prevede:*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- a) *lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo ad orientamento dell'attività di programmazione degli enti locali;*
- b) *gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani;*
- c) *i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, in relazione alle diverse tipologie commerciali;*
- d) *le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale;*
- e) *le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.*
3. *La Giunta regionale presenta annualmente al Consiglio regionale la relazione sull'attuazione del programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale.*
4. *La Giunta regionale provvede agli ulteriori adempimenti di disciplina del settore commerciale e alla definizione di criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali.*
- 4 bis. *I criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli enti locali prevedono in particolare:*
- a) *gli indirizzi al fine dell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, promuovendo il contenimento dell'uso del territorio verificando, tra l'altro, la dotazione a destinazione commerciale esistente;*
- b) *le condizioni e i criteri che i comuni devono valutare per l'individuazione, attraverso il piano di governo del territorio, delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

c) *i requisiti urbanistici, in termini di accessibilità veicolare e pedonale anche per portatori di handicap, di dotazione di standard ambientali e parcheggi pertinenziali delle diverse tipologie di strutture di vendita;*

d) *i criteri per incentivare il recupero, l'ammodernamento e la qualificazione delle aree di insediamenti commerciali che tengono conto della qualità del contesto paesaggistico ed ambientali al fine di rendere omogenei ed uniformare gli interventi di programmazione comunale la Giunta regionale, con proprio atto di indirizzo, indica i criteri qualitativi per l'insediamento delle attività commerciali, comprese quelle che somministrano alimenti e bevande, nonché quelle che vendono direttamente, in locali adiacenti a quelli di produzione, gli alimenti di propria produzione per il consumo immediato.*

Art. 4 bis (Programmazione comunale)

1. *Al fine di migliorare la funzionalità e la produttività del sistema dei servizi concernenti le attività commerciali, nonché consentire uno sviluppo sostenibile, i comuni, valutate le caratteristiche della distribuzione commerciale ed in coerenza con gli indirizzi regionali di cui all'articolo 4, adottano, sentite le associazioni dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale e le organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti, un atto di programmazione, avente durata quadriennale, che disciplina le modalità di applicazione, con riguardo alle zone da sottoporre a tutela, dei criteri qualitativi individuati dalla programmazione regionale in riferimento all'insediamento delle nuove attività commerciali, ivi comprese quelle che somministrano alimenti e bevande, nonché quelle che vendono direttamente, in locali adiacenti a quelli di produzione, gli alimenti di propria produzione per il consumo immediato di cui alla legge*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

regionale 30 aprile 2009, n. 8 (Disciplina della vendita da parte delle imprese artigiane di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda), tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore e la tipologia di appartenenza. Tali criteri comunali si basano sui motivi imperativi di interesse generale di cui all'articolo 4, comma 1, connessi a ragioni non altrimenti risolvibili di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità che rendano impossibile consentire ulteriori flussi di pubblico nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo, in particolare, per il consumo di alcolici e per il contrasto al degrado urbano, e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità e tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso dei locali, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi, delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell'armonica integrazione con le altre attività economiche e con le aree residenziali interessate e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico.

2. I comuni, in coerenza con i criteri adottati dalla Giunta regionale e in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, individuano nel piano di governo del territorio:

- a) le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in considerazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative a specifici ambiti territoriali;*
- b) le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali;*



A

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

c) *le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;*

d) *le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;*

e) *le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.*

3. *Le determinazioni dei comuni di cui ai commi 1 e 2 possono essere differenziate in relazione*

a singole parti del territorio comunale o zone ed alla tipologia degli esercizi commerciali. In particolare la strumentazione urbanistica può disporre limitazioni all'insediamento di attività commerciali in base a specifiche classificazioni, anche dimensionali, che i comuni individuano in relazione alle medie e grandi strutture di vendita.

4. *In coerenza con l'atto di programmazione di cui al comma 1, i comuni, previa valutazione delle problematiche della distribuzione commerciale nei centri storici e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, con apposito atto, promuovono:*

a) *la crescita, il ricambio e la diversificazione delle attività, in raccordo con gli strumenti urbanistici comunali;*

b) *la permanenza degli esercizi storici e tradizionali, ivi compresi quelli artigianali, con partico-*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

lare attenzione alle merceologie scarsamente presenti, anche mediante incentivi ed apposite misure di tutela;

c) l'individuazione di porzioni di territorio ubicate in aree limitrofe funzionalmente collegate con il centro storico;

d) la valorizzazione e la salvaguardia delle aree o degli edifici aventi valore storico, archeologico, artistico e ambientale attraverso anche l'individuazione in base all'articolo 145 di particolari condizioni per l'esercizio del commercio.

5. I comuni, per le finalità di cui al comma 4, possono:

a) differenziare le attività commerciali con riferimento a specifiche classificazioni di carattere dimensionale, merceologico e qualitativo per contribuire ad un ampliamento di opportunità di insediamento nel centro storico;

b) disporre il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora questa costituisca un contrasto con la tutela di valori artistici, storici o ambientali;

c) limitare nei centri storici e zone limitrofe l'insediamento di attività che non siano tradizionali o qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici e urbanistici dei centri medesimi;

d) adottare, nell'ambito della programmazione comunale, un piano di tutela delle attività

tradizionali per il centro storico, eventualmente suddiviso a sua volta in tessuti territoriali e zone omogenee, che consente, in caso di cessazione delle attività tutelate nelle zone localizzate, la sua attivazione, per un arco temporale fino a cinque anni, di una o più delle medesime attività appartenenti allo stesso settore alimentare o non alimentare.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

6. *Le disposizioni di cui al comma 5 possono essere applicate dai comuni, per le finalità di cui al comma 4, anche in relazione a zone del territorio differenti dal centro storico a fronte di motivate ragioni di utilità sociale derivanti dall'esigenza di garantire la riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano attraverso uno sviluppo armonioso, equilibrato e sostenibile delle attività economiche, nonché la permanenza di una offerta variegata di beni e servizi.*

1.2.3. La legislazione locale

A livello locale, attualmente, non risulta vigente alcun Piano Commerciale e pertanto ogni riferimento alla possibilità ed alle modalità per l'apertura di esercizi divicinato e l'insediamento di Medie Strutture è disciplinato dalla normativa del PGT vigente.

La normativa di settore riportata nello strumento urbanistico comunale verrà analizzata in modo più puntuale ed esaustivo nei successivi capitoli del presente piano.

1.2.4. La direttiva Bolkestein

Nell'anno 2006 l'Unione Europea ha emanato la Direttiva 2006/123/CE relativa ai "servizi nel Mercato interno", meglio nota come "Direttiva Bolkestein".

Tale direttiva e la successiva emanazione del Decreto legge 6.12.2001 n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito con legge 22.12.201, n. 214, enuncia il principio secondo il quale deve essere garantita "la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o vincoli di altra natura esclusi quelli connessi alla tutela della salute , dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l' ambiente urbano e dei beni culturali".



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

A queste norme di principio generale è seguito il Decreto legislativo 26.03.2010 n. 59, inerente all' "attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno".

Queste innovazioni legislative hanno fortemente inciso sulla disciplina del D.L. 114/98 e alla normativa regionale in materia talché è risultato necessario apportare modificazioni soprattutto alle disposizioni regionali che hanno interessato in particolare la disciplina delle attività commerciali di vicinato e di media distribuzione, attraverso provvedimenti della Giunta e del Consiglio Regionale.

In particolare, per quanto riguarda gli insediamenti commerciali in sede fissa la Regione ha provveduto a modificare e integrare la DGR 6024/2007 e ad emanare la Dgr 22.12.2010 n.9/1062 nelle quali vengono precisati alcuni elementi significativi che modificano nella sostanza le modalità e gli obiettivi del documento relativo alla componente commerciale del PGT.

Nella sostanza per quanto attiene gli esercizi di vicinato (max 150 mq SV) viene precisato che tali attività "non incontrano limiti e possono essere aperti ampliati o trasferiti di sede mediante segnalazione certificata di inizio attività (scia) di cui al D.L. 78/2010".

Per quanto riguarda le Medie Strutture di Vendita (da 151 a 1.500 mq di S.V.) viene specificato che "I Comuni devono prevedere modalità e criteri di valutazione delle domande di autorizzazione che tengano conto degli effetti d'impatto delle medie strutture di vendita sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico, ambientale e commerciale".

In aggiunta a quanto sopra si richiamano in evidenza le varie sentenze del Consiglio di Stato che in più occasioni hanno ribadito i limiti imposti alle Amministrazioni Comunali nella regolamentazione delle medie e grandi strutture di vendita. In particolare, a titolo



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

esemplificativo si riporta l'ordinanza n. 03804/2009 reg.ord.coll del Consiglio di Stato nella quale si dispone che: " *Visti i precedenti della sezione di cui alle decisioni n. 5912/2008 e n. 2808/2009, secondo cui l'art. 3 del DL. n. 223/2006 conv. in L. n 248/06, impedisce alle amministrazioni di adottare misure che incidono, direttamente o indirettamente sull'equilibrio tra domanda ed offerta, sul presupposto che il conseguimento degli equilibri di mercato non può essere predeterminato normativamente o amministrativamente, occorrendo, invece, al fine di promuovere la concorrenza, eliminare i limiti e i vincoli che possano incidere negativamente sull'assetto concorrenziale nel mercato della distribuzione commerciale, con conseguente obbligo di disapplicazione della regolamentazione regionale o locale contrastante con i principi dettati dal legislatore statale, emanati in attuazione del principio della libera concorrenza di stampo comunitario.*"

Ne consegue quindi che gli studi e le analisi effettuate nel presente documento hanno solo una funzione di carattere conoscitivo, utile a consentire valutazioni orientative che si sono tradotte in considerazioni quantitative di prospettiva che attengono l'indicazione di elementi previsionali ai quali sia gli operatori che l'Amministrazione, nei rispettivi ruoli e responsabilità potranno assumere come riferimento per una analisi dei possibili impatti sulle strutture esistenti e segnatamente su quelle di minor entità, che potrebbero generare effetti negativi sugli aspetti dell'occupazione o sulla vitalizzazione delle aree urbane e sulla distribuzione dell'offerta di quei servizi diffusi che costituiscono un elemento importante di riferimento per le fasce deboli della popolazione.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

C. QUADRO CONOSCITIVO. CARATTERISTICHE DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

2. ASSETTO ATTUALE DEL SETTORE COMMERCIALE

2.1. La distribuzione delle attività commerciali di vicinato.

Il rilievo di campo e il confronto con gli uffici comunali ha permesso di ricostruire l'attuale offerta commerciale del comune di Almenno San Salvatore.

In particolare si è ricostruita l'evoluzione delle attività presenti sul territorio nell'arco temporale degli ultimi 15 anni.

L'evoluzione del quadro dell'offerta commerciale è così riassunta:

- attività commerciali nel settore non alimentare: 27 unità censite nel 2002 e 23 nel 2017. La superficie complessiva di vendita risultava essere di mq. 1.656 nel 2002 e 1.819 nel 2017;
- attività commerciali nel settore alimentare: 9 unità censite nel 2002 e 12 nel 2017. La superficie complessiva di vendita risultava essere di mq. 399 nel 2002 e 366 nel 2017;
- attività commerciali miste operanti nel settore alimentare e non: 1 unità censita nel 2002 e 2 nel 2017. La superficie complessiva di vendita risultava essere di mq. 42 nel 2002 e 127 nel 2017;

Pertanto l'evoluzione complessiva della superficie di vendita al dettaglio è passata da mq. 2.097 del 2002 agli attuali mq. 2.312



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva dei dati dimensionali descritti

ESERCIZI VICINATO ANNO 2002					
				MQ.	
ALIMENTARI		9		399	
NON ALIMENTARI		27		1656	
MISTI		1		42	
		TOT		2097	

ESERCIZIO VICINATO ANNO 2017					
ALIMENTARI		12		366	
NON ALIMENTARI		23		1819	
MISTI		2		127	
		TOT		2312	

NEGLI ALIMENTARI SONO COMPRESI: GASTRONOMIA E PIAZZERIE D' ASPORTO
--



**Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente**



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

2.2. La distribuzione delle Medie strutture di vendita.

Il rilievo di campo e il confronto con gli uffici comunali ha permesso di ricostruire l'attuale offerta commerciale riferito alle medie strutture di vendita al dettaglio del comune di Almenno San Salvatore.

Anche in questo caso si è ricostruita l'evoluzione delle attività presenti sul territorio nell'arco temporale degli ultimi 15 anni.

L'evoluzione del quadro dell'offerta commerciale è così riassunta:

- attività commerciali nel settore non alimentare: 3 unità censite nel 2002 e 5 nel 2017. La superficie complessiva di vendita risultava essere di mq. 1.089 nel 2002 e 1.815 nel 2017;
- attività commerciali nel settore alimentare: nessuna unità censita nel 2002 e nessuna nel 2017.;
- attività commerciali miste operanti nel settore alimentare e non: 1 unità censita nel 2002 e 2 nel 2017. La superficie complessiva di vendita risultava essere di mq. 1.000 nel 2002 e 1.829 nel 2017;

Pertanto l'evoluzione complessiva della superficie delle medie strutture di vendita al dettaglio è passata da mq. 2.089 del 2002 agli attuali mq. 3.644

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva dei dati dimensionali descritti



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

MEDIE STRUTTURE 2017			
			MQ.
LIVING BOX	VIA LEMEN (CENTRO GOGIL)	NON ALIM	292
EMMECI SPA	VIA LEMEN (CENTRO GOGIL) SEDE VIA DIAZ PONTE SAN PIETRO	ALIMEN. + NON A	774
CEF	VIA CLANEZZO	NON ALIM	251
FR. ARREDAMENTI	VIA RONCO	NON ALIM	620
MIGROSS	VIA PITENTINO 45	ALIM + NON	1055
FASHION VICTIMS	VIA LEMEN (CENTRO GOGIL)	NON ALIM	434
CAVA SAN SALVATORE	VIA I° MAGGIO	NON ALIM	218
			3644
MEDIE STRUTTURE 2002			
FR ARREDAMENTI	VIA RONCO	NON ALIMEN	620
CEF	VIA CLANEZZO	NON ALIMEN	251
MIGROSS	VIA PITENTINO	ALIM + NON AL	1000
CAVA SAN SALVATORE	VIA I° MAGGIO	NON ALIMEN	218
			2089



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

**Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente**



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

2.3. La distribuzione delle Grandi strutture di vendita.

Sul territorio risulta da tempo autorizzata una sola grande struttura di vendita centro commerciale con codice n. 1921 la cui azienda titolare risulta essere la Migros spa .

Tale struttura è sita in via Pitentino n. 45 e risulta attiva dal 12/11/1990.

La superficie di vendita al dettaglio ammonta a mq. 566 alimentari e 1.254 non alimentare, per un totale complessivo di 1.820 mq.

Il centro commerciale risulta costituito da una media superficie di vendita (Migross) di 1.055 mq. e da vari esercizi di vicinato.

Le superfici commerciali relative alla presente struttura sono già state ricomprese nei dettagli dei precedenti paragrafi relativi alle medie strutture di vendita ed ai negozi di vicinato.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

2.4. La distribuzione delle attività ricettive di somministrazione di alimenti e bevande.

Anche in questo caso l'analisi sul campo ha permesso di classificare e valutare l'evoluzione delle attività presenti sul territorio comunale nell'arco temporale degli ultimi 15 anni.

Nel territorio comunale erano presenti nel 2002 10 bar, 8 attività di ristorazione ed una attività ricettiva. Attualmente i bar presenti sul territorio risultano essere 13, le attività di ristorazione 8 e quelle ricettive 3. La superficie complessiva destinata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e ristorazione è passata da mq. 2.521 nel 2002 agli attuali mq. 2.741.

Le attività descritte sono evidenziate in dettaglio nelle tabelle di seguito riportate.

ELENCO BAR 2017							MQ.
PARROCCHIA BAR ORATORIO	VIA EUROPA						59
BAR PAUSA CAFFE'	PIAZZA SAN SALVATORE 15						67
CAFFETTERIA DEL BORGO DI BELOTTI PAOLO	L.GO LEONARDO DA VINCI						85
BAR SPORT DEI F.LLI GOTTI	VIA GARIBALDI 18						143
CREMERIA KRISTAL	VIA PITENTINO 35						120
IL CAMPARINO DI CASSINELLI PATRIZIA	VIA PITENTINO 41						45,8
MAGI'S BAR	VIA MADONNA 3						55
TROCADERO	VIA MARTIRI CEFALONI 2						<u>102</u>
LEMINE CAFFE' DI MELIS ANTONIA	VIA GEROSA 12/4						70
CAMPO BASE	VIA TOSCANINI						120
BAR BOCCIODROMO OANA LAVINI MONEAGA	VIA PAPA GIOVANNI XXIII						62
BAR ANNA	VIA VAL SAN MARTINO 20						37
CENTRO DIURNO ANZIANI	VIA REPUBBLICA 1						10
					TOT		975,8



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

ELENCO RISTORANTI 2017		MQ
OSTERIA VIA MARCONI	VIA MARCONI	240
PALANCA	VIA DOGANA 15	280
CANTINA LEMINE	VIA BUTTINONI 48	108
LA FRASCA	VIA CONVENTO	503,94
RISTORANTE DEL MORO	VIA CLANEZZO	90
PIZZERIA FIA	VIA IV NOVEMBRE	141
RISTORANTE BELLARIA	VIA MANZONI 28	200
HOTEL 5 VIE	VIA GARIBALDI	203
	TOT	1765,94

ELENCO ATTIVITA' RICETTIVE 2017		MQ
IL POSTO DELLE ROSE	VIA MASCONZANO 2	
HOTEL CINQUE VIE	VIA GARIBALDI	
VILLA VITALBA LURANI	VIA GEROSA 3	



C

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Handwritten signature or mark.

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

2.5. La distribuzione delle attività artigianali e di servizio

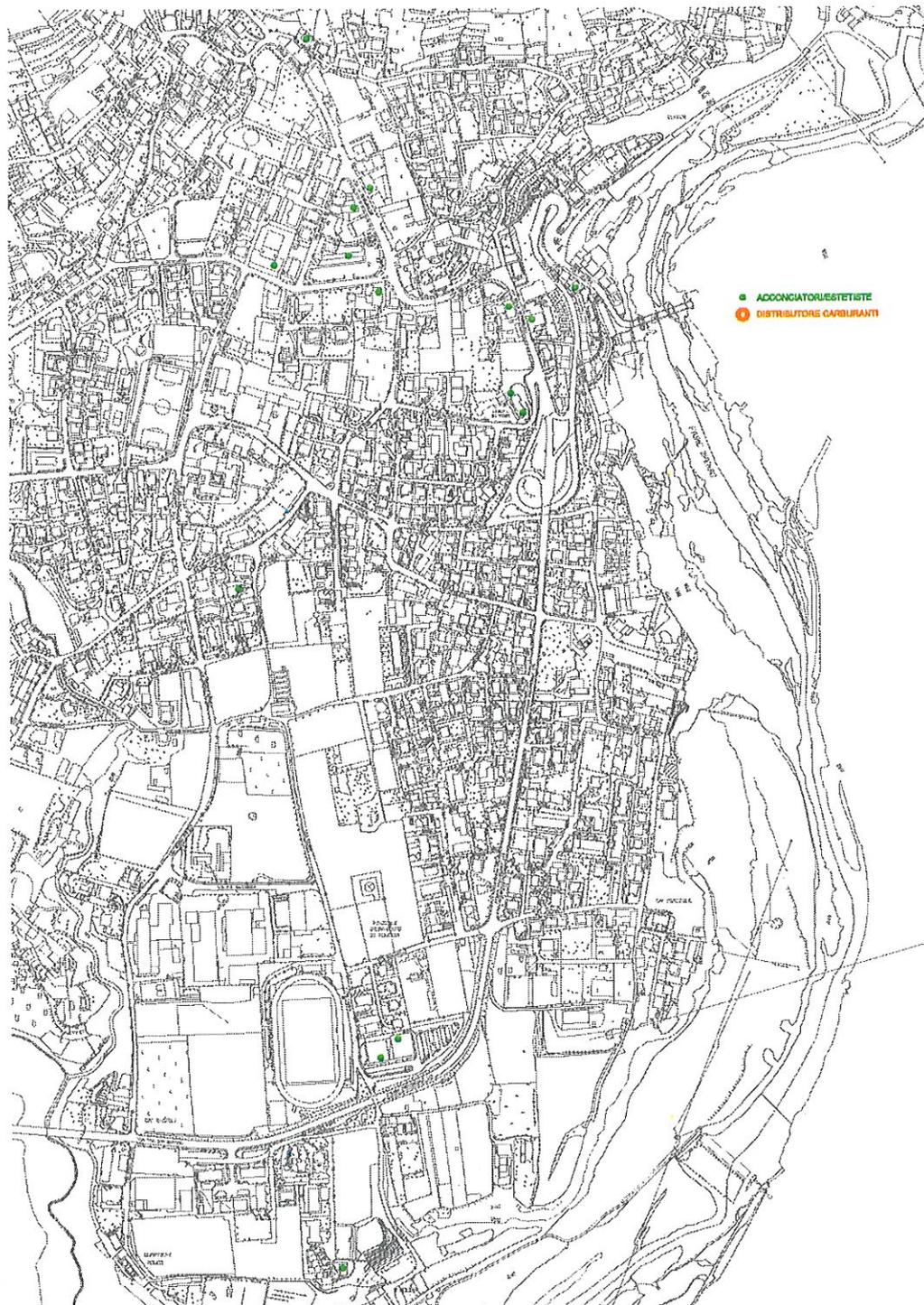
Nelle tabelle che seguono si riporta il dettaglio dell'evoluzione 2002-2017 riferita al settore dell'artigianato di servizio distinto tra le seguenti attività: acconciature, estetiste, distribuzione carburanti, edicole, palestre ecc..

Sul territorio è presente un solo distributore carburanti in via Marconi 20 della API ANONIMA PETROLI ITALIANA.

ELENCO ACCONCIATORI 2017	
WOMAN AND MAN DI TOGNI FRANCESCA	VIA XXV APRILE 32
FREE STYLE ACCONCIATURE PESSINA FRANCESCA	VIA REPUBBLICA 9/B
NUOVE IDEE LOCATELLI ANTONELLA	VIALEMEN 15 (CENTRO GOGIL)
MARILISA ROTA	VIA 1°MAGGIO 23
BATTAGLIA GIUSEPPINA	VIA L. DA VINCI
SANA NORMA	P.ZZA SAN SALVATORE 6
SALVI NICOLETTA	VIA RONCO 9
RICCI E CAPRICCI QUADRI MERIS	VIA SAN GIORGIO 4
PEDRETTI MICHELA	VIA COLZERA 5
PELLEGRINELLI LORELLA	VIA REPUBBLICA 20
SALONE BY FAUSTO (gobbi Fausto)	VIA ADAMELLO 3
GINAMI FRANCESCA	VIA BALDI 18
ROTA ANNAMARIA	VIA PITENTINO 41
CUTER JENNIFER	VIA GARIBALDI 25
ELENCO ESTESTISTE 2017	
NON SOLO SOLE	L.GO LEONARDO DA VINCI 13
BOBY LINE	VIA LEMEN
PAREDI LORELLA	VIA PITENTINO 38
NIVES RUBES	VIA BALDI 8
BOFFETTI PAOLA	VIA PITENTINO 38
ESTETICA PALMA DI PALMA ILENIA	VIA G. GARIBALDI 30



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente



Consulente esperto – Arch. Claudio Falchetti



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

2.6. Considerazioni sulla distribuzione commerciale nel contesto territoriale provinciale e regionale

L'evoluzione del settore commerciale di vicinato negli ultimi 15 anni ha registrato una sostanziale stabilità.

I negozi non alimentari che sono leggermente diminuiti in numero di esercizi ma leggermente aumentati su base dimensionale della superficie di vendita complessiva.

Al contrario i negozi alimentari hanno visto crescere leggermente il numero degli esercizi con una sostanziale invarianza del dato dimensionale relativo della superficie di vendita complessiva.

Diversa la situazione per le medie strutture di vendita al dettaglio che hanno registrato un significativo incremento sia in ordine di numero di esercizi che di mq. di superficie di vendita. Quest'ultimo dato riflette comunque nella sostanza la tendenza rilevata a livello provinciale e regionale.

Tuttavia la situazione generale delle strutture commerciali presenti nel comune, rappresentate nel suo insieme di medie, grandi strutture di vendita e negozi di vicinato, risulta ancora sotto il profilo dimensionale, significativamente inferiore alla media del dato riscontrato a livello provinciale e regionale.

Infatti, come si può rilevare dalle tabelle sottoriportate, la superficie complessiva di vendita per 1.000 abitanti residenti risulta essere di 1.042 mq. nel comune a fronte di 1.567 mq. in provincia di Bergamo e 1.629 mq. in regione Lombardia.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Anche da questo dato, pertanto, su può ritenere che il territorio possa offrire ancora una discreta opportunità di insediamento di nuove strutture commerciali di vendita.

ESERCIZI DI VICINATO	N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. MERCEOLOGIA MISTA	SUP. TOTALE
COMUNE DI ALMENNO S.S.	12	23	2	37	366	1819	127	2312
PROVINCIA DI BERGAMO	2.094	7.771	1.189	11.054	100.927	509.676	77.890	688.493
REGIONE LOMBARDIA	20.451	83.079	10.080	113.610	889.647	5.337.886	651.704	6.879.237

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. MERCEOLOGIA MISTA	SUP. TOTALE
COMUNE DI ALMENNO S.S.		5	2	7		1815	1829	3644
PROVINCIA DI BERGAMO				1.013	100.927	509.676		610.603
REGIONE LOMBARDIA				7.866	1.428.687	4.056.768		5.485.454

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. MERCEOLOGIA MISTA	SUP. TOTALE
COMUNE DI ALMENNO S.S.					566	1254		1254
PROVINCIA DI BERGAMO					92.602	350.920		443.522
REGIONE LOMBARDIA					887.375	3.096.402		3.983.777

NB. La superficie di grande distribuzione relativa al comune di Almenno San Salvatore riportata in tabella è già stata ricompresa nelle superfici di media e di vicinato e pertanto non va sommata.

ESERCIZI DI VICINATO, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	SUP. TOTALE ALIMENTARI E NON	ABITANTI	SUP. COMM / 1.000 AB.
COMUNE DI ALMENNO S.S.	5.956	5.715	1.042
PROVINCIA DI BERGAMO	1.742.618	1.112.000	1.567
REGIONE LOMBARDIA	16.348.468	10.034.439	1.629



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

3. LE PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3.1. Le indicazioni normative del PGT per il settore commerciale

Il PGT Vigente tratta la questione del settore commerciale in vari articoli delle Norme Tecniche di attuazione.

In particolare la destinazione commerciale è disciplinata nei seguenti articoli che si riportano per estratto.

Art. 1- Definizioni valide per tutto il P.G.T.

Omissis...

Superficie di vendita

È l'area che in un esercizio commerciale è destinata alla vendita comprensiva degli spazi occupati da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, gallerie e/o corridoi di connessione, servizi, scale, ascensori, aree di sosta.

Negli edifici destinati alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionari di veicoli e mezzi meccanici, legnami, materiali edili e tipologie analoghe alle precedenti, la superficie di vendita è calcolata in ragione di 1/8 della S.L.P. afferente l'esercizio commerciale.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Destinazioni d'uso

L'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005 definisce il concetto destinazione d'uso di un'area o di un edificio stabilendo quale sia l'utilizzo principale che la caratterizza e indicando quali possono essere le funzioni compatibili accessorie che integrino e rendano possibile quella principale.

Le destinazioni d'uso principali definite nel P.G.T., ferme restando le eventuali successive indicazioni e precisazioni contenute nel presente documento (PdR), sono le seguenti:

- *residenziale*
- *produttiva*
- *terziaria*
- *commerciale*
- *agricola*
- *servizi*

La destinazione d'uso residenziale indica come funzione principale e prevalente l'abitazione sia permanente libera, che convenzionata, la residenza sociale, la residenza temporanea e turistica.

Sono ammissibili altre funzioni ritenute compatibili ed accessorie, che non risultino, quindi, incompatibili o di incomodo alla funzione principale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività, causa di incremento di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta, così di seguito elencate:

- *le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq, nel rispetto delle specifiche normative di riferimento;*
- *gli alberghi e le attività ricettive esclusi campeggi e agriturismi;*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- *gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi pubblici e privati, sedi associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, i pubblici esercizi e ogni altra attività di tipo terziario/direzionale;*
- *i magazzini e i depositi con S.L.P. non superiore a mq 200 posti al piano terreno o interrato;*
- *i laboratori artigianali di servizio nei limiti di 200 mq di S.L.P. che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;*
- *i servizi pubblici o di interesse pubblico.*

Le destinazioni complementari accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

Le destinazioni d'uso escluse dalla zona residenziale sono le seguenti:

- *le attività produttive di tipo industriale e artigianale fatte salve quelle sopra ammesse;*
- *le attività commerciali con superfici di vendita superiore a 150 (solo se di nuovo impianto);*
- *i locali pubblici per sale da ballo;*
- *le attività agricole;*

La destinazione d'uso produttiva comprende:

- *attività industriali, artigianali e di deposito comprensive dei relativi e dedicati uffici, laboratori, spazi di esposizione e vendita diretta e residenza dei titolari delle attività nei limiti di superficie definiti negli articoli specifici.*

Le destinazioni d'uso non ammesse nelle zone produttive sono:

- *la residenza salvo quella prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- le attività commerciali salvo quelle per la vendita diretta con superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- le attività agricole.

La destinazione terziaria comprende:

- uffici, attività direzionali centri servizi;

- sedi di associazioni fino a 150 mq di S.L.P.;

- attività alberghiere e ricettive, attività di ristorazione;

- attività per esercizi pubblici con annesse attività commerciali con superficie di vendita non superiore al 150 mq;

- magazzini e depositi con S.L.P. non superiore a 200 mq di S.L.P.;

- laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di S.L.P.

Le destinazioni non ammissibili sono:

- la residenza;

- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;

- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;

- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende:

- attività principale di commercio e vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq;

- attività compatibili e accessorie per la destinazione d'uso terziaria, le attività commerciali all'ingrosso, i magazzini ed i depositi, i piccoli laboratori artigianali e i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni non ammissibili sono:



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- *la residenza;*
- *le attività produttive, salvo nelle zone espressamente indicate nel Piano delle Regole;*
- *le attività agricole.*

La destinazione d'uso agricola comprende:

- *tutte le funzioni legate alla conduzione del fondo;*
- *allevamenti e silvicoltura;*
- *attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo;*
- *le serre e gli annessi necessari all'attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle);*
- *le abitazioni per i conduttori del fondo;*
- *le abitazioni anche non destinate ai conduttori del fondo se autorizzate ed edificate prima della data di adozione del P.G.T.;*
- *le attività agrituristiche;*
- *le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona e alla didattica;*
- *i servizi tecnologici.*

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- *la residenza, ad eccezione di quella sopra consentita;*
- *le attività produttive non legate alla produzione agricola e zootecnica;*
- *le attività terziarie;*
- *le attività commerciali, ad eccezione di quelle legate alla vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola medesima, zootecnica e florovivaistica.*

In tutto il territorio comunale, sono, in ogni caso vietate le seguenti attività:



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

omissis...

Art. 14 – Ambiti di trasformazione insediativa soggetti a piani attuativi

Definizione

Omissis...

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali (permanenti e turistiche), ricettivo/alberghiere, produttive e artigianato di servizio, commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi), centri per il benessere, centri per la cultura e la convegnistica, attrezzature per le pratiche sportive, attività del tempo libero, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.). La ripartizione delle varie destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi.

Omissis...

Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Le nuove operazioni insediative di trasformazione urbanistica proposte dal Documento di Piano sono riportate nella seguente tabella, nella quale i numeri tra parentesi sono i riferimenti del P.R.G:

ATR	SF (mq)	SLP (mq)	Vmax (mc)	Rc	Sdr	Hmax	abitanti teorici	It mqSLP/mqS F
atr 01*	5.050,00	750,00	2.250,00	30%	30% SF	6,00	15	0,15
atr 02*	4.265,00	550,00	1.650,00	30%	30% SF	6,00	11	0,13
atr 03	4.046,00	850,00	2.550,00	30%	30% SF	6,00	17	0,21
tot.	13.361,00	2.150,00	6.450,00				43	



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

* già previsto nel PRG

Negli ambiti dovranno essere previste superfici per standard, strade etc. in misura non inferiore ai minimi previsti dalla legislazione regionale che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di incrementare per risolvere problematiche anche a scapito di eventuali oneri compensativi.

Omissis...

Art. 21 – Tessuto consolidato per attività commerciali

Trattasi di ambiti, anche di estensione limitata, nei quali è prevalente l'attività commerciale insediata.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, oltre a quelli manutentivi, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraalzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati al comma successivo.

Parametri edilizi ammissibili:

- *rapporto di utilizzazione (RU): 1,50 mq SLP / 1 mq SF*
- *rapporto di copertura (Rc): 60%*
- *altezza massima (h): 10,00 mt*
- *distacchi e distanze: come da DM 1444/68 e DPR 495/92*
- *superficie drenante: 15% SF*
- *parcheggi pertinenziali: 1mq / 3,3 mq SLP*
- *parcheggi pubblici o uso pubblico: 50% SLP*
- *dotazione standards: 100% SLP di cui 50% parcheggio*



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

E' ammessa la residenza per il titolare dell'attività o per addetti di portineria nella misura massima di mq 150 di superficie da conteggiare nella SLP complessiva e da realizzare congiuntamente all'edificio produttivo.

Art. 22 - Normativa specifica per il commercio e attività equiparate

Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci;*
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;*
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.*

Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;*
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;*
- l'accesso al pubblico.*



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

Non sono considerate destinazioni commerciali le somministrazioni di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);*
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;*
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).*

Non sono considerate destinazioni commerciali ma paracommerciali le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;*
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150.*

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

Art. 23 - Mutamenti di destinazioni d'uso commerciali



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo le nuove attività siano indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali.

Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzativi di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura abilitativa prevista per le opere in sé

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche anche in termini di dotazioni, sia private che di standard, e di verifica di eventuali conguagli onerosi, previa semplice comunicazione al comune.

In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso.

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

La presenza di attività esistenti, regolarmente autorizzate, alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza e conforme alle altre prescrizioni generali.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

D- QUADRO PROGETTUALE

4. OBIETTIVI E CRITERI ORIENTATIVI GENERALI

4.1. Obiettivi generali

L'Amministrazione Comunale con l'adozione della presente componente commerciale di supporto al PGT intende perseguire i seguenti obiettivi generali:

- incrementare la presenza commerciale al fine dell'aumento degli attuali standard dimensionali inferiori sia alla media provinciale sia alla media regionale;
- incrementare la presenza delle attività commerciali in funzione del ruolo di centro del tempo libero e del turismo proposto dal Piano di Governo del Territorio;
- garantire la possibilità di riqualificazione delle strutture commerciali esistenti per migliorarne la redditività garantendo l'occupazione sul territorio.
- salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici, ambientali e del contesto sociale:
- valorizzare la funzione commerciale al fine di riqualificare il tessuto urbano e i centri storici.
- recuperare aree dismesse o degradate prevedendo la possibilità di insediare esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita.



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

4.2. Obiettivi per il commercio al dettaglio di vicinato

- stimolare l'insediamento di negozi nell'area urbana centrale al fine di realizzare un Distretto commerciale. Lo sviluppo e la diffusione del commercio al dettaglio è opportuno in funzione del progressivo invecchiamento della popolazione (in questo senso le funzioni commerciali svolgono funzione di servizio);
- accompagnare l'insediamento degli esercizi di vicinato a interventi di riqualificazione urbana e, in particolare dello spazio pubblico; ed in generale delle aree centrali e storiche del paese

4.3. Obiettivi per le medie strutture di vendita

Gli obiettivi che devono costituire la guida delle azioni relative alla componente commerciale per le Medie strutture di vendita sono così riassumibili:

Dal punto di vista delle scelte localizzative:

- maggiore articolazione delle strutture commerciali della tipologia Media Struttura di Vendita anche in relazione ai settori ammessi (alimentare e non alimentare);
- possibilità di localizzare le strutture commerciali della tipologia Media Struttura di Vendita solo a ridosso dei principali assi viari al fine di garantire un'adeguata accessibilità e una minimizzazione degli impatti indotti sul sistema urbano residenziale.
- possibilità di localizzare strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita solo nelle vicinanze di ambiti già dotati di aree a parcheggio o dove la realizzazione delle aree per la sosta risulti facilmente attuabile, senza produrre nuovo consumo di suolo agricolo;



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- divieto di localizzare nuove strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita qualora queste generino interferenze con gli ambiti destinati a rafforzare la presenza del commercio di dettaglio (in particolare nel centro storico e luoghi residenziali di centralità urbana).
- Possibilità di localizzare le nuove strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita unicamente in zone specificatamente classificate come commerciali dal PGT;
- Possibilità di localizzare le nuove strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita in aree dismesse, inutilizzate o degradate, previo l'attivazione di un piano attuativo, di recupero o integrato;

Dal punto di vista delle procedure:

- l'insediamento di nuove strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita è ammesso solo negli ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa, o da assoggettarsi a permesso di costruire convenzionato;
- l'insediamento di nuove strutture commerciali della tipologia Medie Strutture di Vendita deve essere accompagnato da specifica procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS o, se ritenuto non sufficiente, da Valutazione Ambientale Strategica (in forza del comma 12 dell'art. 16 della L. 1150/1942 così come modificata dal comma 8 dell'art. 5 della L. 106 del 2011).

4.4. Obiettivi per le grandi strutture di vendita

Si conferma l'indicazione già contenuta negli atti del Piano di Governo del Territorio di non prevedere nuove grandi strutture di vendita sia negli ambiti consolidati sia negli ambiti di trasformazione.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Si conferma pertanto la GSV in forma di centro Commerciale già esistente in via pitentino n. 45

4.5. Obiettivi per il commercio ambulante

Obiettivo dell'amministrazione è di confermare l'attuale localizzazione del mercato ambulante sito in prossimità della Sp 175 (via Pitentino). Nello specifico sarà necessario potenziare le strutture di servizio con la realizzazione delle colonnine elettriche per i banchetti.



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

5. CRITERI ORIENTATIVI SPECIFICI

5.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato

L'insediamento di attività commerciali, in relazione alla classificazione del tessuto urbano consolidato del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano delle Regole, è così definito.

Aree urbanizzate

Tessuto di antica formazione

Funzioni commerciali ammesse:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti)

Limitazioni e prescrizioni specifiche:

L'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai fini della necessità di salvaguardare gli ambiti di antica formazione, è ammesso esclusivamente negli edifici che risultino serviti da idonee aree per la sosta veicolare, anche pubbliche. La verifica dell'idoneità delle aree a parcheggio è demandata all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande potranno essere soggette a limitazione di orari da definirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse attività di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali, a titolo esemplificativo, mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendita di legnami, materiali edili).



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Misure di incentivazione

Ai fini dello stimolo dell'insediamento di attività commerciali nel centro storico l'insediamento di esercizi di vicinato e di attività commerciali di servizio non è soggetto al reperimento delle dotazioni di standard urbanistici, potendosi pertanto effettuare il cambio di destinazione d'uso unicamente attraverso il versamento del contributo di costruzione.

L'amministrazione potrà valutare con specifico e separato procedimento l'attivazione di ulteriori misure di incentivazione per l'insediamento di esercizi di vicinato e/o attività commerciali di servizio nel centro storico.

Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti).

Limitazioni e prescrizioni specifiche

Ai fini della necessità di garantire la funzionalità del sistema dei servizi, gli interventi che prevedono l'insediamento di nuove attività commerciali attraverso modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione/ampliamento, saranno soggetti al reperimento degli standard urbanistici da determinarsi come differenza tra quanto dovuto per la prevalente funzione residenziale e quella nuova commerciale. La monetizzazione è ammessa solo per la quota relativa alla dotazione di verde, mentre per la quota relativa ai parcheggi sarà ammessa solo in caso di intervento su edifici esistenti ed a seguito verifica



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

dell'Ufficio Tecnico Comunale di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici già presenti e disponibili nella zona.

L'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande potranno inoltre essere soggette a limitazione di orari da definirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti).

Limitazioni e prescrizioni specifiche

Gli interventi che prevedono l'insediamento di nuove attività commerciali attraverso modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione/ampliamento, saranno soggetti al reperimento degli standard urbanistici da determinarsi come differenza tra quanto dovuto per la prevalente funzione produttiva e quella nuova commerciale. La monetizzazione è ammessa solo per la quota relativa alla dotazione di verde.

Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente terziario direzionale e ricettiva

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti).



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Limitazioni e prescrizioni specifiche

Gli interventi che prevedono l'insediamento di nuove attività commerciali attraverso modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione/ampliamento, saranno soggetti a verifica di un'adeguata dotazione di aree per la sosta pertinenziali. Non è previsto l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici in quanto il carico urbanistico della funzione commerciale è uguale a quello terziario e direzionale.

5.2 Aree urbanizzate o urbanizzabili

Tessuto urbano consolidato ed aree di trasformazione urbanistica a destinazione specificatamente e/o prevalentemente commerciale

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1.500 mq, attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti).

Limitazioni e prescrizioni specifiche

Le attività commerciali saranno soggette al reperimento degli standard urbanistici con assoluto divieto di monetizzazione.

Le nuove attività commerciali di vendita al dettaglio classificabili come medie strutture di vendita saranno insediabili unicamente alle seguenti condizioni:

- 1) L'accessibilità dovrà avvenire dalle principali strade provinciali ad elevato scorrimento, al fine di limitare gli impatti sul sistema infrastrutturale urbano. Saranno ammesse anche strutture con accessi da strade secondarie purchè il tragitto "interno" da percorrere sia limitato e non interessi aree ad elevata concentrazione residenziale;



Comune di Almenno San Salvatore
Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

- 2) Dovrà essere reperita una superficie a parcheggio minima pari al 100% della slp commerciale realizzata, non ammettendosi la monetizzazione; Le aree per la sosta dovranno essere dotate di adeguata piantumazione;
- 3) L'insediamento potrà essere autorizzato esclusivamente tramite pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato;
- 4) Le strutture edilizie dovranno essere dotate di sistemi ad elevata efficienza energetica;
- 5) L'autorizzazione, di esclusiva competenza comunale, sarà subordinata ad una relazione di compatibilità e sostenibilità commerciale inerente le componenti urbanistico-territoriale, commerciale, ambientale e di sicurezza urbana, nonché di verifica di tutte le prescrizioni contenute nella presente componente commerciale a supporto del PGT vigente; tale relazione dovrà essere allegata all'istanza di Permesso di Costruire o di Pianificazione Attuativa e risulterà parte integrante della proposta progettuale. L'Amministrazione Comunale procederà alla verifica dei contenuti della relazione e, a seguito di esito positivo, al rilascio della relativa autorizzazione;

5.3 Aree non urbanizzate

Aree agricole

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato per la vendita diretta di prodotti agricoli (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Limitazioni e prescrizioni specifiche



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

Gli esercizi di vicinato sono da intendersi riferiti alla commercializzazione dei prodotti coltivati in loco.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande saranno ammesse unicamente in ambiti di particolare interesse turistico finalizzati ad un miglioramento della fruizione turistica dei luoghi di elevato interesse (parchi territoriali ecc.) e solo a seguito di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che avrà lo scopo di definire l'interesse pubblico alla fornitura del servizio.

5.4. Previsioni commerciali negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

Funzioni commerciali ammesse

Esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq), attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali di servizio (ad esempio parrucchieri, centri benessere, agenzie, banche edicole e tutte le attività di servizio equipollenti).

Limitazioni e prescrizioni specifiche

Ai fini della necessità di garantire la funzionalità del sistema dei servizi, gli interventi che prevedono l'insediamento di nuove attività commerciali attraverso modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione/ampliamento, saranno soggetti al reperimento degli standard urbanistici da determinarsi come differenza tra quanto dovuto per la prevalente funzione residenziale e quella nuova commerciale. La monetizzazione è ammessa solo per la quota relativa alla dotazione di verde, mentre per la quota relativa ai



Comune di Almenno San Salvatore Componente Commerciale ad integrazione del PGT vigente

parcheggi sarà ammessa solo in caso di intervento su edifici esistenti ed a seguito verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici già presenti e disponibili nella zona.

L'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande potranno inoltre essere soggette a limitazione di orari da definirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

5.5. Piani attuativi in corso

Per i piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione continuano valere le discipline contenute negli appositi atti convenzionali.

E' altresì facoltà per i suddetti piani di adeguarsi alle normative del presente documento conformandosi alle disposizioni qui contenute e relative alla zona urbanistica di riferimento in cui il Piano Attuativo è classificato.

Tale adeguamento è comunque subordinato a variante al Piano Attuativo.

