



**COMUNE DI SIRMIONE  
PROVINCIA DI BRESCIA**

# **PIANO PER IL COMMERCIO**

**VARIANTE P.R.G.C. – PIANO PER IL COMMERCIO**

## **VARIANTE DI ADEGUAMENTO**

ai sensi art. 6 D.Lgs. n° 114/98 e

del Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 3

in attuazione della L.R. n° 14/99

**OGGETTO: RELAZIONE DI VARIANTE**

### **I PROGETTISTI**

RESP. AREA AMMINISTRATIVA

(Dott. Gabriele Busti)

RESP. AREA TECNICA

Settore Urbanistica  
(Arch. Rossana Rossi)

RESP. AREA TECNICA

Settore LL.PP.  
(Arch. Alberto Bernardi)

# **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. NECESSITA' DELLA VARIANTE**
- 3. SITUAZIONE STATO DI FATTO**
- 4. PREVISIONI DI PIANO**
- 5. VERIFICA STANDARDS**

# **RELAZIONE DI VARIANTE**

## **1 – PREMESSA**

Il Piano Regolatore Generale del Territorio Comunale è stato definitivamente approvato dall'Amministrazione Comunale di Sirmione, e quindi adottato come strumento urbanistico vigente, con Deliberazione del Consiglio n. 7 del 29.01.2001, esecutiva, previo approvazione della Regione Lombardia con D.G.R.L. n. 2.676 in data 15.12.2000.

La presente variante allo strumento urbanistico generale di P.R.G., è redatta al solo scopo di provvedere all'adeguamento del vigente P.R.G.C. al Regolamento di Attuazione 21 luglio 2000 n. 3 della L.R. 23 luglio 1999 n. 14, applicando le procedure semplificate di cui all'art. 3 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 (in applicazione delle ipotesi previste dall'art. 2 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, lettera i).

L'Amministrazione Comunale intende quindi:

- Disciplinare i possibili interventi relativi al sistema commerciale;
- Individuare le aree maggiormente idonee a nuovi insediamenti di media e grande struttura di vendita;

La variante di adeguamento ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 114/98 e R.R. 3/00, è costituita dai sottoelencati atti ed elaborati grafico-tecnici:

- A) Relazione di variante;
- B) Relazione Commerciale;
- C) Norme tecniche di attuazione
- D) Scheda informativa di controllo (L.R. 23 giugno 1997, n. 23);

## **2 – NECESSITA' DELLA VARIANTE**

La presente variante, redatta secondo la procedura semplificata di cui all'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, è resa necessaria per adeguare lo strumento urbanistico vigente al regolamento di Attuazione 21 luglio 2000 n. 3 della L.R. 23 luglio 1999 n. 14 relativa al Piano per il Commercio disciplinando in particolare:

- a) La programmazione commerciale;
- b) La valutazione di impatto ambientale;
- c) L'ammissibilità urbanistica degli insediamenti commerciali;
- d) La redistribuzione ed adeguamento del sistema commerciale esistente;
- e) L'evoluzione della rete distributiva garantendo gli esercizi di vicinato;
- f) L'equilibrio fra le zone residenziali ed insediamenti commerciali;
- g) L'adeguamento degli standards di legge delle strutture commerciali presenti e future;

Più in dettaglio il piano disciplina:

### *a) La programmazione commerciale*

Il rilascio di tutte le nuove licenze dovrà essere ricondotta all'analisi della domanda e dell'offerta commerciale comunale, alla distribuzione sul territorio degli esercizi, alla funzionalità urbanistica, alle tendenze evolutive di localizzazione, all'assetto urbanistico comunale, alle caratteristiche della viabilità urbana, tenendo conto delle carenze emerse dall'analisi della rete distributiva per le medie e grandi strutture di vendita.

### *b) La valutazione di impatto ambientale*

Tutte le nuove strutture commerciali di medie e grandi dimensioni di prossima realizzazione insediabili su aree non urbanizzate extraurbane, dovranno essere precedute da uno studio relativo alla valutazione di Impatto Ambientale, al fine di constatarne la

sostenibilità sia urbanistica che ambientale, con specifico riferimento al consumo di suolo, alla diminuzione delle risorse agricole, all'alterazione dei valori naturalistici e paesaggistici.

*c) L'ammissibilità urbanistica degli insediamenti commerciali*

Ogni nuovo insediamento commerciale dovrà risultare compatibile con le previsioni di P.R.G. in relazione alla zonizzazione contestuale (zone A, B, C, D) assumendo di volta in volta carattere promotore per interventi di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, riqualificazione, nonché riassetto, potenziamento e razionalizzazione dell'attuale sistema distributivo commerciale di dettaglio.

*d) La redistribuzione ed adeguamento del sistema commerciale esistente*

Scopo principale della presente variante risulta essere la redistribuzione nonché l'adeguamento alle reali esigenze emerse dell'attuale sistema commerciale presente sul territorio comunale provvedendo a limitare la concentrazione degli esercizi commerciali in alcune aree nodali del comune, favorendo invece l'insediamento in aree prive di servizi e/o da riqualificare a livello urbano, edilizio, abitativo.

*e) L'evoluzione della rete distributiva garantendo gli esercizi di vicinato*

la nuova realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non deve penalizzare l'attuale sistema dei servizi di vicinato (fino a 150 m<sup>2</sup> di superficie), ma garantirne la conservazione, nonché favorirne l'insediamento, specialmente nel centro storico, valorizzando così sia i percorsi che i luoghi tradizionali.

*f) L'equilibrio fra zone residenziali ed insediamenti commerciali*

E' opportuno evitare, per quanto possibile, la creazione di zone monofunzionali quali quelle esclusivamente commerciali, creando l'integrazione con altre destinazioni d'uso compatibili quali quelle residenziali, attrezzature collettive, servizi pubblici e privati, dando priorità a processi di riqualificazione urbana.

*g) L'adeguamento degli standards di legge alle strutture commerciali presenti e future*

L'evoluzione del nuovo sistema distributivo commerciale necessita, al fine di soddisfare sia la funzionalità, sia la fruibilità delle strutture, anche in funzione di una corretta integrazione urbana delle stesse, di adeguati standard urbanistici, pertanto è quanto mai opportuno prevedere un incremento generale degli stessi standard, e in special modo, di quelli da destinare a parcheggi ed a verde d'uso pubblico.

### **3 – SITUAZIONE STATO DI FATTO**

La realtà commerciale del Comune di Sirmione, come ampiamente analizzato nella "Relazione Commerciale" parte integrante della presente Variante di adeguamento, è prevalentemente basata su esercizi commerciali di vicinato la cui superficie di vendita risulta non superiore a 150 m<sup>2</sup> localizzati specialmente sugli assi viari principali (ex S.S. 11, Via Colombare, Via XXV Aprile), all'interno del Castello nel centro storico ed in modo molto contenuto nelle aree residenziali di recente realizzazione (dai dati rilevati dall'Ufficio Commercio ne vengono censiti n. 331).

Poche le medie strutture di vendita con superfici tra i 150 ed i 1.500 m<sup>2</sup> (7 in tutto il territorio comunale); mentre risulta assente la grande distribuzione.

Dall'analisi della localizzazione degli esercizi commerciali esistenti si evidenzia subito la naturale tendenza alla concentrazione degli stessi prevalentemente nelle aree del

centro storico, restando quasi prive le restanti parti già urbanizzate a forte concentrazione residenziale.

Poche o nulle le localizzazioni extraurbane di esercizi commerciali attestati al limite della cortina urbana su aree di frangia.

L'intero centro abitato di Sirmione conta complessivamente n. 345 esercizi commerciali appartenenti rispettivamente al settore alimentare, non alimentare e "non food".

Analizzando nel dettaglio la composizione del complesso commerciale esistente troviamo:

a) nel settore alimentare:

- Commercio di prodotti surgelati	n. 1
- Commercio di frutta e verdura	n. 14
- Commercio di carne e simili	n. 6
- Commercio di pesci, crostacei e molluschi	n. 1
- Commercio di pane, pasticceria e dolci	n. 17
- Commercio di bevande	n. 14

di cui:

- in centri commerciali	n. ---
- in ipermercati	n. ---
- in supermercati	n. 1
- in minimercati	n. 3
- in singoli esercizi	n. 10

b) nel settore extra alimentare:

- Commercio e riparazione autoveicoli	n. 5
- Commercio di cicli e motocicli	n. 3
- Commercio articoli medicali ed ortopedici	n. ---
- Commercio articoli di erboristeria	n. 2
- Commercio articoli di profumeria	n. 8
- Commercio tessuti e simili	n. 10
- Commercio abbigliamento	n. 65
- Commercio calzature e cuoio	n. 14
- Commercio mobili e apparecchi illuminanti	n. 3
- Commercio elettrodomestici	n. 2
- Commercio ferramenta colori, vernici e vetro	n. 2
- Commercio di libri nuovi	n. 3
- Commercio articoli di cartoleria	n. 3
- Commercio di libri usati	n. ---
- Commercio di mobili usati	n. ---
- Commercio di indumenti ed oggetti usati	n. 1

di cui:

- in centri commerciali	n. ---
- in ipermercati	n. ---
- in supermercati	n. ---
- in minimercati	n. ---
- in singoli esercizi	n. 1

Sull'intero territorio comunale si contano, tra ditte individuali e società, 338 esercizi commerciali di vicinato; 2 medie strutture di vendita; come meglio dettagliati nel seguente elenco esplicativo:

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (da 150 a 1.500 m<sup>2</sup>)  
(esistenti all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 114/1998)**

<b>NOME</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>ALIM./NON ALIM.</b>
ITALMARK	Via Brescia	1.450	alimentare
CATELLI di Catelli e C. s.n.c.	Via Colombare	400	alimentare
DIAL s.r.l.	Via Colombarola	560	alimentare
EUROSPIN	Via Todeschino	300	alimentare
SQUASSABIA GROUP S.p.A.	Via Brescia	1700	non alimentare
ANNA SHOES s.r.l.	Via Colombarola	399	non alimentare
EMPORIO ZORDAN	Via Verona	295	non alimentare

**GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (oltre 1.500 m<sup>2</sup>)  
(esistenti all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 114/1998)**

***Non presenti sul territorio comunale***

Dall'analisi della localizzazione dei singoli esercizi commerciali emerge che nel settore alimentare esistono, sull'intero territorio comunale n. 5 minimercati e ben 39 singoli esercizi, mentre sono assenti gli ipermercati.

Anche nel settore extra alimentare risulta molto diversificatasi e pesantemente differita la situazione, pertanto troviamo n. 292 singoli esercizi di vicinato e solo n. 2 medie strutture del comparto "non food".

Tale polverizzazione dei punti vendita genera di fatto una grossa attrattiva verso il centro storico, e quindi grande mobilità veicolare, sia interna al centro che esterna, e, considerato che la massima concentrazione è localizzata proprio sugli assi viari principali, si capisce come gli stessi siano sovraccaricati.

Infatti tutti i flussi viari (in entrata, in uscita, in attraversamento nonché quelli generati dalla mobilità interna) confluiscono obbligatoriamente sull'asse centrale di Sirmione, dove le aree edificate ormai sature non permettono ampliamenti viari e/o nuove realizzazioni di parcheggi.

Da qui la necessità di spostare su aree maggiormente idonee quelle attività commerciali generanti il maggior flusso di traffico veicolare, senza perciò penalizzare le attività stesse, incentivando la realizzazione di nuove idonee strutture che costituiscano di per sé attrattiva, in quanto fonte di servizi ed attrezzature d'uso pubblico.

La presente variante conferma di massima l'attuale dotazione di esercizi commerciali, acquisendola come base agli indirizzi di piano, creando così le premesse per potenziare e razionalizzare i punti di vendita esistenti al fine di riqualificare sia il centro storico che gli ambiti territoriali suburbani a prevalente destinazione residenziale, ancorché privi di servizi commerciali al dettaglio.

#### **4 – PREVISIONI DI PIANO**

Nella presente variante, facendo seguito a quanto emerso dall'analisi della situazione esistente richiamata nella relazione commerciale relativa alla localizzazione degli esercizi commerciali si prevede quanto segue:

### 1) ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

Si confermano tutti gli esistenti esercizi di vicinato in quanto ormai consolidati ed essenziali nel servizio alle fasce più deboli della popolazione residente.

Ciononostante lo spirito del presente piano è quello di porre le premesse per una riqualificazione e razionalizzazione del servizio svolto dagli esercizi di vicinato, da intendersi come elemento innescante naturali processi di ristrutturazione sia edilizia che urbana.

### 2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Sono confermate quelle esistenti nella situazione di fatto.

Le nuove medie strutture di vendita (MSV) non potranno essere superiori ai 200 m<sup>2</sup> di superficie e sono previste esclusivamente all'interno delle zone omogenee B di "completamento" (B1), nelle zone di tipo C di "espansione residenziale" (C1 – C2 – C3) e nelle zone D "produttive" (D1 – D7).

### 3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Non sono presenti e previste sul territorio localizzazioni di grandi strutture di vendita (GSV) superiori ai 1.500 m<sup>2</sup> di superficie in quanto l'impatto urbanistico provocato da tali insediamenti non è in grado di sostenere tali insediamenti che congestionerebbero pesantemente il territorio.

## **5 – VERIFICA STANDARDS**

Con l'attuale variante le aree destinate a standard da cedere per il commerciale sono stabilite nella misura del 150% per le medie strutture di vendita.

La consistenza nonché la ripartizione degli standard residenziali sono confermati dalla presente variante, secondo le previsioni del P.R.G. vigente.

In conclusione lo standard minimo previsto all'art. 22 dalla Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, risulta ampiamente rispettato e potenziato in attinenza al Regolamento di Attuazione 21 luglio 2000 n. 3 della L.R. 23 luglio 1999 n. 14.