

Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia



Piano di governo del territorio (L.R. 12/2005)

Variante generale al PGT

Documento di Piano (DdP)

A.1.14 Studio della componente commerciale

dicembre 2014

adottata con delibera del C.C.
pubblicata
approvata dal C.C. con delibera

n° 35 del 10.09.2014
il 24.09.2014
n° 52 del 16.12.2014

i progettisti

RTP

arch. Michele de Crechchio (mandatario)

arch. Francesca Magri (mandante)

ing. Paolo Tesini (mandante)



collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Giovanni Salomoni

Indice

PREMESSA.....	3
INTRODUZIONE: DEFINIZIONI E TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	4
LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	4
IL CONTESTO URBANO COMUNALE E SOVRACOMUNALE	5
LA RETE DISTRIBUTIVA DI QUINZANO D’OGLIO	6
LA METODOLOGIA DI RIFERIMENTO.....	8
ANALISI DELLA DOMANDA.....	10
ANALISI DELL’OFFERTA	11
RAPPORTO TRA DOMANDA ED OFFERTA	12
ACCESSIBILITÀ, SPAZI PER LA SOSTA E PER IL CARICO/SCARICO	13
CONCLUSIONI	14

PREMESSA

Il presente studio costituisce un aggiornamento dell'indagine predisposta nel 2006 ai fini del precedente PGT, approvato con D.C.C. in data 04.04.2007. Esso si pone pertanto l'obiettivo di verificare lo stato della domanda e dell'offerta commerciale nel Comune di Quinzano d'Oglio sulla scorta delle informazioni disponibili alla data attuale (2014), nonché in conformità con quanto disposto dal vigente Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (2006-2008) e con la DGR 21 novembre 2007 - n. 8/5913 riguardo ai criteri di pianificazione ed alle modalità di effettuazione delle indagini conoscitive, allo scopo di orientare conseguentemente le previsioni del nuovo strumento urbanistico in merito alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali.

Come variamente richiamato nel corso dello studio, nel territorio comunale di Quinzano non risultano in ogni caso né in essere né in previsione grandi strutture di vendita. Posto dunque che il nuovo PGT esclude la possibilità di insediare grandi superfici commerciali, lo studio si concentra sull'analisi della domanda e dell'offerta, sull'adeguatezza delle possibili localizzazioni e sulla dotazione infrastrutturale in relazione alle medie superfici di vendita.

INTRODUZIONE: DEFINIZIONI E TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Per le definizioni generali diverse attività commerciali il riferimento è costituito dall'art. 4 del decreto legislativo 114/98. Più specificamente, l'articolo individua le seguenti tipologie di attività commerciale:

- commercio all'ingrosso: l'attività esercitata da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, a utilizzatori professionali, a utilizzatori in grande;
- commercio al dettaglio in sede fissa: l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale;
- forme speciali di vendita: attività di vendita al minuto esercitate con modalità particolari o rivolte a cerchie di persone definite, quali le attività di vendita effettuate ad esclusivo favore di dipendenti di enti o imprese, con apparecchi (distributori) automatici, per corrispondenza (su catalogo), tramite televisione o altri mezzi di comunicazione, al domicilio dei consumatori (porta a porta).

Il D.Lgs. 114/98 individua inoltre diverse tipologie commerciali, distinguendo tra due principali settori merceologici (alimentare e non alimentare), ed in base alle superfici di vendita degli esercizi:

ESERCIZI DI VICINATO

- fino a 150 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti
- fino a 250 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- fino a 1.500 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti
- fino a 2.500 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- superiori a 1.500 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti
- superiori a 2.500 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE NEL VIGENTE QUADRO LEGISLATIVO

Il D.Lgs. 114/98 ha previsto la liberalizzazione per le attività di superficie di vendita inferiore ai 150 mq, per i Comuni con meno di 10.000 abitanti, e ai 250 mq. per gli altri Comuni. Al di sotto di tale soglia le amministrazioni pubbliche non mantengono alcun compito programmatico a livello commerciale, ferme restando le competenze in materia urbanistica, atteso infatti che il decreto subordina l'apertura di tutte le

attività alla compatibilità della destinazione urbanistica del locale utilizzato.

La Regione Lombardia ha emanato una serie di provvedimenti attuativi della delega conferita dal D.Lgs. 114/98, in particolare con il Regolamento n. 3 del 2000 (e successive modifiche: R.R. 9/2001 e R.R. 10/2002), in attuazione della legge Regione Lombardia 14/99, entrato in vigore il 9 agosto 2000, ora abrogato, che integra la disciplina “quadro” di cui al d.lgs. 114/98 e alla l.r. 14/99 con specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, nonché alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In seguito, la Regione Lombardia ha approvato due Programmi Triennali per lo sviluppo del settore commerciale: uno relativo al 2003-2005, oggi superato, ed uno per il 2006-2008, tuttora in vigore. Con riferimento alle medie superfici di vendita, il vigente Programma è inoltre integrato con il testo coordinato della DGR 5 dicembre 2007, n. 8/6024 - Allegato A, “Medie strutture di vendita: Disposizioni attuative del Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08”.

Infine, per quanto attiene ai criteri per la pianificazione urbanistica degli insediamenti commerciali in sede di PGT, il riferimento è costituito dalla DGR 21 novembre 2007 - n. 8/5913, “Criteri urbanistici per l’attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, LR n. 14/99)”.

IL CONTESTO URBANO COMUNALE E SOVRACOMUNALE DI QUINZANO

Il Comune di Quinzano si trova ai margini della Bassa Bresciana, lungo il fiume Oglio, al confine con la Provincia di Cremona. Più precisamente, il territorio comunale confina a nord con il Comune di Borgo San Giacomo, ad est con il Comune di Verolavecchia, a sud con i Comuni di Corte de’ Cortesi con Cignone e di Bordolano, ad ovest con il Comune di Castelvisconti e con il Comune di Borgo San Giacomo.

Per quel che riguarda il territorio di Quinzano, la rete commerciale delle unità di vicinato si distribuisce all’interno del centro abitato, prediligendo alcune vie di comunicazione principali. Le medie strutture di vendita, peraltro in numero limitato, risultano invece quasi in tutti i casi collocate verso l’esterno, lungo le direttrici di ingresso/uscita dal paese. Non sono invece presenti grandi strutture di vendita (si veda in proposito anche il paragrafo successivo).

Il contesto dei Comuni immediatamente contermini non presenta significative polarità commerciali, eccezion fatta per Verolanuova, nel cui territorio, lungo la SP IX nord del confine con la stessa Quinzano, si colloca una grande struttura di vendita. Gli altri vicini Comuni della Bresciana, di media e piccola

dimensione, sono provvisti in alcuni casi di aree produttive, ma non di ambiti dedicati alle funzioni commerciali. I Comuni confinanti in Provincia di Cremona, infine, si caratterizzano come piccoli centri a vocazione marcatamente rurale, e risultano privi di attrattori commerciali di rilievo.

LA RETE DISTRIBUTIVA DI QUINZANO

Il territorio comunale di Quinzano è caratterizzato da un discreto numero di unità di vicinato, concentrate principalmente lungo l'asse di via Cavour-via Roma (per il settore alimentare ed il settore non alimentare) e di via Ciocca-via de Gasperi-via Gandini (per il settore non alimentare). Nel centro abitato risultano inoltre presenti alcune medie superfici (specie lungo le direttrici di accesso al paese: via Mazzini ad est e via Matteotti a nord), con tre supermercati: uno nel centro storico (via de Gasperi); due ai margini dell'abitato (via Mazzini e via Matteotti). Non si riscontra invece la presenza di grandi strutture di vendita.

Per quanto riguarda la consistenza della rete distributiva allo stato di fatto, si riportano a seguire i dati desunti dall'Osservatorio Regionale del Commercio aggiornati al 2012. I dati in oggetto consentono un raffronto in termini di dotazioni, sia assolute che relative, tra le strutture esistenti nel Comune di Quinzano, quelle della Provincia di Brescia e della Regione Lombardia, sia per quanto riguarda le unità di vicinato che per quel che concerne le medie superfici di vendita..

Commercio al dettaglio. Esercizi di vicinato
Anno 2012

cod. Istat		Alimentari		Non alimentari		Misti		TOTALE	
		Numero	Superficie (mq)	Numero	Superficie (mq)	Numero	Superficie (mq)	Numero	Superficie (mq)
17159	Quinzano d'Oglio	10	383	45	2.647	10	420	65	3.450
	Brescia	2.829	139.592	11.932	838.112	1.569	100.003	16.330	1.077.707
	Totale Lombardia	19.723	870.742	85.939	5.616.595	10.034	622.918	115.696	7.110.255

Fonte: Regione Lombardia. Direzione Generale Commercio, Turismo e Terziario. Osservatorio Regionale del Commercio

Commercio al dettaglio. Medie strutture di vendita
Anno 2012

cod. Istat		Numero esercizi		Superficie mq		
				Alimentari	Non alimentari	Totale
17159	Quinzano d'Oglio	10	2.085	3.024		5.109
	Brescia	1.321	230.561	609.688		840.249
	Totale Lombardia	7.941	1.322.441	3.973.456		5.295.897

Fonte: Regione Lombardia. Direzione Generale Commercio, Turismo e Terziario. Osservatorio Regionale del Commercio

Riguardo agli esercizi di vicinato in termini di abitanti per esercizio, a Quinzano d'Oglio si riscontra una maggior dotazione rispetto alle medie provinciali e regionali per quel che concerne l'alimentare, un sostanziale allineamento per il settore alimentare, ed un sottodimensionamento invece per gli esercizi misti. Conglobando questi ultimi in una sola categoria assieme all'alimentare, risulterebbe una dotazione maggiore rispetto alla media, come riscontrato nell'ambito del precedente studio commerciale.

	Alimentari			
	Numero	Superficie (mq)	abitanti	ab. x esercizio
Quinzano d'Oglio	11	464	6.370	579
Brescia	2508	131564	1.247.192	497
Totale Lombardia	18.762	855.268	9.794.525	522

	Non alimentari			
	Numero	Superficie (mq)	abitanti	ab. x esercizio
Quinzano d'Oglio	48	2.823	6.370	133
Brescia	11591	814470	1.247.192	108
Totale Lombardia	85.420	5.663.985	9.794.525	115

	Misti			
	Numero	Superficie (mq)	abitanti	ab. x esercizio
Quinzano d'Oglio	10	341	6.370	637
Brescia	1600	101847	1.247.192	779
Totale Lombardia	8.682	554.828	9.794.525	1.128

Riguardo alla dotazione di medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, si riscontrano invece una dotazione significativamente più consistente di superfici alimentari, ed una dotazione inferiore alla media provinciale ma superiore a quella regionale per quanto attiene le superfici non alimentari.

	abitanti	Alimentari e misti	non Alimentari
		mq x 1000 abitanti	mq x 1000 abitanti
Quinzano d'Oglio	6.370	327	475
Brescia	1.247.192	185	489
Totale Lombardia	9.794.525	135	406

Sulla scorta di tali dati, si può confermare la lettura di cui al precedente studio commerciale, secondo cui la rete di vendita di Quinzano risulta destinata principalmente all'utenza locale, con un parziale sottodimensionamento delle strutture non alimentari, la cui offerta potrebbe rivolgersi anche ad un'utenza esterna.

LA METODOLOGIA DI RIFERIMENTO

Considerando che nel territorio comunale non sono insediate grandi strutture di vendita né risultano esserne in previsione, per quel che concerne le indagini conoscitive relative alla componente commerciale, il riferimento normativo è costituito dalla DGR 21 novembre 2007 - n. 8/5913.

La delibera in oggetto non fornisce precise metodologie di valutazione, individuando piuttosto una serie di temi da affrontare attraverso le indagini, distinguendo due livelli di analisi: il contesto urbano comunale ed il contesto extraurbano sovracomunale.

Per il contesto urbano comunale, la DGR individua la necessità di analizzare la domanda e l'offerta commerciale, il loro rapporto, le tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali e le eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale al dettaglio, nonché di valutare gli aspetti relativi alla viabilità di accesso ed agli spazi di parcheggio e di carico/scarico.

Più precisamente, riguardo alla domanda, la delibera fa riferimento alla popolazione residente e fluttuante, considerando anche l'eventuale componente gravitazionale attratta o rivolta all'esterno del territorio comunale. Per quel che concerne l'offerta, il riferimento è costituito invece dalle categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. n. 114/1998, in rapporto alla distribuzione nel territorio, alla funzionalità urbanistica, ed alle tipologie localizzative.

Occorre anche rimarcare che stessa delibera evidenzia l'opportunità che *“ogni Comune, in ragione della consistenza della propria struttura commerciale [...] assuma il livello di approfondimento conoscitivo più idoneo a garantire una efficace base di inquadramento delle proprie politiche urbanistiche in materia commerciale”*.

In considerazione dei margini di libertà concessi da tale quadro normativo, per il raffronto tra domanda ed offerta è dunque apparso appropriato mantenere il riferimento ai dati ed alla metodologia di cui al RR 3/2000 e s.m.i., ancorché tale regolamento non sia più in vigore come strumento di programmazione commerciale. Questo anche per ragioni di continuità con il precedente studio sul commercio (e quindi per agevolare il raffronto con il nuovo studio), che a sua volta, per il calcolo della domanda e dell'offerta commerciale, si basava sul RR 3/2000 (sebbene il regolamento stesso non risultasse già allora più in vigore per l'avvenuta approvazione del Programma Triennale 2003-2005), considerando le potenzialità di spesa della popolazione residente e le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi ivi indicate con riferimento ai diversi contesti regionali come i dati allora più attendibili e specifici per le varie realtà costitutive del territorio lombardo. Come illustrato nei paragrafi successivi, pertanto, si è definita la domanda in termini di spesa complessiva (distinta nel settore alimentare e non alimentare), e l'offerta in

termini di produttività (sempre distinguendo tra settore alimentare e non alimentare). L'offerta e la domanda così determinate sono state quindi confrontate allo scopo di verificare l'esistenza di residui margini di mercato tali da motivare l'insediamento di nuove strutture di vendita.

Riguardo al contesto extraurbano sovracomunale, la DGR 21 novembre 2007 - n. 8/5913 pone l'attenzione sulla rete viaria e sui flussi di traffico e di attraversamento urbano in relazione ai possibili incrementi indotti dalle scelte urbanistiche, sui livelli di accessibilità dei trasporti pubblici e sugli eventuali influssi reciproci tra grandi strutture di vendita e centri commerciali. Richiamando ancora il principio, sancito dalla stessa DGR, relativo all'opportunità di calibrare le indagini rispetto al grado di complessità del contesto di riferimento, si può affermare che, nel caso di Quinzano d'Oglio, l'analisi del contesto sovracomunale non assuma una valenza particolarmente significativa. A tale proposito occorre infatti innanzitutto considerare che l'abitato di Quinzano, grazie alla realizzazione del tratto esterno della SP IX, non risulta interessato da traffico di attraversamento, se non con riferimento ai flussi da e per Pontevecchio, che tuttavia saranno quasi completamente portati all'esterno con la prevista ultimazione della cosiddetta "deviante est". Eccezion fatta per un piccolo supermercato concepito per un'utenza fortemente locale e collocato in via de Gasperi, le poche medie strutture di vendita esistenti si collocano ai margini dello stesso abitato, lungo le principali direttrici di collegamento con la viabilità esterna (via Matteotti e via Mazzini), e come tali non ingenerano flussi parassitari ai danni del centro. Anche le medie strutture in previsione ai sensi del precedente strumento urbanistico godono della medesima situazione logistica, e pertanto la loro eventuale realizzazione non inciderebbe significativamente sui flussi di traffico a livello di interferenze con il centro abitato. A questo va aggiunto che, nel territorio comunale, non risulta in essere né in previsione alcuna grande struttura di vendita tale da configurare significativi attrattori di traffico. Considerando il contesto locale, si può inoltre affermare che il tema del trasporto pubblico non rivesta un'importanza significativa per quanto attiene al traffico legato alle strutture commerciali. Come evidenziato nella relazione illustrativa del DdP, il Comune di Quinzano, stante anche la sua relativa consistenza demografica, non gode di un servizio di trasporto pubblico urbano, ma dispone semplicemente di alcune fermate afferenti a linee extraurbane, caratterizzate da basse frequenze e dedicate prevalentemente a fasce di utenza "deboli" (studenti e anziani).

Riguardo al contesto circostante a Quinzano, va osservato che questo si limita essenzialmente ai Comuni confinanti, essendo presenti a poca distanza altri centri di dimensioni analoghe o superiori (Manerbio, Pontevecchio, Soresina, Casalbuttano, ecc.) che fungono a loro volta da attrattori per il relativo circondario. I Comuni in oggetto mantengono una connotazione marcatamente agricola, soprattutto verso la Provincia di Cremona, dove il territorio è caratterizzato da piccoli centri a vocazione prevalentemente rurale ed in parte industriale. Il territorio bresciano si presenta invece più urbanizzato, con insediamenti di media dimensione ed alcuni poli industriali di modesta entità. Nel complesso, il contesto extraurbano si configura quindi come

un bacino di consistenza demograficamente limitata (circa 15.000 abitanti conteggiando Borgo San Giacomo, Verolanuova, Verolavecchia, Corte de' Cortesi con Cignone, Bordolano e Castelvisconti), e privo di attrattori commerciali, eccezion fatta per la grande struttura nel territorio di Verolanuova lungo la SP IX, a nord del confine con Quinzano. Una sinergia tra questa struttura e gli insediamenti commerciali di Quinzano appare comunque improbabile, per la distanza e la discontinuità tra i due sistemi insediativi. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, nei paragrafi seguenti lo studio si concentrerà sull'analisi del contesto comunale.

ANALISI DELLA DOMANDA

Per quanto riguarda la **domanda**, si è innanzitutto definita la spesa per gruppi merceologici come risultante dai dati ISTAT 2012. In particolare, si sono raffrontati i dati del 2001 (attualizzati al 2012) con i dati del 2012, allo scopo di evidenziare l'aumento di spesa nell'ultimo decennio di riferimento. In assenza di rilevazioni più specifiche, si sono assunti i dati relativi alla Regione Lombardia.

Gruppo di spesa	Prodotti	Anno_2001 actual.	Anno_2012
alimentari e bevande	patate, frutta e ortaggi	96,89	84,18
alimentari e bevande	bevande	55,44	49,08
alimentari e bevande	carne	124,05	110,23
alimentari e bevande	pesce	36,24	32,7
alimentari e bevande	latte, formaggi e uova	76,44	63,93
alimentari e bevande	oli e grassi	19,63	16,55
alimentari e bevande	zucchero, caffè e drogheria	41,93	35,86
alimentari e bevande	pane e cereali	96,28	80
TOTALE		546,91	472,53
non alimentari	istruzione	38,89	36,45
non alimentari	tempo libero, cultura e giochi	167,13	130,8
non alimentari	altri beni e servizi	418,92	328,18
non alimentari	sanità	123,02	100,17
non alimentari	tabacchi	23,59	22,26
non alimentari	abbigliamento e calzature	206,74	135,29
non alimentari	abitazione (principale e secondaria)	776,44	876,85
non alimentari	combustibili ed energia	152,43	145,11
non alimentari	mobili, elettrod. e servizi per la casa	187,36	140,66
non alimentari	trasporti	455,03	424,98
non alimentari	comunicazioni	61,92	52,31
TOTALE		2611,47	2393,06

- variazione di spesa per il gruppo “alimentari e bevande”: **-13,6% circa (-13,599%)**
- aumento di spesa per il gruppo “non alimentari”: **-8,4% circa (-8,364%)**

Seguendo le indicazioni del R.R. 3/2000 e s.m.i., si sono quindi individuati i dati della spesa pro capite riferiti all'unità territoriale 8 ("Cremona"), cui deve essere ricondotto il Comune di Quinzano.

SPESA PRO CAPITE 2001

R.R. 3/2000 (MODIFICATO CON R.R. 9/2001 E 10/2002)		
ALIMENTARI	1.732,01	EURO
NON ALIMENTARI	1.393,09	EURO

Essendo i dati di cui sopra calcolati al 2001, i relativi importi sono stati rivalutati applicando il coefficiente di inflazione dal 2001 al 2012 (anno di riferimento per il rilevamento statistico sull'aumento di spesa distinto per gruppi) così come riportato da ISTAT (+27,2%).

SPESA PRO CAPITE ATTUALIZZATA AL 2012

R.R. 3/2000 (MODIFICATO CON R.R. 9/2001 E 10/2002)		
ALIMENTARI	2.204,849	EURO
NON ALIMENTARI	1.773,404	EURO

Per determinare la domanda complessiva, si è infine considerata la popolazione di Quinzano al 2012 (6.370 residenti), e si è moltiplicata la spesa pro capite al 2001 attualizzata al 2012 per il numero di abitanti al 2012, applicando al risultato la percentuale derivante dalla variazione di spesa nel decennio, con riferimento ai due settori "alimentare" (-13,599%) e "non alimentare" (-8,364%).

DOMANDA COMMERCIALE

ALIMENTARI	12.134.859	EURO
NON ALIMENTARI	10.351.791	EURO

ANALISI DELL'OFFERTA

Per quel che concerne l'**offerta**, si sono seguite le indicazioni del R.R. 3/2000 e s.m.i., considerando i dati della produttività al mq, sempre con riferimento all'unità territoriale 8.

PRODUTTIVITA' al mq 2001

R.R. 3/2000 (MODIFICATO CON R.R. 9/2001 E 10/2002)			
ALIMENTARI			
VICINATO	2324,06	EURO/mq	
MEDIE STRUTTURE secondo livello	5112,92	EURO/mq	
NON ALIMENTARI			
VICINATO	929,62	EURO/mq	
MEDIE STRUTTURE primo livello	981,27	EURO/mq	
MEDIE STRUTTURE secondo livello	1755,95	EURO/mq	

Anche in questo caso, i dati, riferiti al 2001, sono stati attualizzati al 2012, in modo da poter confrontare il

risultato ottenuto con quello relativo alla domanda.

PRODUTTIVITA' al mq attualizzata al 2012

R.R. 3/2000 (MODIFICATO CON R.R. 9/2001 E 10/2002)			
ALIMENTARI			
VICINATO		2958,528	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE		6508,747	EURO/mq
NON ALIMENTARI			
VICINATO		1183,406	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE primo livello		1249,157	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE secondo livello		2235,324	EURO/mq

I dati di produttività al mq così attualizzati sono quindi stati applicati alle superfici commerciali rilevati nel territorio comunale di Quinzano (si veda il precedente paragrafo “rete distributiva”), in modo da quantificare la produttività complessiva con riferimento ai settori alimentare e non alimentare ed alle tipologie di esercizio.

PRODUTTIVITA' totale 2012

ALIMENTARI			
VICINATO		1.754.407	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE secondo livello		13.570.738	EURO/mq
	TOTALE	15.325.145	EURO
NON ALIMENTARI			
VICINATO		3.380.992	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE primo livello		3.189.722	EURO/mq
MEDIE STRUTTURE secondo livello		1.051.720	EURO/mq
	TOTALE	7.622.433	EURO

RAPPORTO TRA DOMANDA ED OFFERTA

Confrontando i dati relativi alla domanda ed all’offerta ottenuti attraverso la metodologia di calcolo illustrata nei due precedenti paragrafi, risulta possibile determinare la quota di domanda non soddisfatta, sulla base della quale verificare la previsione di ulteriori attività commerciali nel territorio comunale.

CONFRONTO DOMANDA/OFFERTA 2012			
	DOMANDA	OFFERTA	DIFFERENZA
ALIMENTARI	€ 12.134.859	€ 15.325.145	-3.190.286 €
NON ALIMENTARI	€ 10.351.791	€ 7.622.433	+2.729,357 €
TOTALE	€ 22.486.650	€ 22.947.579	-460.929 €

Riguardo alle risultanze di questo confronto, va innanzitutto evidenziato che il dato utilizzato per la

popolazione al 2012 è quello risultante dall'anagrafe comunale. Il censimento 2011 ha tuttavia messo in risalto uno scarto tra popolazione censita e popolazione anagrafica, pari a +144 unità. È quindi presumibile che, anche al 2012, la popolazione effettiva sia superiore a quella risultante dal dato anagrafico.

Alla domanda determinata con il sistema di calcolo illustrato, che fotografa lo stato attuale, deve inoltre essere aggiunta la domanda derivante dal previsto incremento di popolazione nel prossimo decennio. Seguendo i criteri stabiliti dal PTCP 2004 ai fini del calcolo del consumo di suolo, tale incremento è stato stimato pari a 115 unità (24 unità per fabbisogno endogeno, 191 unità per fabbisogno esogeno). Si veda in proposito la tabella rappresentata nella tavola A2.4 del Documento di Piano.

Sommando questa ulteriore quota di potenziali consumatori (stimabili in circa 140 unità, per una popolazione complessiva di 6.710 abitanti), la differenza tra domanda e offerta totali passerebbe a +739.300 €. Il dato potrebbe poi essere ulteriormente incrementato in funzione delle previsioni di piano, in relazione agli abitanti teorici attribuibili agli interventi di completamento e di nuova realizzazione.

Anche senza tener conto dei probabili incrementi demografici, in base al confronto tra domanda ed offerta allo stato attuale, a fronte di una apparente saturazione della domanda complessiva, si osserva comunque il persistere di una quota di domanda insoddisfatta (26% circa) per il settore non alimentare.

Un ultimo elemento da considerare, infine, riguarda la quota di domanda intercettabile dai centri circoscrivibili, soprattutto con riferimento ai Comuni del Cremonese, che vedono in Quinzano il più prossimo centro di una certa dimensione capace di offrire un'offerta commerciale a livello di medie superfici. I Comuni di Castelvisconti, Bordolano, Corte de' Cortesi con Cignone (circa 2.000 abitanti complessivi), infatti, per la piccola dimensione ed a causa di un assetto ancora marcatamente "rurale", non dispongono al proprio interno di strutture commerciali di richiamo.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, appare dunque ragionevole ipotizzare che il territorio comunale di Quinzano possa intercettare una quota parte di domanda commerciale insoddisfatta, soprattutto per quanto attiene al settore non alimentare.

ACCESSIBILITÀ, SPAZI PER LA SOSTA E PER IL CARICO/SCARICO

In merito alle indicazioni della DGR 21 novembre 2007 - n. 8/5913 riguardo allo studio della rete viabilistica e della dotazione di infrastrutture logistiche adeguate per il funzionamento delle medie strutture di vendita, va osservato che gli AT a destinazione commerciale previsti dal precedente PGT non attuati (AT 8)

o solo parzialmente realizzati (AT 6) appaiono conformi ai requisiti indicati dalla normativa in questione. L'AT 8 si colloca infatti a ridosso di via Ciocca, già strada provinciale di collegamento tra Brescia e Cremona ed ora declassata a strada di attraversamento urbano per la realizzazione del tratto esterno di SP IX, nonché ai margini dell'area industriale cui l'attività commerciale dovrebbe risultare funzionalmente interconnessa. L'ambito appare quindi dotato di buona accessibilità, sia per le caratteristiche della sezione stradale, sia per la possibilità di realizzare parcheggi e zone carico/scarico, sia per l'ubicazione sufficientemente decentrata rispetto al nucleo di antica fondazione cittadino. L'AT 6 si situa tra via Mazzini l'intersezione tra la SP IX e la SP 064, lungo il margine occidentale del centro edificato, a stretto contatto con un'altra media superficie di vendita ed a fianco di un comparto produttivo. Anche in questo caso l'ambito appare dotato di ottima accessibilità, oltre che adeguatamente infrastrutturabile per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi e le zone di carico/scarico, date le dimensioni del lotto. La prevista viabilità di accesso (attualmente realizzata per il primo tratto) garantisce inoltre una adeguata corsia di arroccamento per i flussi di traffico in entrata ed in uscita dall'area.

In generale, è inoltre possibile affermare che la direttrice della SP IX costituisce una dotazione infrastrutturale adeguata per l'ubicazione di medie superfici di vendita, a condizione che queste si collochino nelle vicinanze della strada dalla parte del centro abitato, in maniera da non configurare consumo di nuovo suolo agricolo in ambiti di fatto extraurbani. Oltre a via Ciocca e via Mazzini, anche il tratto più settentrionale di via Matteotti, caratterizzato dalla presenza di un comparto produttivo di significativa estensione, appare provvisto dei requisiti necessari. Questo anche in previsione del futuro completamento della "deviante est", che consentirà al traffico pesante di by-passare il centro abitato e di connettersi sulla SP IX a monte del comparto in oggetto.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma che il PGT non debba prevedere l'insediamento di grandi strutture di vendita, ma che invece, come anche rilevato dal precedente studio per il quinquennio trascorso, nel territorio comunale residuino margini per l'insediamento di medie strutture, specie per quanto attiene al settore non alimentare.

In conformità con quanto enunciato dai criteri di cui alla legislazione regionale e del PTCP 2004 (art. 134 delle NTA), tali medie superfici dovranno collocarsi lungo le principali direttrici di comunicazione (SP IX, SP 64, via Mazzini, via Matteotti, via Cadorna), ai margini del tessuto urbano consolidato (TUC) in modo da non configurare nuove edificazioni isolate nel contesto extraurbano ma neppure insediamenti incapsulati nel nucleo di antica formazione (NAF), in ambiti prevalentemente destinati a funzioni residenziali e/o

industriali.

Sempre sulla scorta di quanto disposto dal PTCP 2004, lo studio evidenzia la necessità che per le medie superfici di primo e secondo livello sia assicurata una dotazione di standard pari al 100% della SIp, di cui almeno la metà (non monetizzabile) per parcheggi pubblici, oltre alla necessità di autorizzare la realizzazione di tali interventi tramite piano attuativo, anche qualora gli AT siano autorizzati per stralci o nel caso in cui tali attività siano insediate tramite riconversioni funzionali all'interno del TUC. Nell'ambito di tali strumenti attuativi sarà necessario assicurare, oltre alla cessione degli standard urbanistici, la verifica della sostenibilità degli interventi in termini di dotazioni per il carico/scarico e di accessibilità alle aree in oggetto, ivi comprendendo le eventuali opere di adeguamento della rete viabilistica contermine (rotatorie, corsie di arroccamento, ecc.), al fine di minimizzare i possibili impatti a livello di flussi di traffico.

Si ritiene altresì opportuno che la normativa di piano prescriva esplicitamente l'impossibilità di accorpate le medie superfici di vendita a livello fisico e funzionale, in modo da impedire la realizzazione di "centri commerciali di fatto" in maniera surrettizia.