

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO



# COMUNE DI VILLA D'ALMÈ

Variante generale al PGT  
L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

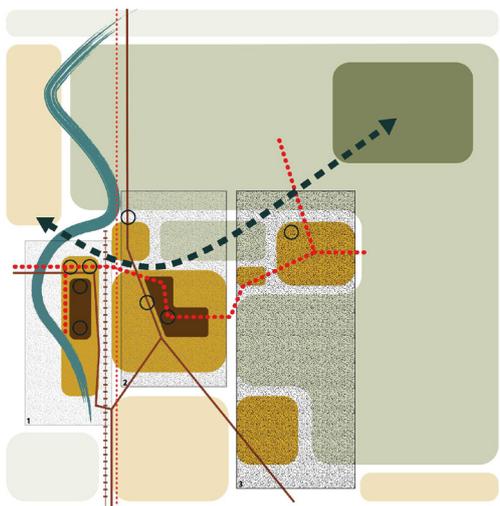


Tavola numero

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO E STRATEGICO DI PIANO

Scala

Data

Giugno 2024

Delibera adozione

DCC n. 28 del 14/11/2023

Delibera approvazione

DCC n. 6 del 09/04/2024

Note

SINDACO PRO TEMPORE

Manuel Preda

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Valentina Ceruti

RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
COMUNALE

Elio Signorelli

# PGT 2024 VILLA D'ALMÈ



MANZONI ARCHITETTI

GIORGIO MANZONI MARIO MANZONI [www.manzoniarchitetti.com](http://www.manzoniarchitetti.com)

Mario Manzoni

Giorgio Manzoni

Valentina Cassader

Claudia Guerini

Davide Carrera

con

## PIANO zero p r o g e t t i

Alessandro Martinelli

Francesco Botticini

**INDICE**

<b>PREMESSA</b>		<b>2</b>
<b>TITOLO 01</b>	<b>RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO 02</b>	<b>TEMI DI VARIANTE E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>11</b>
	1. TEMI DI VARIANTE	11
	2. DOCUMENTO DI PIANO	13
	3. IL PIANO DELLE REGOLE	17
	4. IL PIANO DEI SERVIZI	25
<b>TITOLO 03</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT</b>	<b>28</b>
	1. POLITICHE E AZIONI DI PIANO	28
	2. DIMENSIONAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	31
	3. TENDENZE DEMOGRAFICHE E PREVISIONI DI SVILUPPO	37
	4. COSTRUZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	41
	5. COSTRUZIONE DELLA CARTA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	47
	6. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI	49
<b>TITOLO 04</b>	<b>COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>	<b>50</b>
	1. CARATTERISTICHE DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI	50
	2. COSTRUZIONE DELLA CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI	54
	3. PROGETTO DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA	56
	4. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA E RETE VERDE COMUNALE	58
<b>ALLEGATO</b>	<b>RELAZIONE SULLA COMPONENTE COMMERCIALE DEL PGT</b>	



## PREMESSA

Il comune di Villa d'Almè è dotato di strumento urbanistico approvato con DCC n. 4 del 03.01.2013 e pubblicato sul BURL in data 31.07.2013.

La presente variante dello strumento urbanistico persegue l'obiettivo di adeguamento alla Legge Regionale 31/2014 ed in particolare al PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 con DCR n. 411 del 19.12.2018 e s.m.i. apportate con DCR 2064 del 24.11.2021 relativa all'approvazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo del suolo.

Il presente documento riporta le indicazioni strategiche relative al Documento di Piano, i nuovi obiettivi e le conseguenti azioni.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 125 del 02.12.2021 il Comune ha dato avvio al procedimento per la redazione di variante generale del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 2/2005 e s.m.i., al fine di procedere all'adeguamento dello strumento urbanistico, finalizzata alla rivalutazione della pianificazione relativa ad ambiti territoriali specifici e limitati e, infine al rispetto della L.R. n. 31/2014 sul consumo di suolo.

Contestualmente la DGC dà avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Il giorno 14.11.2023 è avvenuta l'adozione del PGT 2024 con delibera del Consiglio Comunale n. 28.

Il giorno 09.04.2024 il PGT 2024 è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6.



## TITOLO 01 RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

La redazione dello strumento urbanistico comunale non può non riferirsi a quanto già pianificato in Regione Lombardia, in Provincia di Bergamo e al Parco dei Colli di Bergamo.

In particolare i riferimenti e le specifiche partono dal Piano Territoriale Coordinamento Provinciale di Bergamo del 2020 adeguato nel 2022 quindi cogente ed attuale.

Gli indirizzi e criteri della pianificazione territoriale sovraordinata, per l'ambito in oggetto, sono in sintesi i seguenti:

- Le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;
- La riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'ATO;
- Le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale;
- La riduzione del consumo di suolo deve perseguire il consolidamento delle aree agricole diminuendone il grado di frammentazione potenziale;
- Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Per quanto riguarda la componente ambientale gli obiettivi prioritari sono i seguenti:

- Valorizzazione, presidio e potenziamento dei servizi ecosistemici nelle aree del Canto Alto e della Valle del Giongo;
- Potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nelle porzioni collinari e pianeggianti del contesto e nell'ambito fluviale del Brembo;
- Potenziamento delle interconnessioni tra la ciclabile della Val Brembana, i centri abitati e le frazioni;
- Valorizzazione della filiera bosco, anche per la produzione di energia da biomassa;
- Ricostituzione dell'originario equipaggiamento vegetazionale lungo le sponde del Brembo.

Gli orientamenti di rilevanza sovracomunale e provinciale dovranno perseguire, oltre che gli 'obiettivi prioritari per la progettualità urbanistico-territoriale' definiti entro le schede dei contesti locali di cui sopra, i seguenti obiettivi generali:

- Tutela e potenziamento della rete ecologica (deframmentazione, implementazione delle connessioni, ricucitura ecologica lungo i filamenti urbanizzativi, tutela dei varchi, ecc.) e dell'ecomosaico rurale (siepi, filari, reticolo irriguo minore, ecc.);



- Riqualificazione/valorizzazione delle fasce fluviali e delle fasce spondali del reticolo idrico, anche in relazione al loro ruolo multifunzionale;
- Tutela, valorizzazione e recupero dei fontanili;
- Tutela e ricomposizione dei filari lungo il reticolo idrico minore;
- Tutela della geomorfologia del territorio;
- Tutela dei monumenti naturali riconosciuti e pro-azione a favore della classificazione delle emergenze naturali non ancora formalmente riconosciute;
- Tutela dei paesaggi minimi (da definirsi attraverso approfondimenti alla scala opportuna);
- Incremento del livello di tutela degli ambiti di maggior pregio ambientale nei territori di pianura (es. mediante l'istituzione di nuovi PLIS o l'ampliamento di parchi preesistenti);
- In ambito montano, tutela e recupero degli spazi aperti sia dei versanti (prati, pascoli) compromessi dall'abbandono delle pratiche gestionali e dalla conseguente avanzata del bosco, che di fondovalle assediati dall'espansione dell'urbanizzato;
- Tutela, valorizzazione, potenziamento e creazione di servizi ecosistemici anche mediante gli strumenti della compensazione ambientale, della perequazione territoriale, sistemi di premialità e di incentivazione;
- Tutela e valorizzazione dei siti UNESCO;
- Definizione di criteri di progettazione ecosostenibile da adottare per la realizzazione di eventuali infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) così che non venga ulteriormente compromessa la funzionalità ecologica del territorio (es. idonee scelte localizzative, realizzazione di passaggi faunistici ecc.);
- Progettualità degli itinerari paesaggistici e della loro integrazione con la rete ecologica;
- Verifica della congruenza a quanto stabiliscono le nuove disposizioni previste dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) circa le aree inondabili e verifica delle scelte insediative considerando la pericolosità idrogeologica;
- Mappatura delle imprese a rischio di incidente rilevante e scelte insediative e infrastrutturali conseguenti obiettivi per il sistema urbano e infrastrutturale;
- Salvaguardia delle tracce storiche presenti sul territorio (centuriazioni, viabilità di matrice storica, centri storici, nuclei isolati, sistema degli insediamenti rurali storici, luoghi della fede, ville, castelli, manufatti idraulici, ecc.);
- Salvaguardia delle visuali sensibili lungo la viabilità principale e secondaria;
- Riconoscimento della tradizione costruttiva locale (materiali, tecniche, rapporti con il contesto, spazi di pertinenza, ecc.);
- Mitigazione degli elementi detrattori (aree produttive, margini stradali, viabilità di raccordo tra nuclei urbani e grandi infrastrutture, assi ferroviari, ecc.);
- Orientamento delle previsioni di trasformazione alla rigenerazione territoriale e urbana;
- Rafforzamento delle localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio;
- Valutazione delle condizioni di contestualizzazione territoriale delle opzioni di infrastrutturazione logistica



- Adozione di performanti misure di invarianza idraulica nelle trasformazioni insediative e infrastrutturali;
- Incremento della dotazione di elementi di valore ecosistemico-ecologico anche in ambito urbano, attraverso un'attenta progettazione degli spazi verdi (sia pubblici che privati), la creazione di tetti verdi, di verde pensile, di paesaggi minimi ecc. in grado di generare/potenziare l'offerta di servizi ecosistemici dell'ecosistema urbano, tra cui i servizi di regolazione (es. regolazione del clima locale, purificazione dell'aria, habitat per la biodiversità);
- Progressiva realizzazione della rete portante della mobilità ciclabile, con priorità agli itinerari concorrenti allo sviluppo della rete ciclabile di interesse regionale di cui alla pianificazione regionale di settore;
- Azioni volte al consolidamento del settore turistico e al suo sviluppo sostenibile nei comuni montani attraverso la qualificazione dei servizi e delle infrastrutture per la fruizione turistica e ludico-ricreativa stagionalizzata della montagna.

I contenuti del PTCP invitano i Comuni a orientare lo sguardo sul proprio territorio come partecipe di un contesto più vasto e in grado di esprimere una comune descrizione riflessiva, uno sguardo funzionale a rappresentare a una scala istituzionale più ampia (provinciale, regionale) una visione progettuale unitaria e coesa, in grado di affrontare anche i singoli problemi 'comunali' con un più robusta rappresentanza di interessi comuni.

In merito al Documento di Piano dello strumento di coordinamento provinciale si evidenzia spesso la necessità di aumentare la qualità. *Qualificare il territorio significa, per il PTCP, liberare energie per aumentarne la dotazione urbana e infrastrutturale, in modo selettivo e unicamente laddove risponda a una domanda collettivamente espressa e che si misuri con i valori paesistico-ambientali ed ecosistemici.*

*Qualificare il territorio significa prima di tutto ri-mettere in valore le dotazioni già esistenti e variamente sotto-utilizzate. Densificazione, infilling, saturazione, rigenerazione, rifunzionalizzazione sono termini che, nell'ambito delle politiche territoriali, esprimono il paradigma della qualificazione; densificare selettivamente i brani urbani 'radi', inserire funzioni qualificate nei contesti già infrastrutturati, saturare le porosità urbane, restituire a nuove funzioni il patrimonio edilizio dismesso.*

Infine, per quanto riguarda la dorsale metropolitana, all'interno della quale si trova l'abitato di Villa d'Almè, gli indirizzi principali del PTCP, collimano con le politiche del PGT comunale in particolare per quanto concerne:

- Porre freno al modello dissipativo di sviluppo e ricucire quanto è rimasto delle antiche organizzazioni territoriali (specialmente allo sbocco vallivo e lungo la valle planiziale del Brembo);
- Salvaguardare i residui varchi tra i filamenti urbanizzativi e le relazioni tra spazi urbani e sistemi collinari (nella zona planiziale di contatto con la dorsale metropolitana);
- Potenziare la rete della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) lungo il fondovalle proseguendo verso nord l'attuale pista e creando i necessari raccordi con i centri abitati di prossimità;
- Valorizzare i collegamenti intervallivi intervenendo sulla sicurezza della rete infrastrutturale;



- Valorizzare la rete sentieristica anche definendo le opportune interconnessioni con la rete del trasporto pubblico;
- Attivare provvedimenti per una più efficiente gestione del patrimonio forestale (energia da biomassa);
- Sostegno al presidio territoriale e all'economia di montagna attivando forme di coordinamento tra i diversi stakeholders (settore agro-alimentare; terme; acque minerali; artigianato) al fine di promuovere un marchio di qualità Val Brembana per diversi prodotti e stimolare la ripresa turistica;
- Definire modalità per il recupero del vasto patrimonio edilizio sparso, attualmente sottoutilizzato (seconde case, baite rurali isolate...) o abbandonato;
- Promuovere il recupero e l'utilizzo dei materiali tradizionali nel restauro/recupero edilizio.

Da ultimo si prende atto dello scenario di progetto del PTCP relativo alla realizzazione del nuovo ponte sul Brembo a sud dell'esistente in territorio di Paladina che potrebbe portare a nuove opportunità per il comune di Villa d'Almè.

Il perseguimento dei contenuti del PTCP unito ad una visione del territorio più ampia considerando quindi Villa d'Almè un elemento di un'area più vasta (area urbana nord-ovest) ha contribuito alla definizione di obiettivi coerenti e in sinergia con la pianificazione provinciale e regionale.

Con domanda pervenuta in Provincia di Bergamo in data 16.11.2023, e protocollata al n. 72541 il Sindaco del Comune di Villa d'Almè ha chiesto la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del nuovo PGT in oggetto.

Gli elaborati di Piano in formato digitale e cartaceo sono stati depositati presso il protocollo provinciale in data 16.11.2023. Con nota prot. n. 73193 del 20.11.2023 è stato comunicato l'avvio del procedimento; il termine per la conclusione del procedimento di espressione del parere di competenza è stabilito in centoventi giorni con decorrenza dal 16.11.2023, data di protocollo provinciale.

La Provincia di Bergamo ha approvato il nuovo PTCP con DCP n. 37 del 07.11.2020; il PTCP è divenuto efficace il 3.03.2021, con pubblicazione sul BURL n. 9, successivamente adeguato con DCP n. 19 del 20.05.2022 e pubblicato su BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 24.

Come previsto dall'art.13 comma 5 della L.R. 12/2005 la Provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta la compatibilità e coerenza con il PTCP del Documento di Piano (DdP), tuttavia nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere le valutazioni anche al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) e agli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Con Decreto del Presidente della Provincia di Bergamo n. 68 del 14.03.2024 è stato espresso il parere di compatibilità (disponibile all'indirizzo [www.provincia.bergamo.it](http://www.provincia.bergamo.it) nella sezione Albo pretorio).



Il Parco dei Colli di Bergamo con Decreto n. 25 del 04.02.2024, ha emesso parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (d.G.R. 10.10.2022 n. XI- 7067) per gli interventi in relativi al PGT 2024.

*Parte del territorio comunale di Villa d'Almè è compreso all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo che appartiene al sistema delle Aree Protette di Regione Lombardia, ed è dotato, ai sensi della L.R. 30 novembre 1983, n. 86, di un proprio strumento di pianificazione Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato con d.G.R. 10 ottobre 2022 n. XI-7067; il quadro di riferimento normativo comprende, inoltre, il Piano di Indirizzo Forestale.*

*Si precisa che il P.T.C. ha natura ed effetti anche di Piano paesaggistico, coordinato ai sensi degli artt. 17-19 bis della L.R. 86/1983 e s.m.i., in attuazione degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Paesaggistico Regionale (P.P.R.).*

*A tal proposito si rimanda all'Allegato 1 "Indirizzi per ambiti di paesaggio" e, nel dettaglio, agli ambiti 6 e 7 denominati rispettivamente "Valle del Rigos e del Rino" e "Collina di Bruntino e Monte Bastia".*

*Coerentemente con le direttive del P.P.R. (art.31) sono state individuate diverse "categorie normative" quali aree assoggettate a specifica tutela, componenti di interesse naturale, storico-culturale, simbolico-sociale, fruitivo-percettivo, situazioni compromesse, di degrado e/o a rischio di degrado. Questi indirizzi evidenziando, tra gli altri, i percorsi storici, le visuali di prioritario interesse, le connessioni ecologiche, le emergenze e poli visivi, i beni puntuali di specifico interesse, le aree di recupero ambientale e paesistico, che dovranno essere punto di riferimento per la pianificazione e le valutazioni progettuali.*

*L'area del comune di Villa d'Almè ricadente nel perimetro del Parco dei Colli di Bergamo è soggetta a vincolo paesaggistico di cui di cui all'art.142, comma 1 lett. f); parte del comune di Villa d'Almè ricadente nel perimetro del Parco dei Colli di Bergamo è soggetta anche al vincolo delle aree boscate di cui all'art.142, comma 1 lett. g) e in "aree soggette al vincolo idrogeologico RDL 3267/1923".*

*Tutti questi vincoli sono indicati nella Tavola di PTC n. 3 (nord).*

*Si segnala inoltre che il PTC ha individuato in tavola 2 le "aree di interesse ambientale per la rete ecologica" a norma dell'art.9 delle NTA; queste aree, pur esterne al perimetro del Parco di Colli di Bergamo, sono soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.142 comma 1, lett. f) del D. Lgs. 42/2004.*

Il Parco dei Colli di Bergamo suggerisce le seguenti buone pratiche da adottare per tutti gli interventi sul territorio del comune di Villa d'Almè:

- Sia favorita la concentrazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture in continuità con le aree urbanizzate esistenti, in modo da contenere il più possibile la frammentazione della matrice ambientale a valenza naturalistica e garantire la permanenza di corridoi verdi a supporto di una rete ecologica comunale diffusa;
- Siano promossi sistemi di gestione delle acque meteoriche che prevedano la realizzazione di innovative soluzioni multifunzionali di accumulo e laminazione, tra cui vasche per la fitodepurazione e bacini naturaliforme, quali habitat a supporto della biodiversità;
- Si favorisca il contenimento delle superfici impermeabilizzate all'interno degli ambiti di intervento, così come il contenimento di scavi e movimenti terra; sia promosso l'impiego di coperture naturali a verde per gli spazi esterni non destinati a usi specifici, anche qualora esistano soluzioni tecniche che, pur non



- pregiudicando la capacità di assorbimento del suolo, ne annullino il valore ecologico/ambientale (es: prati sintetici drenanti); in presenza di movimentazioni di terra sia sempre resa obbligatoria l'adozione di protocolli atti a contenere la diffusione di specie alloctone vegetali (incluso monitoraggio e se necessario successivo intervento di eradicazione), come previsto dalla d.g.r. n. 2658 del 16.12.2019;
- Impiegare esclusivamente alberi e arbusti autoctoni certificati e coerenti con il contesto ecologico di inserimento, in tutti gli interventi di piantumazione di sistemi verdi urbani, ambiti di trasformazione e/o nuclei consistenti di vegetazione (compresi siepi e filari, anche in ambito cittadino); specie esotiche e ornamentali potranno essere impiegate unicamente come singoli elementi di valorizzazione di particolari contesti e soltanto se non facenti parte della Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione di cui alla d.g.r. n. 2658 del 16.12.2019;
  - Impiegare sementi di origine autoctona e provenienza locale, per i rinverdimenti di superfici a prato in continuità con sistemi naturali e seminaturali;
  - Nel collegamento impiantistico delle nuove edificazioni (ambiti di trasformazione) e infrastrutture o nel caso di nuove linee elettriche, dovrà sempre essere privilegiato l'interramento dei cavi, elettrodotti e linee aeree di nuova realizzazione o in fase di sostituzione/manutenzione, posti in prossimità a siti ad elevata sensibilità, quali boschi, corsi d'acqua, pareri rocciose e aree agricole, ove non interrabili, dovranno prevedere misure di messa in sicurezza per il rischio di elettrocuzione e di impatto dell'avifauna;
  - Adottare una specifica disciplina in riferimento ai tempi di attuazione di progetti di realizzazione di opere e interventi, che interessino sistemi naturali o seminaturali e comportino la rimozione o alterazione di aree verdi, siepi campestri e filari, fasce boscate, zone umide, elementi del reticolo idrografico o pareti rocciose. Questi interventi dovranno essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie maggiormente vulnerabili, compreso fra marzo e luglio, o comunque adottando in fase di cantiere tutti i possibili accorgimenti per ridurre il disturbo alla fauna, a partire dalla preliminare verifica tecnica circa la presenza di eventuali siti riproduttivi di specie tutelate;
  - Adottare una specifica disciplina in riferimento ai lavori per la realizzazione di opere e interventi, che interessino edifici (in particolare edifici storici, quali chiese, ville storiche, cascine) che ospitano colonie riproduttive di specie quali chiroterri o uccelli (es: rondoni); detti interventi dovranno essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie in oggetto e possibilmente conservando le caratteristiche strutturali che determinano la presenza della colonia (es: fori, fessure, accessi a vani interni interclusi, ecc.);
  - Siano attuati interventi concreti per il contenimento dell'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, in prossimità di pareti rocciose, grotte zone umide e altre aree ad alta naturalità, quali tutti gli elementi primari della RER e REC, anche in presenza di percorsi ciclabili e pedonali;
  - Eventuali lavori preliminari di preparazione e taglio piante e arbusti (tra cui siepi campestri, filari arborei, piante isolate o nuclei a rovo), che si rendano necessari nella futura cantierizzazione delle opere, anche qualora non ricadenti in superfici classificate a bosco ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale dell'ente forestale competente, siano effettuati nella stagione silvana, con termine entro il 31 di marzo.



Con riferimento all'attuazione della Rete Ecologica Comunale (tavola DP 04 – Rete ecologica e Rete verde comunale), si invita a definire un piano attuativo delle previsioni di piano che indirizzi specifiche risorse per la creazione di questa infrastruttura; tra gli aspetti da attenzionare sempre in presenza di Elementi di riferimento della REP si segnalano:

- Rispettare le condizioni di naturalità di sponde ed alvei del reticolo idrico e dei sistemi a vegetazione naturale (boschive, filari e siepi), anche in relazione al corretto indirizzo e calendarizzazione degli interventi di manutenzione, anche qualora in carico a soggetti terzi (es: gestori reticolo idrografico, gestori infrastrutture lineari). Detti interventi dovranno essere oggetto di pianificazione pluriennale, che tenga conto delle esigenze ecologiche descritte;
- Attuare azioni concrete di deframmentazione dei varchi, tramite la rimozione attiva di cesure e barriere e la riqualificazione ecologica del territorio, con particolare riguardo ai varchi indicati nella tavola specifica;
- Prevedere un'analisi preliminare obbligatoria delle possibili linee di permeabilità ecologica interferite, in sede di progettazione di strade e altre infrastrutture lineari (muri di contenimento, barriere acustiche, recinzioni occludenti, sponde artificiali lungo i corsi d'acqua, ecc.). In presenza di eventuali impatti dovranno essere predisposte adeguate soluzioni tecniche mitigative o compensative, come l'istallazione di ecodotti, l'impiego di recinzioni permeabili per la fauna, ecc., funzionali alla mantenimento di varchi e corridoi ecologici ad ampio spettro specifico;
- Adottare soluzioni utili alla riduzione del fenomeno del roadkill a carico della fauna selvatica, nonché a tutela della sicurezza degli automobilisti, sui principali elementi della viabilità urbana che interferiscono con sistemi naturali, come boschi, corsi d'acqua e aree agricole; obiettivo da raggiungere attraverso l'impiego di soluzioni tecniche specifiche, quali barriere di indirizzo verso i varchi, ecodotti, dissuasori acustici/ottici, cartellonistica dedicata, sistemi di rallentamento dei veicoli, ecc.;
- Adottare una specifica disciplina in riferimento alle nuove urbanizzazioni che preveda l'obbligo di attuazione di soluzioni tecniche funzionali a prevenire, o qualora non differibili mitigare, l'impatto del fenomeno del bird-strike sulla componente avifauna, per quanto concerne l'impiego di superfici a vetro e riflettenti. Indicazioni tecniche utili all'inquadramento di questa specifica tematica sono reperibili al seguente indirizzo: [https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere\\_2022\\_I.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_I.pdf);
- Prevedere l'obbligo di adozione di valutazioni preliminari di compatibilità ecologica nell'ambito di qualsiasi piano/attività/intervento di gestione della fauna e della flora passibile di avere una ricaduta su animali, piante selvatici e cicli biogeochimici (es: piani di contenimento di specie "invasive", come ratti, piccioni e zanzare, interventi di diserbo, ecc.). Dovranno in tal senso essere sempre privilegiate soluzioni ecologiche a impatto limitato, anche tramite interventi di prevenzione della problematica e con eventuale compensazione delle incidenze non mitigabili;
- Adottare, in particolare nel territorio del Parco Regionale e in presenza di elementi di riferimento della REP, pratiche di gestione del verde pubblico orientate alla sostenibilità e alla valorizzazione della risorsa biodiversità, attraverso l'attuazione di piani di manutenzione che prevedano buone pratiche quali l'individuazione di aree prative a turni di taglio ridotti, il contenimento delle specie alloctone, il



mantenimento in loco del materiale vegetale (es: erba e fogliame), la corretta gestione e valorizzazione della necromassa nei sistemi a bosco, il divieto sistematico di impiego di diserbanti e insetticidi nella gestione ordinaria del verde pubblico;

- Favorire il mantenimento dei sistemi agricoli di stampo tradizionale, sostenendo le produzioni tipiche locali e l'adesione delle aziende del territorio al regime di produzione biologico certificato.



## TITOLO 02 TEMI DI VARIANTE E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 1. TEMI DI VARIANTE

#### I principi ispiratori della variante

La redazione della variante al Piano di Governo del Territorio nasce dall'esigenza di adeguare gli strumenti urbanistici comunali alla contemporaneità della situazione e agli scenari possibili di sviluppo.

Il parziale esaurimento fisiologico delle possibilità edificatorie, il costante invecchiamento della popolazione e la conseguente emigrazione, la crisi energetica hanno comportato la necessità di dare risposte per l'immediato e gli anni a venire.

#### Il quadro di riferimento

Villa d'Almè è un paese di circa 6.500 abitanti con una media di 2,38 abitanti/famiglia e si sviluppa su di un territorio di circa 6,50 Km<sup>2</sup>.

La collocazione è quella della conurbazione periferica di Bergamo dove è impossibile definire i confini amministrativi dei comuni contermini. Villa d'Almè è all'incrocio delle direttrici infrastrutturali per Bergamo, per Dalmine e per le due valli, Brembana e Imagna. Lo snodo cruciale, oggi solo viabilistico, si arricchirà nel 2026 della linea tramviaria che proprio a Villa d'Almè avrà il capolinea. A livello di mobilità è utile ricordare la pista ciclabile della valle Brembana che da Villa d'Almè arriva fino a Piazza Brembana per oltre 30 km in sede propria.

Il territorio del paese può dividersi in 3 piani a livelli differenti: il più basso, all'altezza del fiume Brembo, è l'ex comparto produttivo, oggi sottoutilizzato formato da recinti produttivi storici. Il piano della statale per la val Brembana, dove si è sviluppato il paese e si sono insediati i servizi principali. Il piano del monte, ambientalmente e paesaggisticamente interessante ove si sono formate le zone residenziali.

#### Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio

In estrema sintesi gli obiettivi del PGT 2024 sono i seguenti:

1. GLI ELEMENTI INVARIANTI (territorio naturale, reticolo idrico ecc.)
  - Salvaguardia e rafforzamento della biodiversità
  - Mantenimento dei vuoti
  
2. IL PIANO DEI SERVIZI (aumento della qualità dei servizi)
  - La porosità e la permeabilità del tessuto urbano
  - Grammatica e sintassi degli spazi aperti
  - La città accessibile



### 3. LA TRANSIZIONE ECOLOGICA

- Organizzazione spazi e tempi
- Autonomia energetica
- Riduzione inquinamento
- Piste ciclabili e spazi pedonali

### 4. RIGENERAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

- Zero consumo di suolo
- Invertire la rotta (rigenerazione)

Le invarianti territoriali rappresentano gli elementi ordinatori e i capisaldi che, nell'insieme, costituiscono l'intelaiatura irrinunciabile del sistema paesistico e ambientale. Rappresentano i beni comuni rilevanti, identitari e non negoziabili.

Le invarianti territoriali, secondo questa accezione, sono gli elementi e i caratteri che devono essere conservati, tutelati e valorizzati per la loro qualità, per l'appartenenza alla storia del luogo e all'identità collettiva, in modo da mantenere nel tempo i loro aspetti quantitativi, qualitativi e funzionali.

In merito al potenziamento della qualità dei servizi si è pianificato considerando prioritari i seguenti 3 obiettivi: Razionalizzazione delle strutture, Mix funzionale e Accessibilità in 5 minuti. È opportuno ricordare che durante il percorso di redazione del PGT 2024 è stato attivato anche il progetto urbanistico di Accessibilità Urbana meglio conosciuto come PEBA (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche).

La transizione ecologica deve portare in un numero limitati di anni ad un utilizzo più responsabile delle risorse: si sono privilegiate (in normativa) le nuove forme di produzione della corrente elettrica (FTV), il recupero e il riciclo dell'acqua meteorica ecc. L'autonomia energetica rappresenta una tendenza a livello di paese intero; si esploreranno le comunità energetiche e forme di condivisione dell'energia. La riduzione delle emissioni è la naturale conseguenza di buone politiche: più alberi (vedi NTA), meno spostamenti automobilistici, impianti di climatizzazione senza produzione di CO2 sono solo alcuni esempi.

Rigenerare la città significa "costruire sul costruito" aggiornando materiali e proposte edilizie senza modificare suolo agricolo. Villa d'Almè non ha bisogno di consumare nuove aree libere soprattutto in relazione alla grande disponibilità di funzioni dismesse o riconvertibili in zona Ghiaie.



## 2. DOCUMENTO DI PIANO

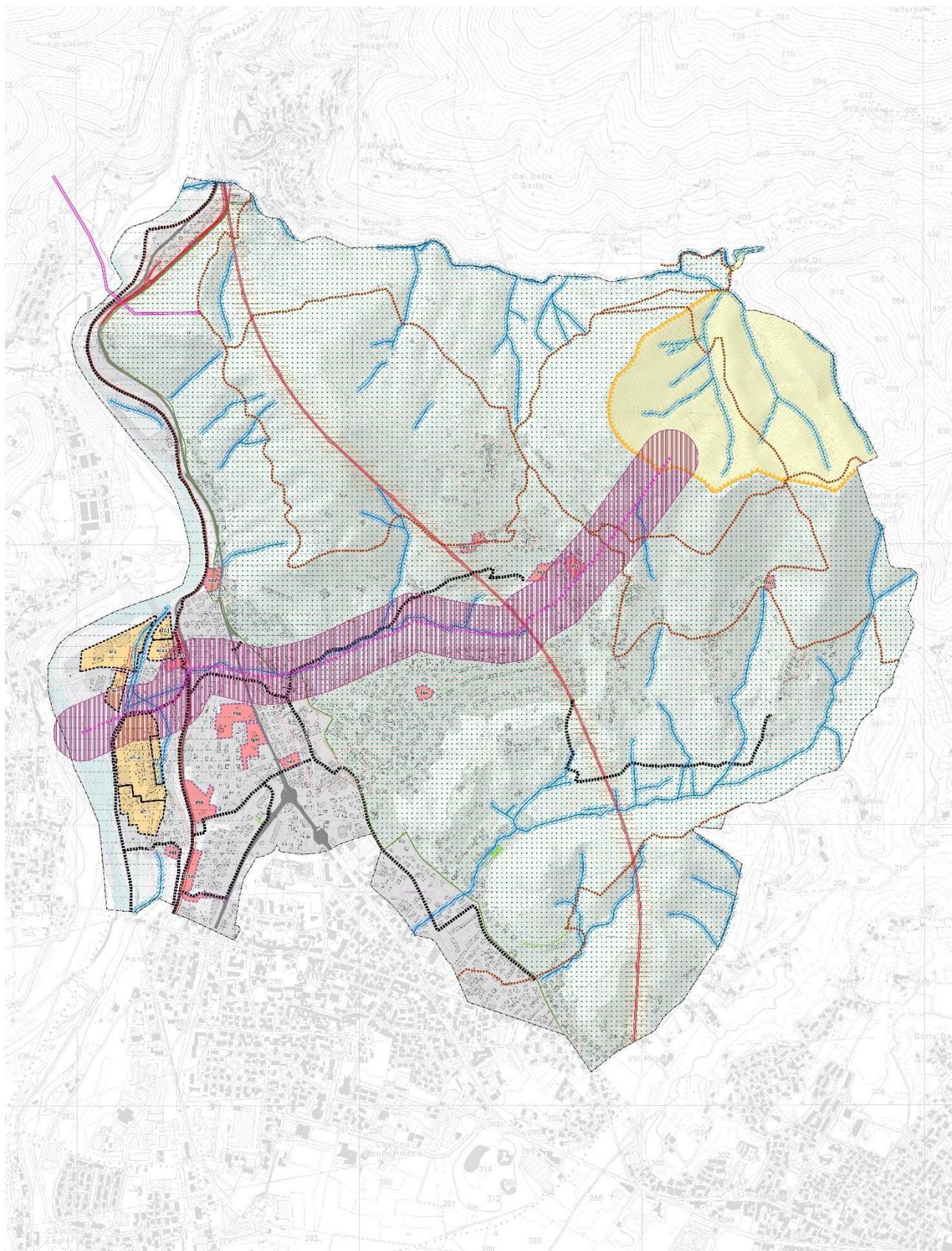


Tavola di progetto di piano



Il progetto per il PGT 2024 parte dal concetto di diminuzione del consumo di suolo come differenza tra le previsioni del PGT precedente e l'attuale e dal mantenimento dei vuoti e delle pause esistenti tra gli ambiti antropizzati e/o edificati. La realizzazione dei due obiettivi definisce uno straordinario risultato in termini urbanistici e sociali, anche se, per i cittadini, non è così evidente la loro applicazione: nel primo caso una previsione urbanistica non viene confermata; ad esempio, un'area oggi agricola non verrà edificata come previsto; ad un osservatore neutrale ciò non cambia nulla ma per il paese il mantenimento di un'area agricola in luogo di un previsto ipotetico comparto industriale comporta solo enormi vantaggi.

Allo stesso modo il mantenimento dei vuoti interclusi nell'abitato evita la densità territoriale tipica degli anni passati lasciando la possibilità di respiro di un tessuto sempre più fragile e congestionato.

La ricchezza del territorio permette di definire le invarianti territoriali che sono la struttura odierna di Villa d'Almè e del progetto a venire: per invarianti si intendono gli elementi e i caratteri che devono essere conservati, tutelati e valorizzati per la loro qualità, per l'appartenenza alla storia del luogo e all'identità collettiva.

#### INVARIANTI AREALI COSTITUITE

- Il Parco dei Colli di Bergamo
- La ZSC Canto Alto e Valle del Giongo
- I boschi

#### INVARIANTI LINEARI E PUNTUALI

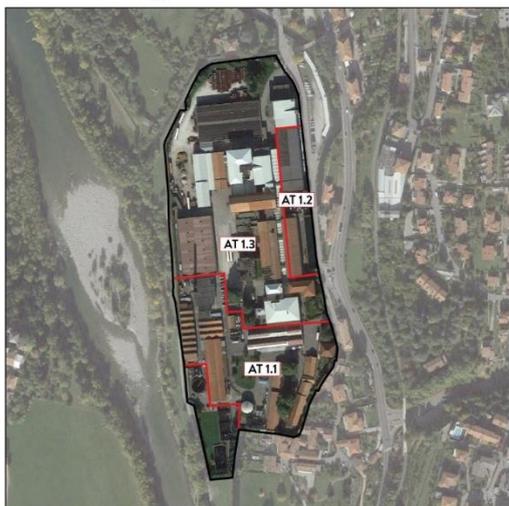
- I crinali
- I corsi d'acqua principali
- Le linee e i punti della percezione paesistica

Nel Documento di Piano si individuano quattro aree di trasformazione per un totale di circa 100.000 m<sup>2</sup> di superficie territoriale. Le aree di trasformazione si posizionano nel piano basso in zona Ghiaie svelando le difficoltà di trasformazione dell'ambito che da qualche anno, anche per difficoltà imprenditoriali private, non riesce a rigenerarsi.

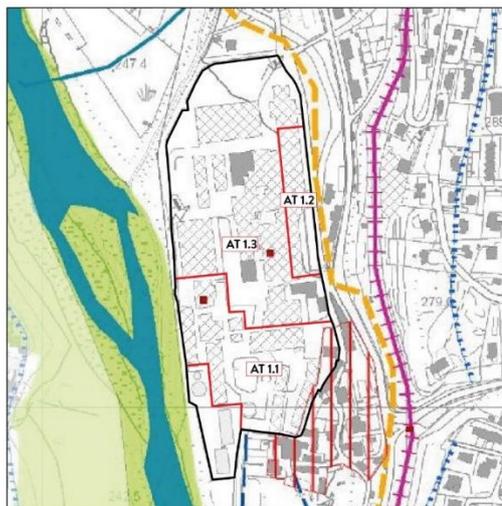
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | GHIAIE

È un intervento di rigenerazione urbana nell'ambito del vecchio recinto industriale del linificio, oggi smembrato in tre proprietà differenti. L'ipotesi è quella di un progetto contemporaneo dove, attraverso l'attuazione di principi di sostenibilità ambientale, di transizione ecologica e paesaggistica possa prevalere non una destinazione singola ma una mixità di funzioni.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



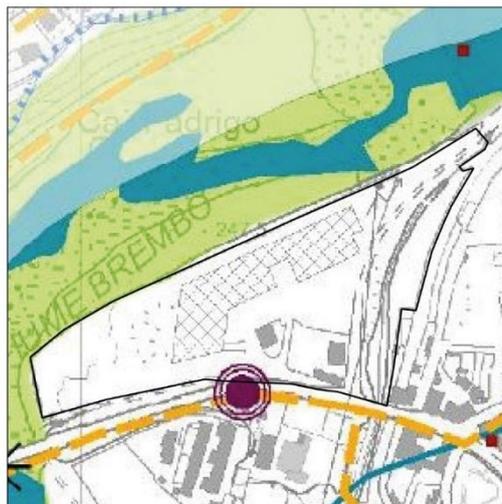
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 | OROBICA

Si tratta di un intervento di riconfigurazione volumetrica del comparto produttivo con spostamento di volumi e realizzazione di un'area a parcheggi in fregio al canale.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



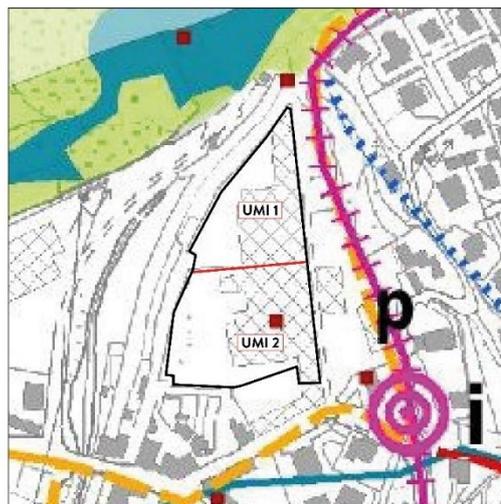
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | EX ITALCEMENTI

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito industriale/produttivo si prevede un nuovo scenario legato al progetto TEB: le destinazioni possono essere strutture di vendita, attrezzature ricettive, ambiti terziari e servizi, anche sportivi; non si esclude la residenza per la creazione di un polo misto, presidiato e fruibile da tutti.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



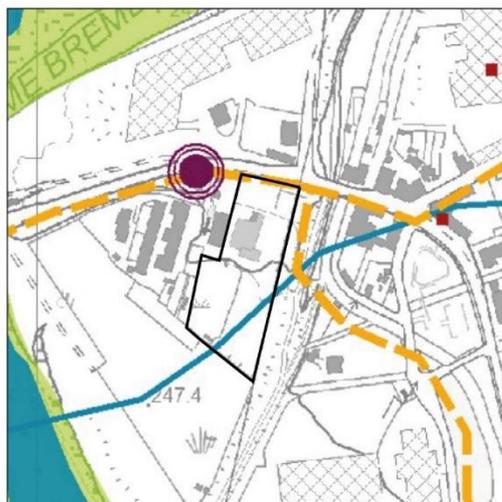
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4 | AT4 | VIA GOTTI

È un intervento di parziale rigenerazione con la possibilità di un nuovo insediamento a carattere turistico/commerciale. Non si esclude la residenza nelle aree più prossime al fiume e il terziario.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)





### 3. IL PIANO DELLE REGOLE

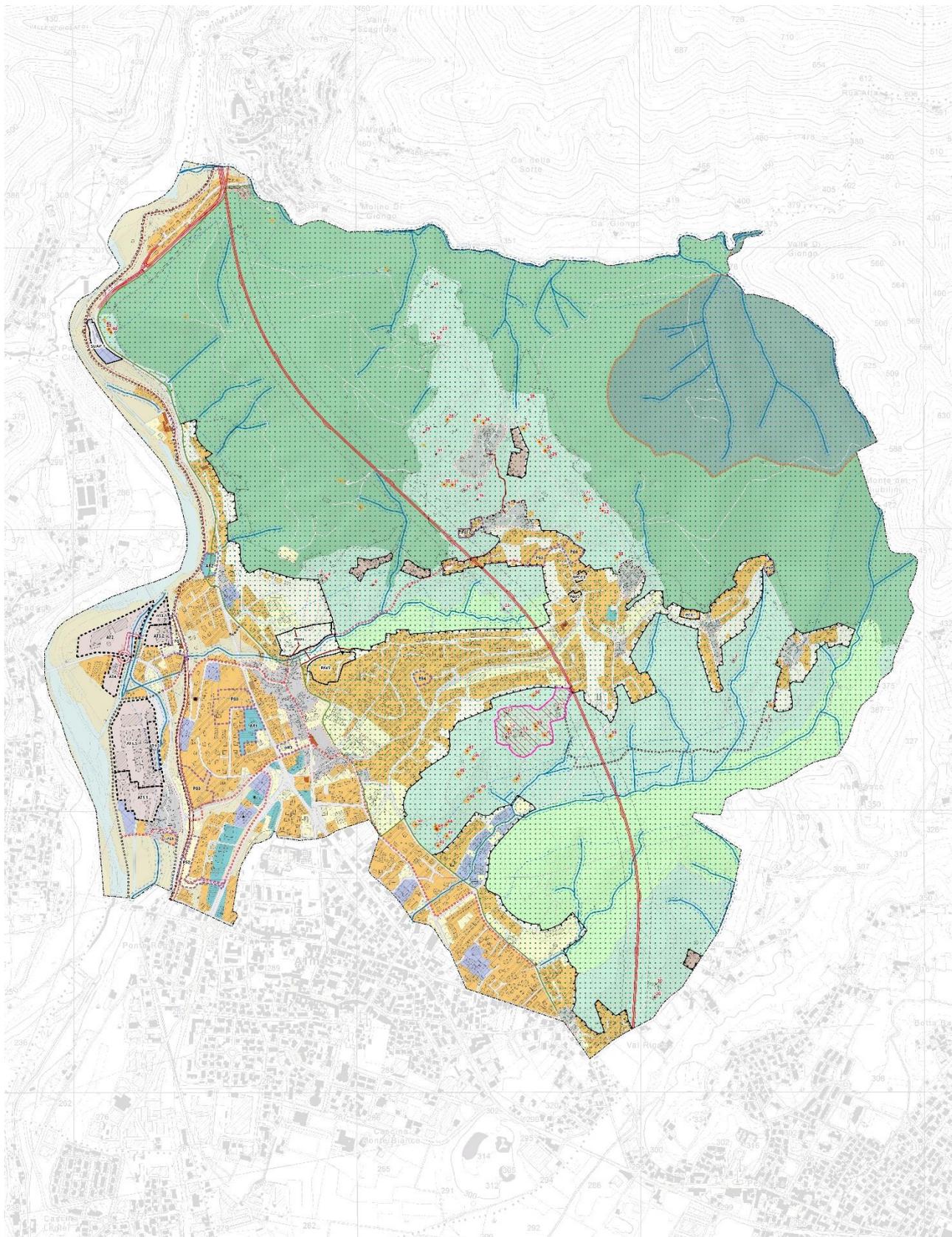


Tavola del regime dei suoli



Dopo 20 anni circa dalla Legge Urbanistica Regionale 12/2005 e in funzione delle più recenti leggi sulla rigenerazione e il consumo di suolo, il Piano delle Regole vede la necessità di un rinnovamento formale e nella sostanza dello strumento. Le regole sono sempre più semplici e memoria di attuazioni del passato, non sempre positive. In questo contesto il PGT 2024 prevede un consolidamento dei parametri urbanistici allo stato di fatto con un ampliamento, differente per le varie funzioni, fino al 20% dell'esistente. Ciò dovrebbe contribuire alla rigenerazione della città sulla città, lasciando libertà di movimento senza consumare il suolo. Rimane valida l'edificabilità dei lotti oggi liberi già edificabili col PGT vigente.

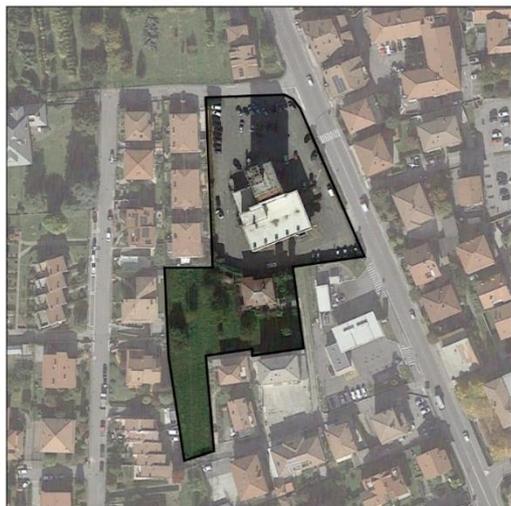
Le Norme Tecniche di Attuazione, dei Nuclei di Antica Formazione e dei nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo, sono state riviste e attualizzate; per ogni edificio è stata redatta una scheda (di rilievo) e con le prescrizioni di progetto oltre che la definizione del tipo di intervento dedicato.

Le aree di rigenerazione previste nel Piano delle Regole sono tre. Oltre alle rigenerazioni sono previsti dieci progetti speciali.

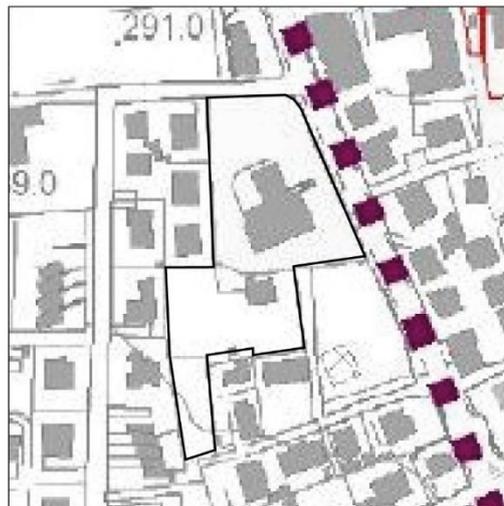
### AMBITO DI RIGENERAZIONE 1 | AR1 | EX EMILIANO

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito commerciale si edifica una media struttura di vendita, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



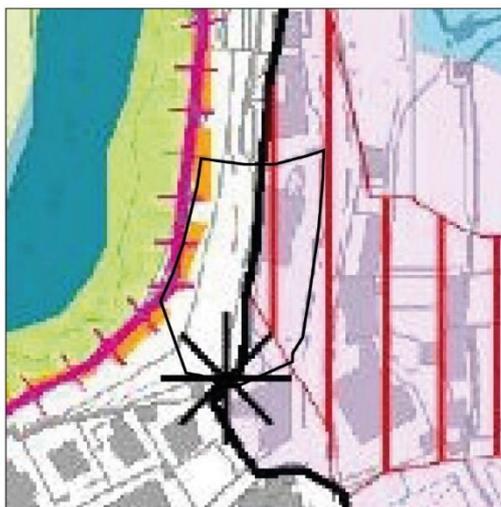
### AMBITO DI RIGENERAZIONE 2 | AR2 | VENTOLOSA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana. L'ambito commerciale/ricettivo si amplia per consentire un adeguamento delle richieste turistiche; il progetto si attuerà nel rispetto di principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



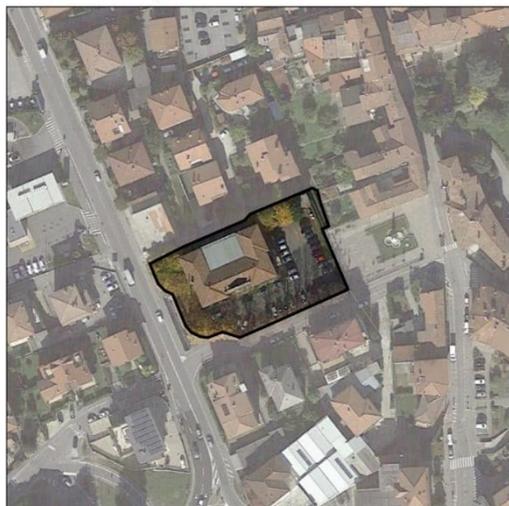
Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### AMBITO DI RIGENERAZIONE 3 | AR3 | EX SCUOLA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito a carattere e destinazione pubblica (ex scuola) si prevede un intervento a prevalente destinazione di servizi pubblici, edilizia residenziale pubblica senza escludere, in quota parte la previsione di strutture turistico ricettive accessibili, oltre a pubblici esercizi che possano articolare le funzioni ammesse e previste e vitalizzare il luogo. Impliciti sono i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



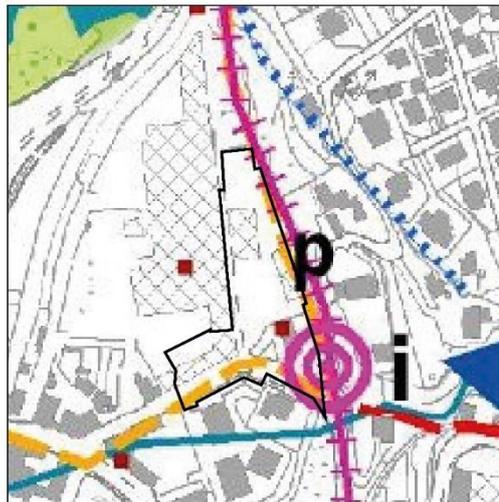
### PROGETTO SPECIALE 1 | PS1 | STAZIONE CAPOLINEA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana. Il progetto, a cura di TEB, prevede la riqualificazione della stazione della Tramvia Elettrica Bergamasca della valle Brembana, oltre che la sistemazione degli spazi aperti limitrofi.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



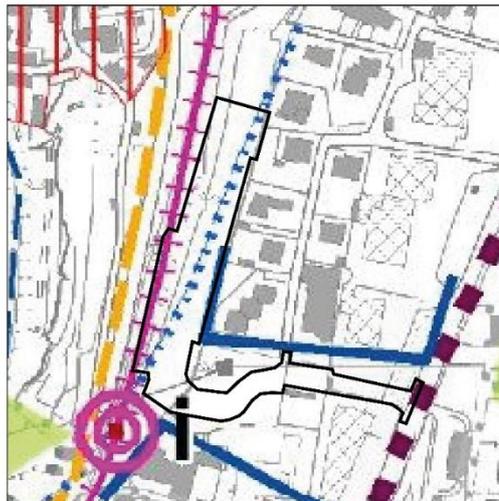
### PROGETTO SPECIALE 2 | PS2 | FERMATA MAZZI

Si tratta dell'intervento di insediamento di una fermata della nuova linea su ferro BG-Villa d'Almè. Il progetto, a cura di TEB, prevede la realizzazione dell'area per la nuova stazione della Tramvia Elettrica Bergamasca della valle Brembana e delle opere a contorno.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



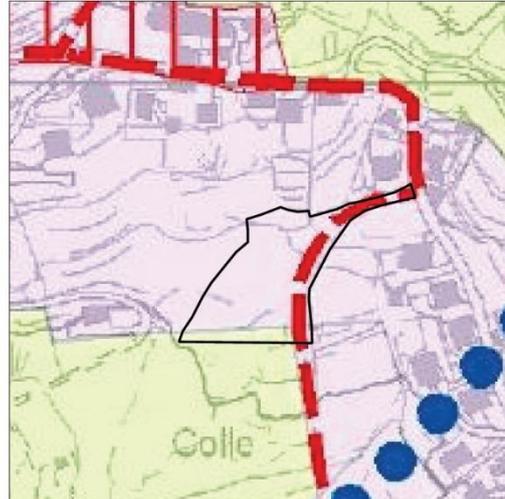
### PROGETTO SPECIALE 3 | PS3 | VIA S. MAURO 1

Si tratta di una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



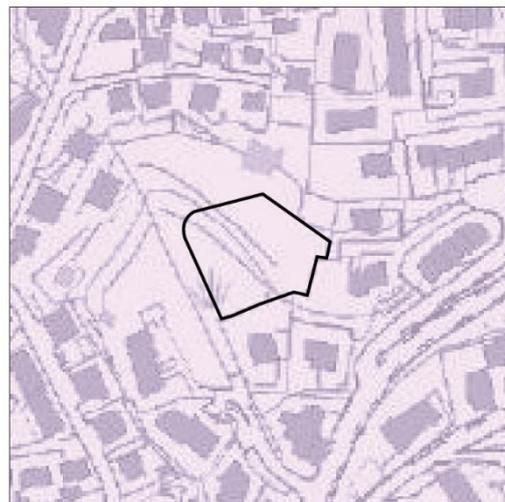
### PROGETTO SPECIALE 4 | PS4 | VIA MARIO CAPELLI

Si tratta di un intervento di nuova edificazione con bilancio del consumo di suolo positivo. Viene ridimensionata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



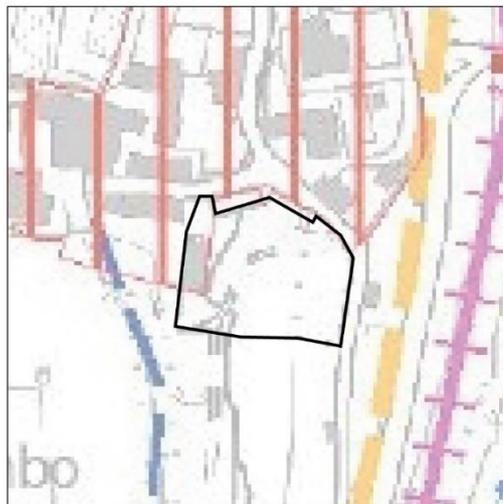
### PROGETTO SPECIALE 5 | PS5 | VIA GHIAIE/GHETTO

Si tratta di un piccolo intervento a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### PROGETTO SPECIALE 6 | PS6 | VIA S. MAURO 2

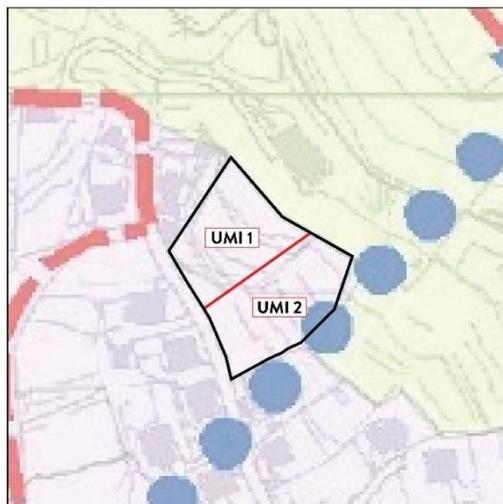
Si tratta di un intervento di nuova edificazione con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

L'intervento viene previsto in due unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 7 | PS7 | VIA FORESTO I

Si tratta di un intervento di completamento del tessuto edilizio. In luogo di un ambito agricolo, si prevede un intervento puntuale a destinazione residenziale, da realizzarsi secondo i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 8 | PS8 | VIA CAMPIUS

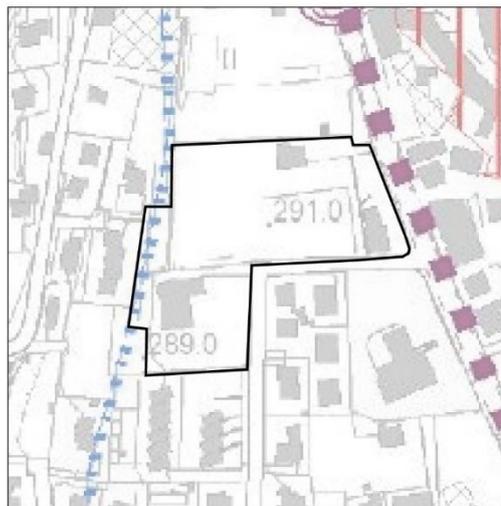
Si tratta di un intervento con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, dove i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica sono un prerequisito.

L'intervento può essere costruito anche prevedendo più unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### PROGETTO SPECIALE 9 | PS9 | VIA BELOTTI

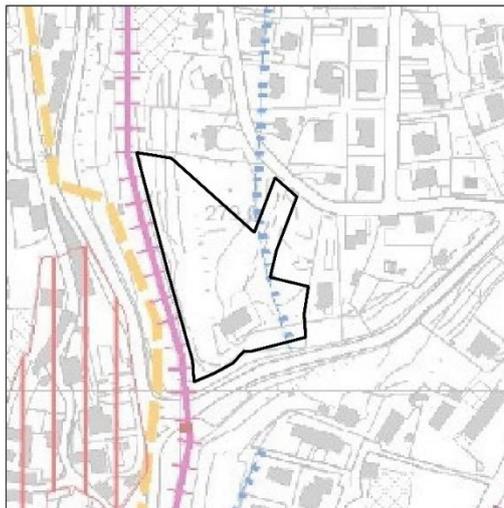
Si tratta di un intervento con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, dove i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica sono un prerequisito.

L'intervento può essere costruito anche prevedendo più unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



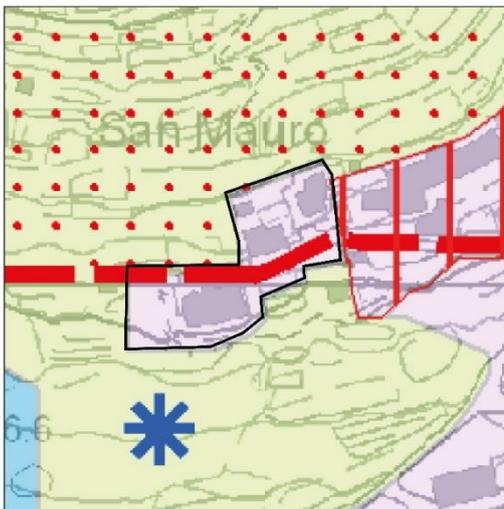
### PROGETTO SPECIALE 10 | PS10 | VIERETTA

Si tratta di un intervento di consolidamento dello stato di fatto con la possibilità di interventi edilizi come da DPR 380/2001 art.3 con la specifica che ogni intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)





#### 4. IL PIANO DEI SERVIZI

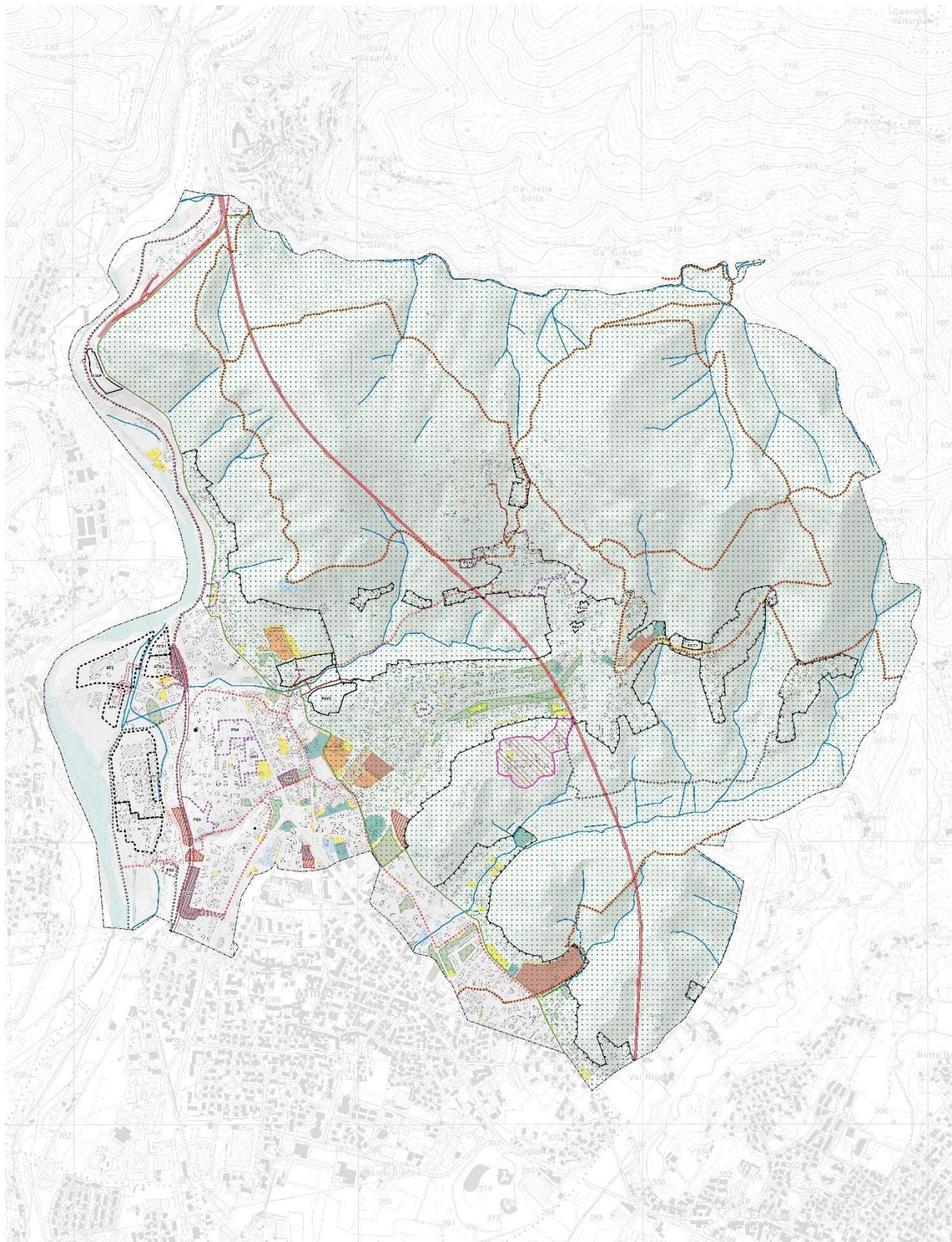


Tavola del piano dei servizi

Il progetto ha previsto un'attenta lettura dell'esistente, un'analisi e le proposte di manutenzione. In particolare l'idea è stata quella di garantire i servizi primari al capoluogo e alle frazioni. A titolo esemplificativo a seguire le aree verdi (parchi) e il raggio d'influenza. Il tema è quello della "città in 5 minuti".

La città in 5 minuti si basa sul principio che la maggior parte delle necessità quotidiane dei residenti può essere soddisfatta spostandosi a piedi o in bicicletta direttamente dalle proprie abitazioni. È il concetto di policentricità, cioè ogni frazione o nucleo di Villa d'Almè può diventare un piccolo luogo centrale dove si possono concentrare i servizi primari decentrati. È indubbio che alcuni servizi, in un paese di c.a. 6.500 abitanti non possono essere decentrati (municipio) ma altri, in questa logica di policentricità potrebbero essere ricollocati. In un'ottica di sostenibilità e di transizione energetica il principio generale della policentricità si lega alla mobilità dolce e quindi a un modo di vivere con spostamenti a piedi o in bicicletta con un raggio temporale massimo di 5 minuti.



*Aree di influenza degli spazi aperti e delle aree verdi*



Non solo garantire i servizi in numero sufficiente per tipologia ma aumentare la qualità degli stessi sia a livello materiale sia immateriale e soprattutto garantire l'accessibilità e la fruibilità a tutti gli abitanti correggendo o segnalando le mancanze.



## TITOLO 03 DESCRIZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT

### 1. POLITICHE E AZIONI DI PIANO

Di seguito vengono elencati sinteticamente gli obiettivi specifici promossi dall'Amministrazione comunale attraverso le azioni di pianificazione territoriale esplicitate nella Variante del PGT. Dovrà essere il Piano di Monitoraggio a verificare l'effettiva attuazione degli obiettivi dichiarati e valutare nel tempo la sostenibilità delle azioni di pianificazione e di gestione sostenibile del territorio.

Gli obiettivi strategici rimangono quelli già dichiarati con delibera di avvio del procedimento di redazione della variante allo strumento urbanistico.

*Gli obiettivi generali sono gli indirizzi e le linee programmatiche dichiarate dall'Amministrazione Comunale all'inizio del percorso di PGT.*

*Gli obiettivi specifici "urbanistici" sono tipici del settore insediativo, socio-economico e della mobilità. Discendono dal quadro ricognitivo del Documento di Piano e sono propedeutici alla cartografia degli interventi strategici e di possibile trasformazione del territorio, che rappresenta invece tutte le azioni di piano di tipo "urbanistico" da valutare anche sotto l'aspetto ambientale.*

*Gli obiettivi specifici "ambientali" discendono principalmente dal Quadro Conoscitivo dello Stato dell'Ambiente e prendono spunto dalle criticità/vulnerabilità/valenze riconosciute nelle indagini e nelle carte di sensibilità ambientale.*

*Una volta fatti propri dall'AC, gli obiettivi specifici "ambientali" vengono così esplicitati e attuati:*

- *Nell'ambito della redazione del PGT attraverso la valutazione ambientale delle azioni urbanistiche in applicazione dei diversi obiettivi specifici "ambientali" fatti propri dall'AC;*
- *Nell'ambito dell'attuazione del PGT (dopo l'approvazione) attraverso la declinazione degli obiettivi specifici ambientali nelle conseguenti azioni ambientali di piano, dichiaratamente da attuare durante il periodo di vigenza del Piano.*

*La coerenza esterna degli obiettivi specifici-azioni di piano viene verificata attraverso il confronto con il PTCP e, in particolare, con gli aspetti paesistici per quanto riguarda le azioni urbanistiche.*

*Ogni azione è comunque sottoposta all'istruttoria di verifica di compatibilità con lo strumento territoriale provinciale da parte della Provincia di Bergamo.*



OBIETTIVI GENERALI (OG)	OBIETTIVI SPECIFICI (OS)	OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE (OSS)
OG1 Migliorare e potenziare la qualità del sistema ambientale	OS1.1 Salvaguardia e rafforzamento della biodiversità	OSS1 Valorizzazione delle peculiarità naturali e ambientali presenti nel territorio comunale
	OS1.2 Mantenimento dei vuoti agricoli o destinati a servizi	OSS2 Valutare per ogni trasformazione il progetto ambientale migliore anche attraverso il recepimento delle previsioni sovraordinate della Rete Ecologica Regionale e Provinciale nonché della componente paesistica del PPR e del PTCP OSS3 Verificare ed eventualmente recepire i contenuti del nuovo PTC del Parco dei Colli
OG2 Rafforzare gli spazi pubblici sia spazi aperti sia attrezzature	OS2.1 Revisione del Piano dei servizi	OSS4 Creazione di un senso di identità e di comunità
	OS2.2 Garantire servizi essenziali per ogni frazione (la città policentrica)	OSS5 Promuovere l'integrazione sociale anche attraverso la creazione di aree polifunzionali OSS6 Favorire operazioni che permettano la realizzazione della porosità e della permeabilità del tessuto urbano e sociale OSS7 Garantire l'accessibilità a tutti gli spazi pubblici in sinergia col redigendo PEBA
OG3 Revisionare il sistema della mobilità	OS3.1 Valutare la connessione con il sistema tramviario intercomunale (TEB)	OSS8 Progettare connessioni ciclabili in sicurezza e spazi pedonali fruibili ed accessibili



	<p><b>OS3.2</b> Strutturare l'impianto complessivo in sinergia col Piano del Commercio</p>	<p><b>OSS9</b> Ridefinire il piano della sosta in funzione dell'arrivo della TEB</p> <p><b>OSS10</b> Rafforzare i margini, le funzioni e gli attraversamenti della SS470</p>
<p><b>OG4</b> Favorire la transizione ecologica</p>	<p><b>OS4.1</b> Organizzare gli spazi e i tempi</p>	<p><b>OSS11</b> Valorizzare le risorse agro-alimentari del territorio</p> <p><b>OSS12</b> Agevolare interventi che diminuiscano qualsiasi tipo di inquinamento (aria, acqua, luminoso ecc.)</p>
	<p><b>OS4.2</b> Agevolare progetti che tendano all'autonomia energetica</p>	
<p><b>OG5</b> Riduzione del consumo di suolo nel rispetto dei disposti normativi di cui alla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", e ss.mm.ii. (L.R. 31/2014)</p>	<p><b>OS5.1</b> Individuazione delle aree e degli insediamenti non utilizzati o sottoutilizzati nell'ambito delle indicazioni di cui alla L.R. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana compresi tutti gli atti conseguenti a detta disposizione normativa regionale;</p>	<p><b>OSS13</b> Favorire la diffusione di operazioni di rigenerazione urbana finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree dismesse, abbandonate o sottoutilizzate.</p> <p><b>OSS14</b> Promuovere la riqualificazione delle strutture esistenti sia da un punto di vista strutturale che energetico</p>
<p><b>OG6</b> Miglioramento della tecnica dello strumento urbanistico</p>	<p><b>OS6.1</b> Ridefinizione delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP, PdR e del PdS, adeguate alla recente e rilevante legislazione nazionale e regionale emanata in materia edilizia e urbanistica</p>	<p><b>OSS15</b> Rivisitazione e aggiornamento della schedatura del Nuclei di Antica Formazione</p> <p><b>OSS16</b> Aggiornamento e integrazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT</p> <p><b>OSS17</b> Confrontarsi con le NTA del PTC del Parco dei Colli</p>



## 2. DIMENSIONAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

L'attuazione del PGT vigente viene qui considerata come raggiungimento degli obiettivi di piano sia in termini di raggiungimento di tali obiettivi attraverso le azioni individuate nello strumento vigente sia dal punto di vista dei "numeri" realizzati rispetto alle previsioni. Quest'analisi dello stato di fatto in termini di conseguimento dei risultati e di "sistema" di conseguimento può essere utile per sviluppare una riflessione più profonda su quali siano le strategie e i mezzi da riproporre, ricalibrare o sostituire, sulla base della loro effettiva efficacia e attuabilità.

Il presente capitolo relativo allo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, propedeutico alla redazione della Variante Generale del PGT, è finalizzato a mettere in evidenza un monitoraggio puntuale della capacità edificatoria residua delle previsioni del PGT vigente.

In primo luogo è stata quantificata l'effettiva previsione di superficie insediabile attuata prevista dallo strumento urbanistico vigente; in sinergia con l'ufficio tecnico, è stato monitorato lo stato di attuazione di ogni singola previsione insediativa al fine di ricostruire la capacità edificatoria residua del PGT vigente.

In sede di analisi della pianificazione vigente si è provveduto a determinarne lo stato di attuazione attraverso la classificazione delle previsioni secondo le seguenti categorie:

- **Non presentati:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa mai presentate o comunque mai adottate/approvate dal consiglio comunale;
- **Presentati:** previsioni di piano vigente, oggetto di pianificazione attuativa, per le quali è stata presentata istanza di avvio dell'iter, il quale non è ancora stato approvato dal Consiglio Comunale;
- **Approvati:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa il cui iter ha visto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale ma non sono ancora state sottoscritte le convenzioni;
- **Convenzionati:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa con convenzioni sottoscritte e pertanto con possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché dell'edificazione delle previsioni edilizie. Questi comparti restano in attesa dell'ultimazione delle opere afferenti alle urbanizzazioni primarie e pertanto del collaudo finale delle stesse;
- **Attuati:** previsioni di piano vigente convenzionate le quali hanno già ottenuto il collaudo finale delle opere di urbanizzazione. Per tale categoria resta il fatto che nei comparti ci possa essere la possibilità di trovare ancora lotti liberi da attivare con semplici titoli edilizi.


**Stato di attuazione della pianificazione vigente**

Codice area	Stato attuazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Destinazione uso	Layer	Indice [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	Volume (m <sup>3</sup> )	Abitanti (n)
AC	non attuato	446,9633	residenza	mod_att	0,75	335,22244	2
AC	non attuato	3743,231	residenza	mod_att	0,75	2807,4233	19
AC	attuato	4382,896	residenza	mod_att		0	\
AT	non attuato	3211,364	residenza	amb_tras	0,75	2408,523	16
AT	non attuato	3513,437	residenza	amb_tras	0,75	2635,0778	18
AT	non attuato	11659,87	residenza	amb_tras	0,75	8744,9013	58
AT	non attuato	6801,501	residenza	amb_tras	0,75	5101,1259	34
AT	non attuato	5993,137	residenza	amb_tras	0,75	4494,8526	30
Mod_Att	attuato	1660,725	residenza	mod_att		0	\
Mod_Att	attuato	5312,737	residenza	mod_att		0	\
B2	non attuato	1643,98	residenza	mod_att	0,75	1232,9847	8
B2	non attuato	2486,945	residenza	mod_att	0,75	1865,209	12
D	non attuato	1147,682	residenza	mod_att	0,75	860,76184	6
F5	attuato	1950,029	residenza	mod_att		0	\
NS	non attuato	1288,873	residenza	mod_att	0,75	966,65455	6
NS	non attuato	939,9516	residenza	mod_att	0,75	704,96369	5
NS	non attuato	273,2718	residenza	mod_att	0,75	204,95388	1
NS	non attuato	2589,093	residenza	mod_att	0,75	1941,8197	13
NS	non attuato	1444,002	residenza	mod_att	0,75	1083,0013	7
NS	non attuato	1267,084	residenza	mod_att	0,75	950,31294	6
B2	non attuato	1403,049	residenza	mod_att	0,75	1052,2864	7
NS	non attuato	771,9748	residenza	mod_att	0,75	578,98113	4
NS	non attuato	1340,035	residenza	mod_att	0,75	1005,0259	7
NS	non attuato	639,5327	residenza	mod_att	0,75	479,64954	3



Dominio di afferenza

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Abitanti insediabili
Ambiti di trasformazione (DP)	31.179	23.384	156
Piani attuativi (PR)	149.035	16.069	107
<b>Totale complessivo</b>	<b>180.214</b>	<b>39.453</b>	<b>263</b>



Ambiti di trasformazione (DP)

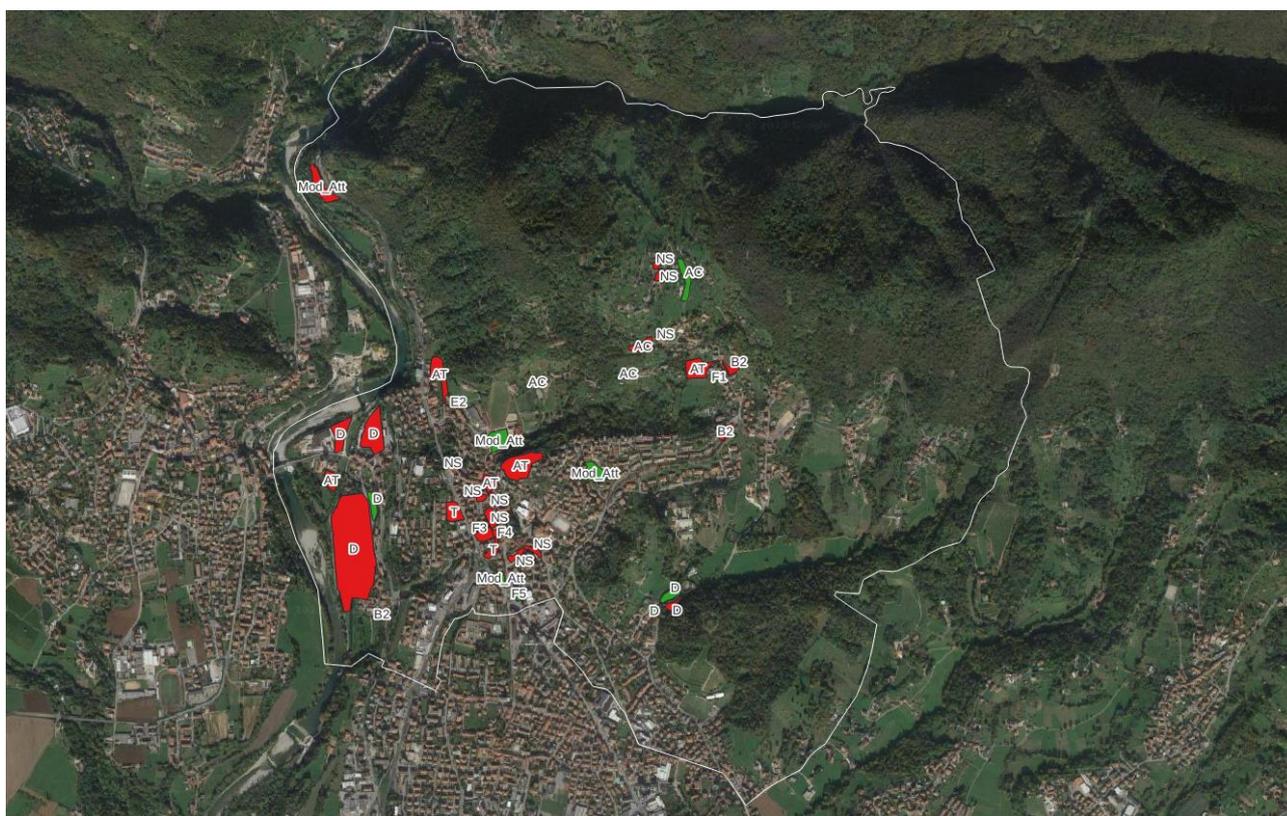
Piani attuativi (PR)





Stato di attuazione

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Abitanti insediabili
Attuato	26.960	0	0
Non attuato	153.253	39.453	263
<b>Totale complessivo</b>	<b>180.214</b>	<b>39.453</b>	<b>263</b>



### Analisi dello stato di attuazione della pianificazione attuativa in corso per destinazioni residenziali

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Abitanti insediabili
<b>Produttivo</b>	<b>97.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
attuato	7.553	0	0
non attuato	89.866	0	0
<b>Residenza</b>	<b>65.911</b>	<b>39.453</b>	<b>263</b>
attuato	13.306	0	0
non attuato	52.604	39.453	263
<b>Terziario</b>	<b>16.883</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
attuato	6.100	0	0
non attuato	10.782	0	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>180.214</b>	<b>39.453</b>	<b>263</b>

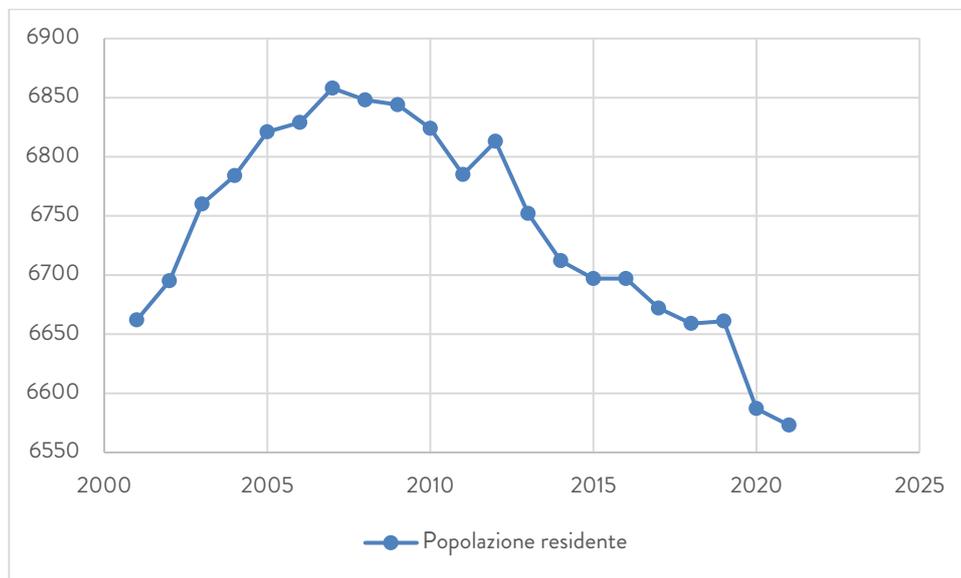


Residenziale non attuato



### 3. TENDENZE DEMOGRAFICHE E PREVISIONI DI SVILUPPO

Il comune di Villa d'Almè ha, negli ultimi 15 anni, perso circa 300 unità. Tranne 2 casi isolati (2012 e 2019) la popolazione è sempre diminuita. Al 31 dicembre 2021 la popolazione complessiva è di 6.573 residenti.

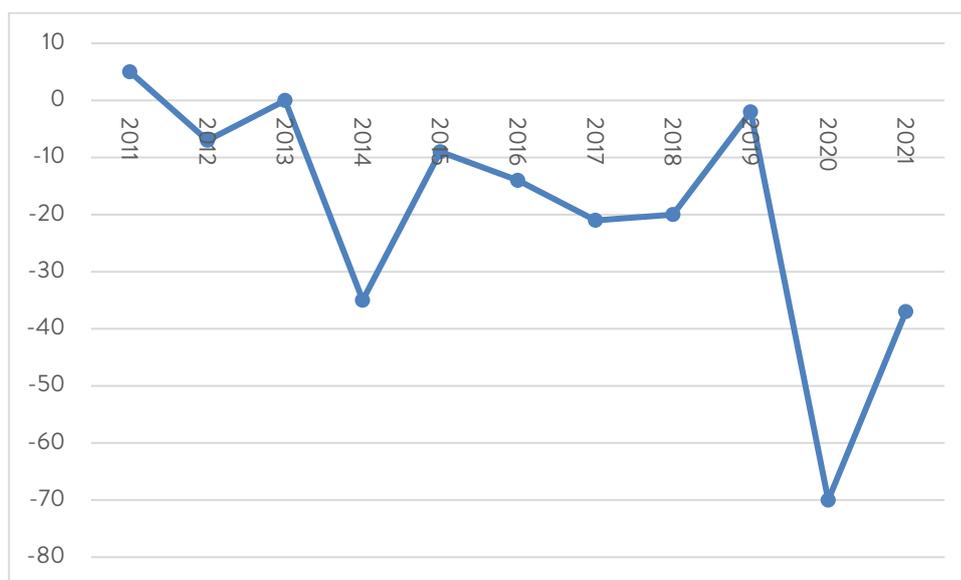


Residenti

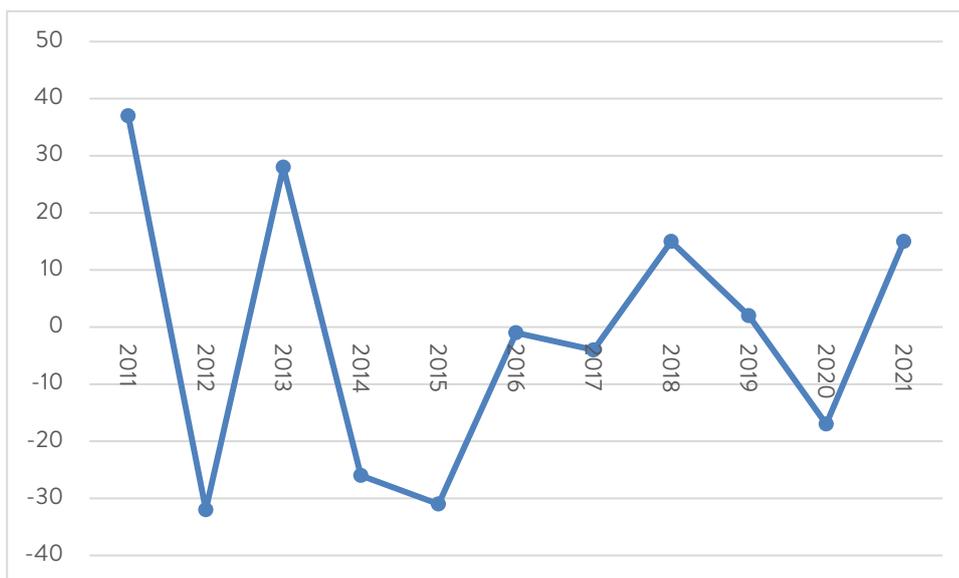
#### Saldo naturale e migratorio

Negli ultimi 10 anni il saldo naturale è sempre stato in territorio negativo ad eccezione del 2011.

Per quanto riguarda il saldo migratorio il territorio positivo si riscontra 4 volte su 10. Il saldo complessivo, dopo l'anno del covid (2020) si presenta in ripresa per entrambi gli indici indagati.



Saldo naturale



Saldo migratorio

Per quanto riguarda le previsioni residenziali si evince come la variante abbia introdotto tematiche che, in accordo con la soglia di riduzione del consumo di suolo, abbiano portato ad una maggiore coerenza delle previsioni urbanistiche rispetto alla tendenza naturale di crescita urbana in atto a livello comunale.

Il PGT vigente è stato approvato nel 2013, fino a quel momento il trend demografico in atto era sostanzialmente positivo (linea blu); tuttavia, i mutati scenari socioeconomici intercorsi nell'ultimo decennio hanno portato ad una drastica inversione di tendenza (linea viola) in merito al trend demografico in atto sul territorio.

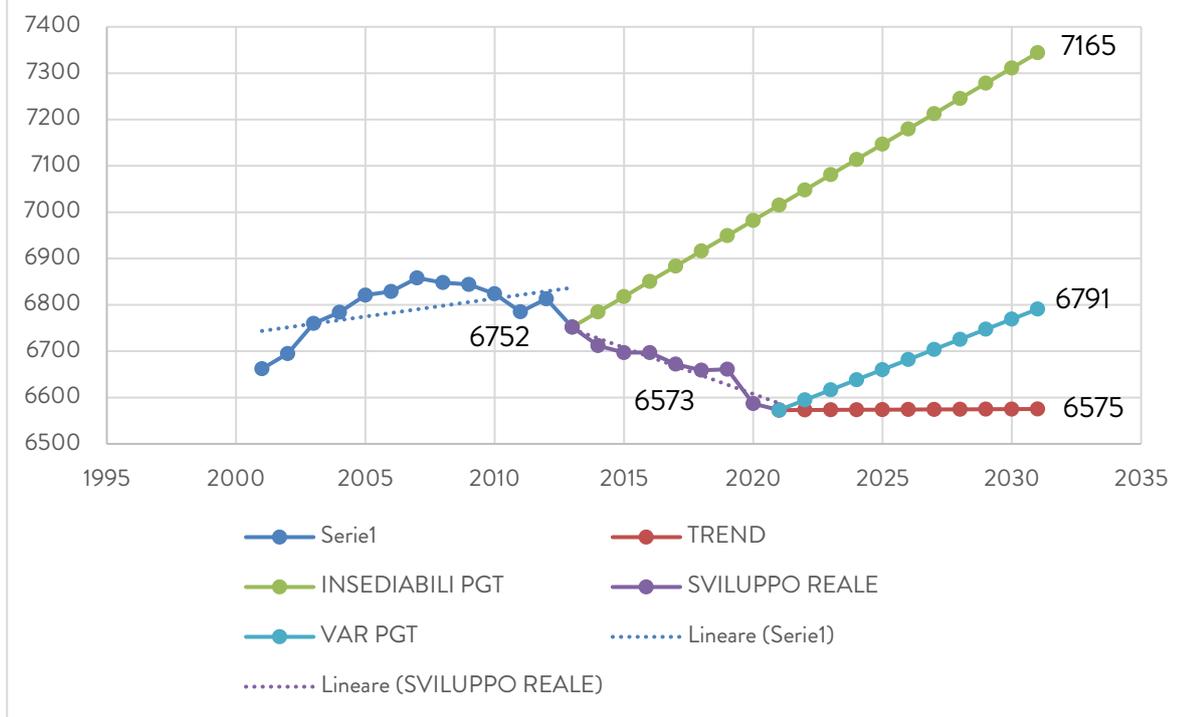
Le previsioni introdotte dal PGT vigente (linea verde) si sono quindi rivelate sovradimensionate e comportano un carico urbanistico sovradimensionato sia rispetto alla tendenza demografica degli ultimi 10 anni che rispetto alla previsione di crescita urbana che si otterrebbe proiettando il trend attualmente in atto, basato sullo scenario di crescita ventennale, per altri 10 anni (fino al 2031, linea rossa).

Pertanto, obiettivo della variante al PGT è stato quello di ridurre le previsioni urbanistiche andando a rimodulare il carico urbanistico rendendolo più coerente con le tendenze e i fabbisogni attualmente in essere sul territorio comunale (linea azzurra).

Le previsioni introdotte dalla variante al PGT garantiscono comunque margine per l'insediamento di nuove volumetrie dando la possibilità agli operatori che avessero acquisito dei diritti edificatori di non vederli lesi.



### Scenari e tendenze di sviluppo urbano



	ABITANTI	VARIAZIONE ABITANTI	TASSO DI CRESCITA
2021	6573	\	\
2031 (TREND 20 ANNI)	6575	2	\
2031 (SCENARIO VIGENTE)	7165	593	+9%
2031 (NUOVO SCENARIO)	6791	218	+3,3%

La popolazione insediabile in seguito all'attuazione delle previsioni introdotte dalla pianificazione della variante è pari a 218 abitanti suddivisi come di seguito riportato:

ID	SL	ABITANTI
AT1.3	3000	60
AT3.1 – AT3.2	7002	14
AT4	1800	18
PS3	700	14
PS4	500	10
PS5	500	10
PS6.1 – PS6.2	500	10
PS7	250	5
PS8	1967	39
PS9	1904	38
<b>TOTALE</b>	<b>18123</b>	<b>218</b>



A questo valore è possibile associare la quota fisiologica di abitanti potenzialmente insediabili. Tale quota considera la potenziale risposta al fabbisogno residenziale del comune data dal patrimonio edilizio sfitto e invenduto e dalla presenza sul territorio comunale di lotti liberi edificabili che potrebbero costituire un'ulteriore risorsa in termini di spazi per l'edificabilità.

Tale quota è considerabile pari al 5% della popolazione residente pertanto:

Popolazione residente (ISTAT 2021)	Quota fisiologica	Popolazione potenzialmente insediabile
6573	5%	329

Il potenziale comunale in termini di popolazione insediabile risulta quindi pari a:

	Abitanti insediabili
Popolazione insediabile per attuazione previsioni urbanistiche	218
Quota fisiologica comunale	329
<b>Totale</b>	<b>547</b>



#### 4. COSTRUZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

La variante genarle allo strumento urbanistico comunale ha analizzato anche le tematiche afferenti alla riduzione del consumo di suolo con l'obiettivo di raggiungere le soglie di riduzione individuate da Regione Lombardia all'interno del processo iniziato con la L.R. 31/2014 volto alla tutela del suolo libero e delle aree agricole e naturali che caratterizzano il territorio lombardo.

Sulla base di quanto riportato nel documento "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 – Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" è stata redatta la Carta del Consumo di Suolo che si compone di diversi elaborati con l'obiettivo di confrontare l'evoluzione delle scelte pianificatorie, nel rispetto della normativa regionale in materia di riduzione del consumo di suolo, intercorse tra l'approvazione del PGT nel 2009 e le successive varianti.

Gli elaborati di cui la Carta si compone sono tre: lo stato del consumo di suolo al momento di entrata in vigore della L.R. 31/2014, le previsioni di riduzione del consumo di suolo introdotte dalla presente variante e la tavola del Bilancio Ecologico che ha l'obiettivo di dimostrare come le scelte pianificatorie contribuiscano ad ottemperare alle richieste regionali in materia. A questi elaborati si somma la Carta della Qualità dei Suoli Liberi, precedentemente descritta, che si pone il tema di guidare le scelte di piano alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche naturali e paesistiche del territorio comunale.

La Carta del consumo di suolo è stata redatta andando ad indagare il territorio comunale che, sulla base delle indicazioni regionali è stato suddiviso in tre categorie:

- **Superficie urbanizzata:** comprende le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio;
- **Superficie urbanizzabile:** comprende le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione;
- **Superficie agricola o naturale:** comprende la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

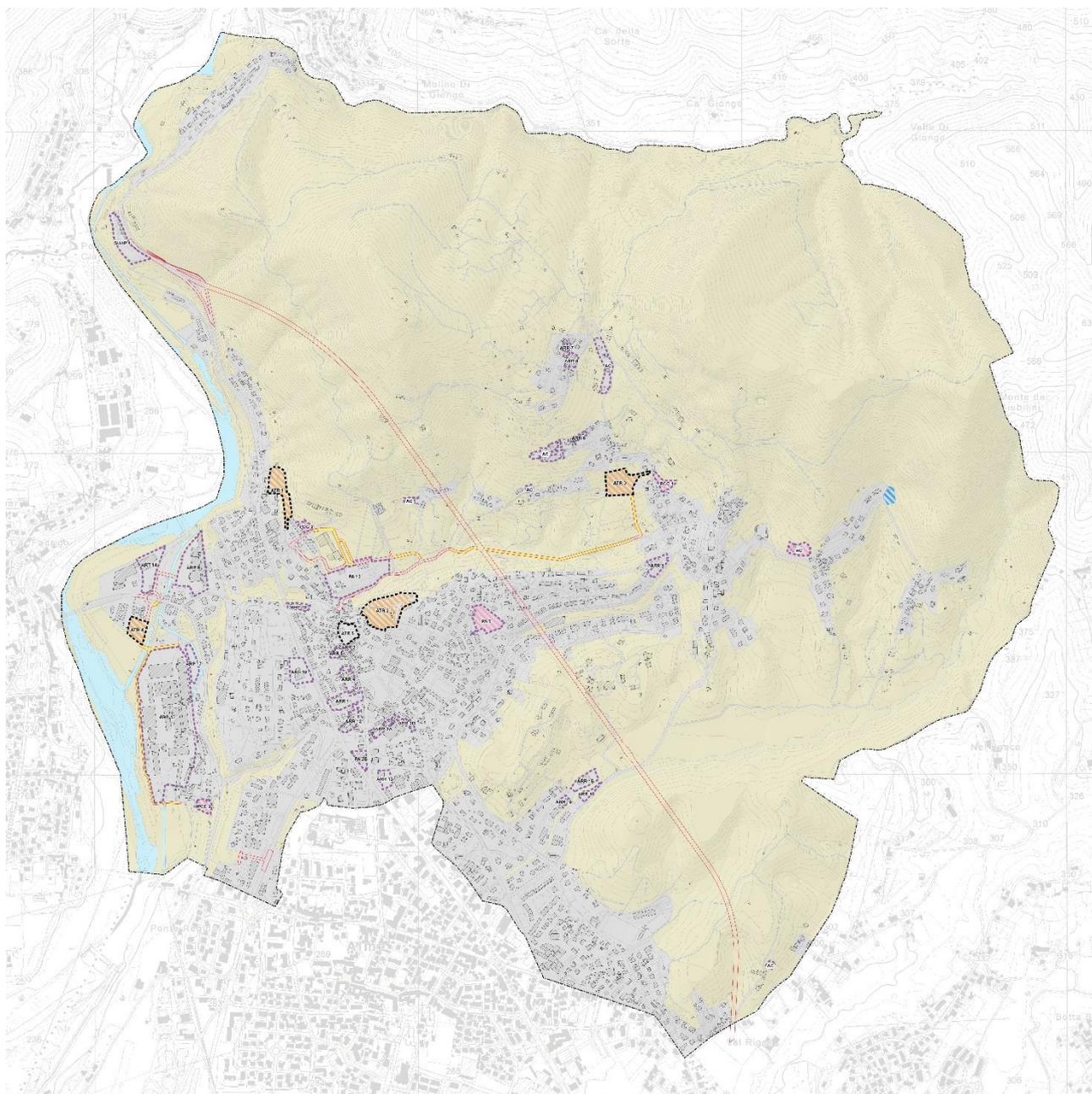
L'analisi organizza le informazioni considerando in ciascuna categoria, diverse sottoclassi.

La voce "superficie urbanizzata" considera oltre che le aree interessate dal tessuto consolidato, le aree verdi con superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup>, in quanto il comune ha una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, le attrezzature di interesse pubblico esistenti (aree a servizi, infrastrutture e spazi accessori), le aree di cantiere, le aree occupate da infrastrutture ed impianti tecnologici, le aree di cava; nella "superficie urbanizzabile" vengono contabilizzate le trasformazioni ancora possibili su suolo libero (non ancora attuate o con un procedimento in corso), le aree di completamento interne alla città consolidata di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup>, le aree destinate a servizi e infrastrutture la cui realizzazione comporterebbe l'impermeabilizzazione del suolo; la categoria "superficie agricola e seminaturale" quantifica sia le aree libere classificate come agricole dal PGT che le aree interessate da corsi e specchi d'acqua; infine le "aree della rigenerazione" considerano aree residenziali e non residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente a cui gli strumenti urbanistici attribuiscono uno specifico trattamento e disciplina, i siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, le aree esterne o ai margini del Tessuto Urbano Consolidato abbandonate o usate impropriamente.

Le sottoclassi e i dati quantitativi riportati in forma tabellare mostrano nel dettaglio differenze e variazioni contenute in entrambi gli strumenti urbanistici, verificando al contempo sia il residuo di piano della passata stagione urbanistica, che la compatibilità del piano in elaborazione, con la soglia di consumo di suolo consentita dalla pianificazione sovraordinata rispetto al fabbisogno insediativo comunale.

#### Estratto grafico rappresentativo del consumo di suolo del PGT vigente al 02/12/2014

Di seguito si riportano i dati relativi all'incidenza della superficie urbana e urbanizzabile rispetto alla superficie comunale relativamente alle scelte di piano precedenti all'entrata in vigore della LR 31/2014 e alle scelte di piano introdotte dalla variante generale.



Estratto grafico rappresentativo del consumo di suolo del PGT vigente al 02/12/2014



#### ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE AL 02/12/2014

Superficie agricola o naturale: 4.668.681 mq

	Corpi idrici
	Agricolo o naturale

#### Superficie urbanizzata

 Superficie urbanizzata **(A) 1.622.219 mq**

Superfici edificate (ad uso residenziale, produttivo, commerciale, terziario) comprese le superfici interessate da Piani Attuativi approvati alla data di adozione del PGT in vigore dal 27/12/2013, le superfici di lotti liberi edificabili di superficie inferiore a 2.500 mq con perimetro contiguo all'urbanizzato e gli insediamenti in zona agricola non connessi con l'attività agricola

Superficie edificata per attrezzature pubbliche e private di livello comunale e sovracomunale, comprese le aree a parcheggio, i cimiteri con fasce di rispetto se contigue all'urbanizzato, i servizi tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione del PGT in vigore dal 27/12/2013 e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie < 2.500 mq

Superfici occupate da strade interne al TUC e se, esterne al TUC, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT

Infrastrutture di mobilità di livello comunale e sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse

#### Superficie urbanizzabile

##### Superficie urbanizzabile per previsioni del Documento di Piano

	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP per altre funzioni urbane <sup>0</sup> mq	
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP a destinazione prevalentemente residenziale	<b>27.941 mq</b>
	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale	<b>12.898 mq</b>
		<b>(B1) 40.839 mq</b>

##### Superficie urbanizzabile per previsioni del Piano delle Regole mediante pianificazione attuativa

	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>13.307 mq</b>
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR per altre funzioni urbane che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>0 mq</b>
		<b>(B2) 13.307 mq</b>

##### Superficie urbanizzabile per previsioni del Piano delle Regole mediante titolo abilitativo diretto

	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>1.597 mq</b>
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR per altre funzioni urbane, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>0 mq</b>
		<b>(B3) 1.597 mq</b>

**Superficie urbanizzabile per previsioni del DDP a carattere sovracomunale (B) 55.743 mq**

	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale	<b>(C) 500 mq</b>
---	--	-------------------

#### SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie territoriale comunale (ST): 6.342.260 mq

Superficie urbanizzata (A): 1.622.219 mq

Superficie urbanizzabile (B): 55.743 mq

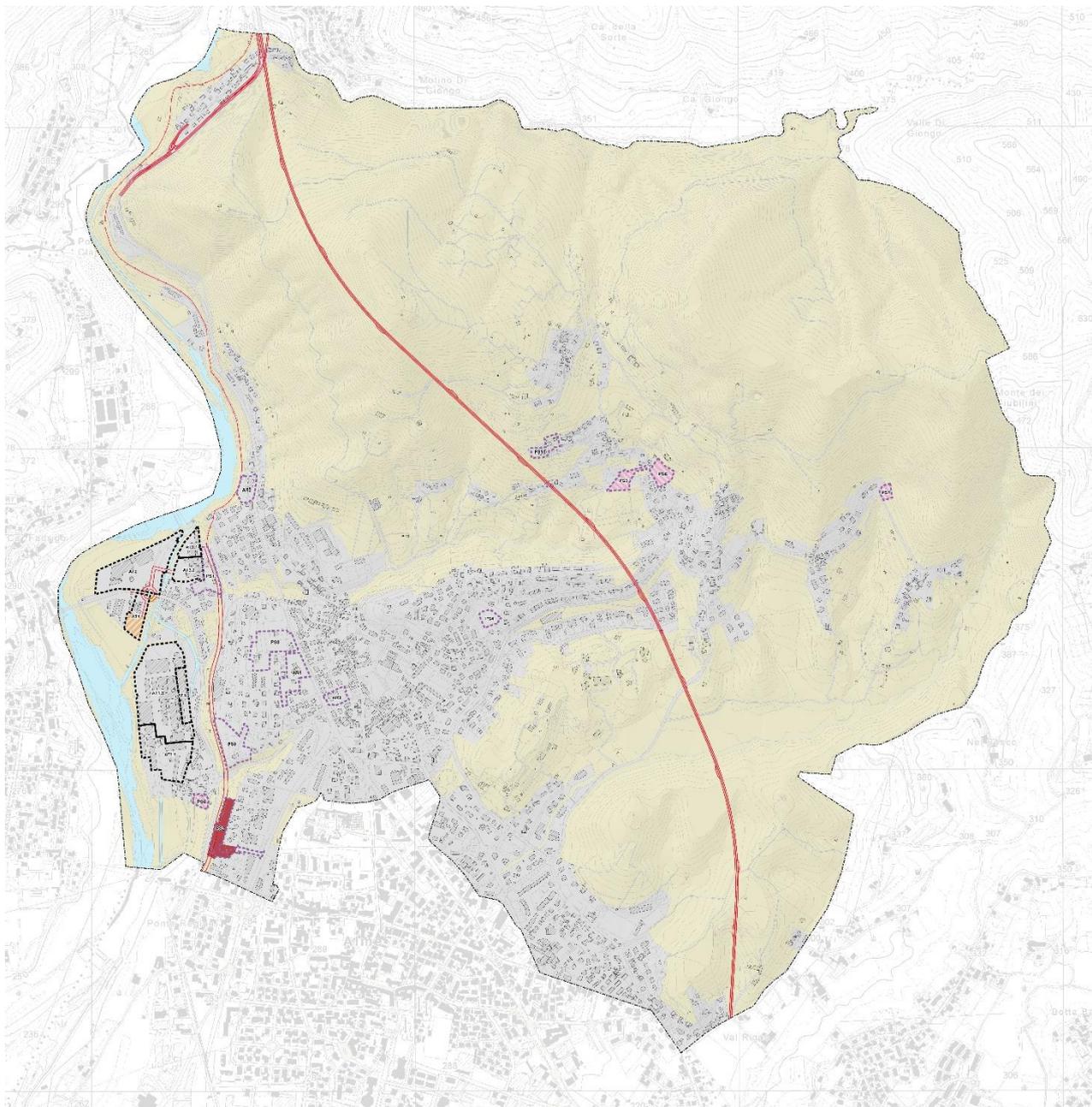
Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C): 500 mq

SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO [(A+B)/ST]: 26,45%

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO [(A+B+C)/ST]: 26,46%

### Estratto grafico rappresentativo del consumo di suolo della proposta di variante

Si riporta di seguito un estratto della carta del consumo di suolo della proposta di variante, con la relativa legenda, da cui si possono ricavare i metri quadri previsti dallo strumento urbanistico che rientrano nelle categorie di superfici individuate da Regione Lombardia.



Estratto grafico rappresentativo del consumo di suolo della proposta di variante



## ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Superficie agricola o naturale: 4.667.758 mq

	Corpi idrici
	Agricolo o naturale

### Superficie urbanizzata

	Superficie urbanizzata	<b>(A) 1.651.060 mq</b>
---	------------------------	-------------------------

Superfici edificate (ad uso residenziale, produttivo, commerciale, terziario) comprese le superfici interessate da Piani Attuativi approvati alla data di adozione del PGT in vigore dal 27/12/2013, le superfici di lotti liberi edificabili di superficie inferiore a 2.500 mq con perimetro contiguo all'urbanizzato e gli insediamenti in zona agricola non connessi con l'attività agricola

Superficie edificata per attrezzature pubbliche e private di livello comunale e sovracomunale, comprese le aree a parcheggio, i cimiteri con fasce di rispetto se contigue all'urbanizzato, i servizi tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione del PGT in vigore dal 27/12/2013 e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie < 2.500 mq

Superfici occupate da strade interne al TUC e se, esterne al TUC, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT

Infrastrutture di mobilità di livello comunale e sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse

### Superficie urbanizzabile

#### Superficie urbanizzabile per previsioni del Documento di Piano

	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP per altre funzioni urbane	<b>3.508 mq</b>
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP a destinazione prevalentemente residenziale	<b>0 mq</b>
	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale	<b>245 mq</b>
		<b>(B1) 3.753 mq</b>

#### Superficie urbanizzabile per previsioni del Piano delle Regole mediante pianificazione attuativa

	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>10.313 mq</b>
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR per altre funzioni urbane che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>0 mq</b>
		<b>(B2) 10.313 mq</b>

#### Superficie urbanizzabile per previsioni del Piano delle Regole mediante titolo abilitativo diretto

	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>0 mq</b>
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR per altre funzioni urbane, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	<b>0 mq</b>
		<b>(B3) 0 mq</b>

**(B) 14.066 mq**

#### Superficie urbanizzabile per previsioni del DDP a carattere sovracomunale

	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale	<b>(C) 7563 mq</b>
---	--	--------------------

## SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie territoriale comunale (ST): 6.342.260 mq

Superficie urbanizzata (A): 1.651.060 mq

Superficie urbanizzabile (B): 14.066 mq

Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C): 7.563 mq

SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO [(A+B)/ST]: 26,3%

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO [(A+B+C)/ST]: 26,4%



Sintesi della verifica di compatibilità con la LR 31/2014 e adeguamento delle politiche di riduzione del consumo di suolo

**SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE (ST): 6.342,260 m<sup>2</sup>**

#### **CONSUMO DI SUOLO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE AL 02/12/2014**

SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie territoriale comunale (ST): 6.342,260 m<sup>2</sup>

Superficie urbanizzata (A): 1.622,219 m<sup>2</sup>

Superficie urbanizzabile (B): 55,743 m<sup>2</sup>

Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C): 500 m<sup>2</sup>

SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO ((A+B) /ST) = 26,45%

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO ((A+B+C) /ST) = 26,46%

#### **CONSUMO DI SUOLO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie territoriale comunale (ST): 6.342,260 m<sup>2</sup>

Superficie urbanizzata (A): 1.651,060 m<sup>2</sup>

Superficie urbanizzabile (B): 14,066 m<sup>2</sup>

Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C): 7.563 m<sup>2</sup>

SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO ((A+B) /ST) = 26,30%

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO ((A+B+C) /ST) = 26,40%



## 5. COSTRUZIONE DELLA CARTA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

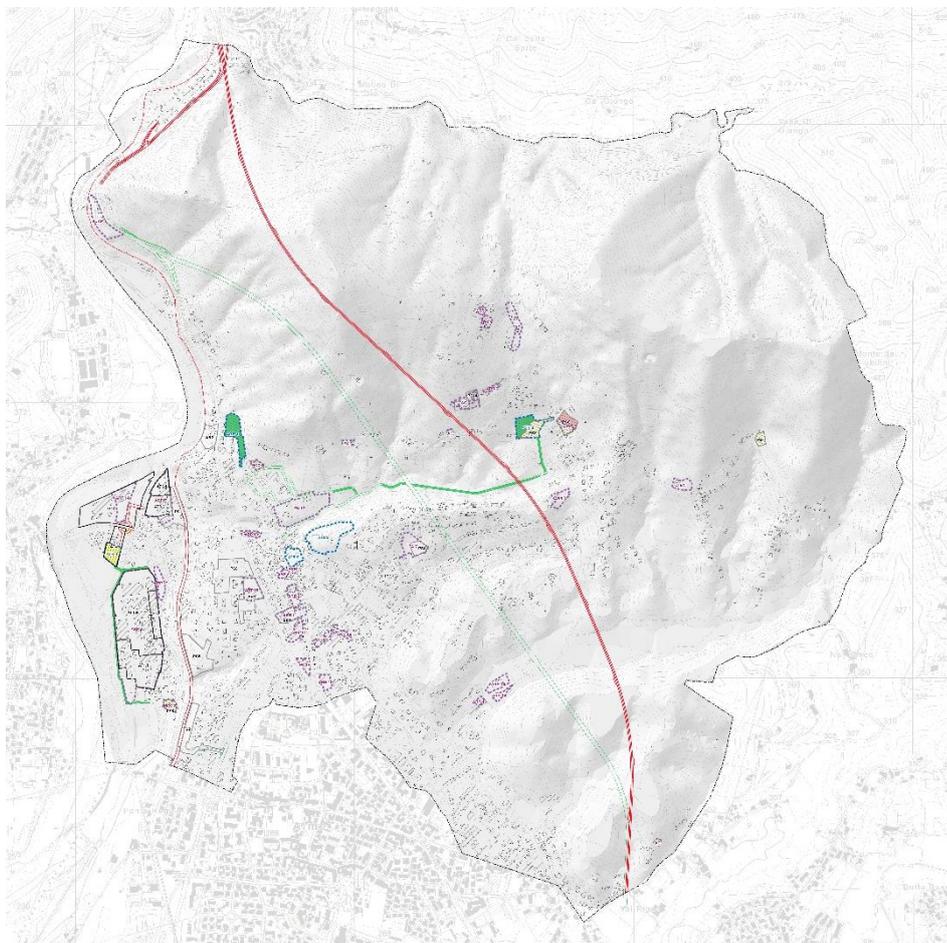
Di seguito si riporta l'analisi degli ambiti di trasformazione confermati e stralciati e il confronto con le previsioni del PGT vigente.

Dalle tabelle di seguito proposte si può evincere la strategia comunale per il raggiungimento delle soglie di riduzione di consumo di suolo per gli ambiti residenziali e per quelli destinati ad altre funzioni urbane, in particolare, si capisce dove si è deciso di intervenire puntualmente riducendo le previsioni urbanizzative in modo da fornire una risposta al fabbisogno più coerente con le dinamiche demografiche.

La medesima legge regionale, citata precedentemente, introduce lo strumento del Bilancio Ecologico del Suolo, definito come *“la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola”*.

La tabella di seguito riportata, esplicita i contenuti della definizione regionale mettendo in relazione le previsioni inattuata ereditate dalla pianificazione vigente ricadevano su spazi prevalentemente agricoli e le previsioni edificatorie delineate con la proposta di variante.

### Estratto grafico rappresentativo del bilancio ecologico del suolo



Estratto grafico rappresentativo del bilancio ecologico del suolo



**Superficie libera previsioni del Documento di Piano del PGT vigente confermata**

	Residenziale	[A1] 3.508 mq
	Altre funzioni urbane	[A2] 0 mq
	Viabilità	[A3] 245 mq
		[A] 3.753 mq

**Superficie libera previsioni del Documento di Piano del PGT vigente riclassificata come agricola**

	Residenziale	[B1] 9.327 mq
	Altre funzioni urbane	[B2] 0 mq
	Viabilità	[B3] 10.567 mq
		[B] 19.894 mq

**Superficie libera previsioni del Documento di Piano della variante al PGT comportante nuovo consumo di suolo**

	Residenziale	[C1] 0 mq
	Altre funzioni urbane	[C2] 0 mq
	Viabilità	[C3] 0 mq
		[C] 0 mq

**VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Bilancio ecologico previsioni del Documento di Piano: [B]-[C] (I) +19.894 mq

**Superficie libera previsioni del Piano delle Regole del PGT vigente confermata**

	Residenziale	[D1] 8.301 mq
	Altre funzioni urbane	[D2] 0 mq
	Viabilità	[D3] 0 mq
		[D] 8.301 mq

**Superficie libera previsioni del Piano delle Regole del PGT vigente riclassificata come agricola**

	Residenziale	[E1] 2.540 mq
	Altre funzioni urbane	[E2] 0 mq
	Viabilità	[E3] 0 mq
		[E] 2.540 mq

**Superficie libera previsioni del Piano delle Regole della variante al PGT comportante nuovo consumo di suolo**

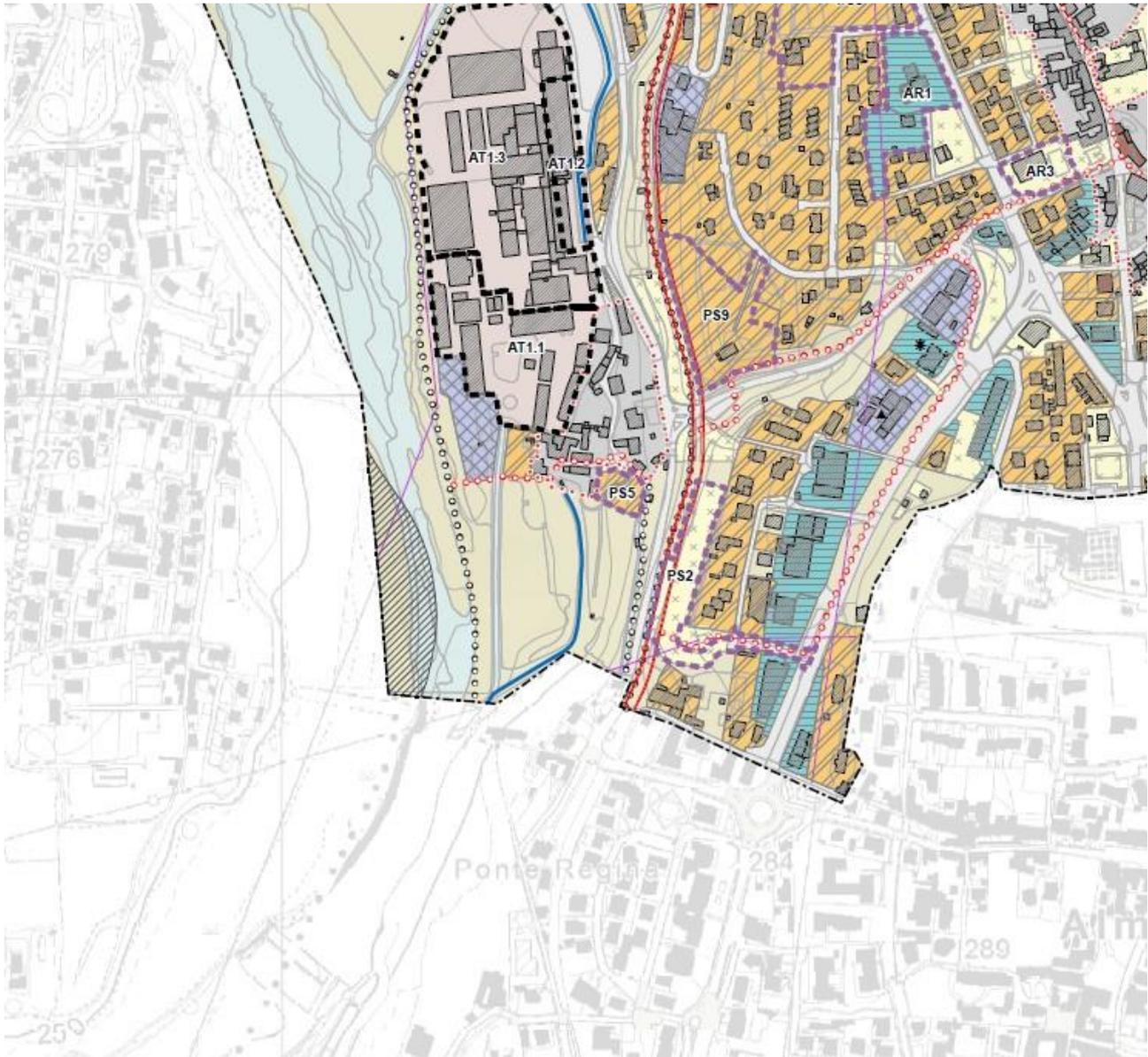
	Residenziale	[F1] 2.011 mq
	Altre funzioni urbane	[F2] 0 mq
	Viabilità	[F3] 0 mq
		[F] 2.011 mq

**VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Bilancio ecologico previsioni del Piano delle Regole: [E]-[F] (II) + 529 mq

## 6. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Nel territorio comunale di Villa d'Almè è presente un solo Ambito agricolo strategico dalla superficie di 9.957 mq, posizionato al confine sud ovest con il comune di Almenno San Salvatore in sponda destra idrografica del fiume Brembo.



### AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

 Ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP (9.957 mq)

*Estratto carta degli Ambiti agricoli strategici*

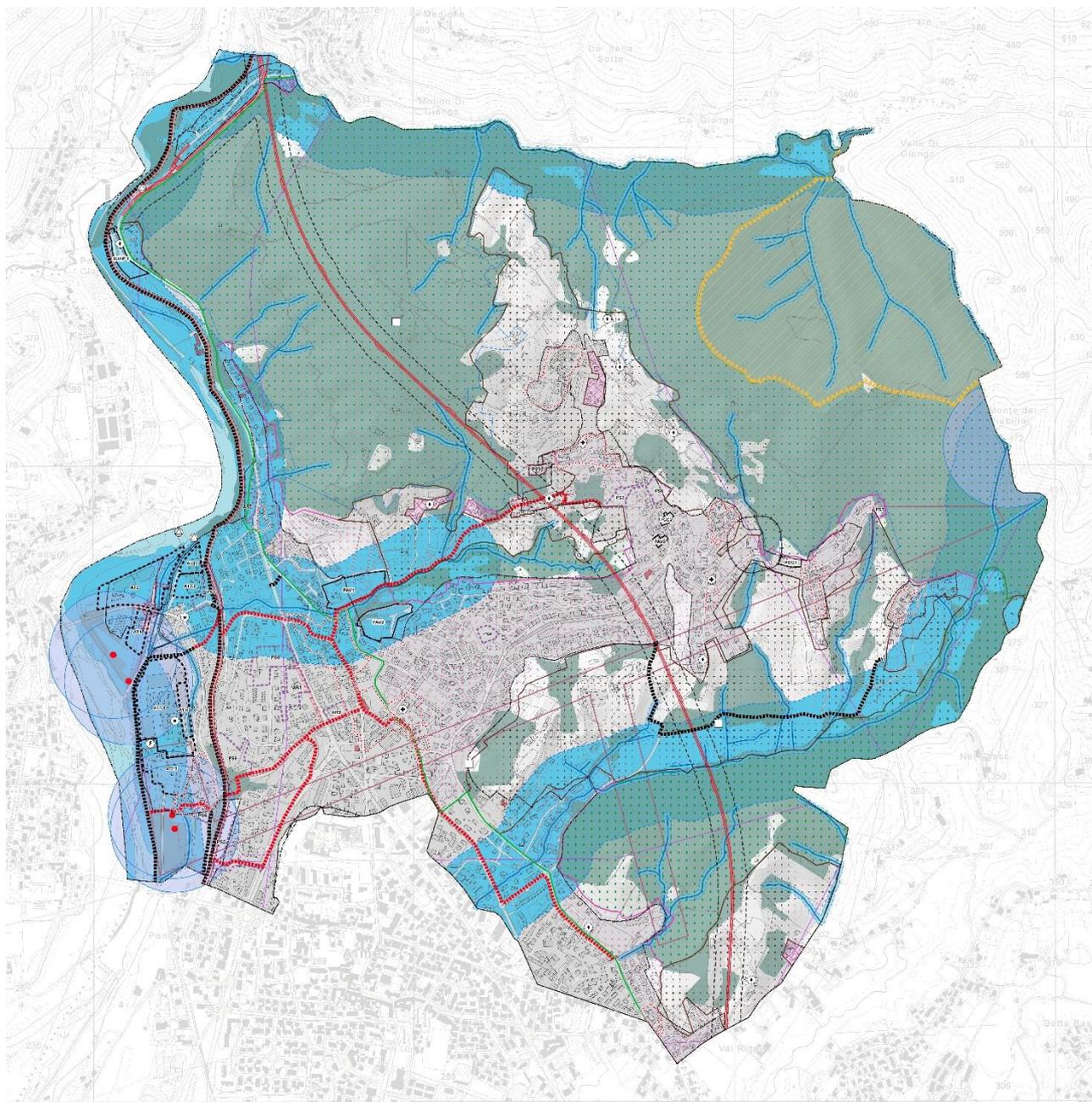
## TITOLO 04 COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

### 1. CARATTERISTICHE DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La caratterizzazione preliminare del territorio comunale è eseguita sugli aspetti ambientali potenzialmente interessati dalle azioni della Variante, come individuati nel precedente capitolo.

Paesaggio e beni ambientali

Beni ambientali e paesaggistici – Carta dei vincoli amministrativi

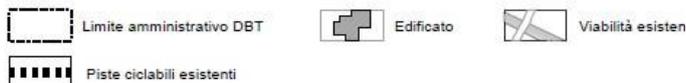


Carta dei vincoli amministrativi



## Legenda

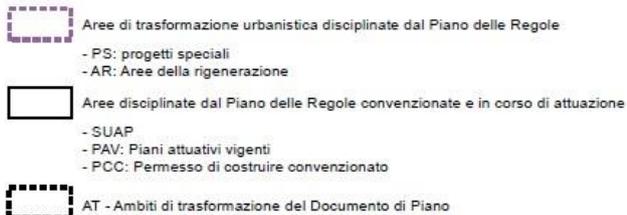
### LIMITI E RIFERIMENTI TERRITORIALI



### Infrastrutture di progetto



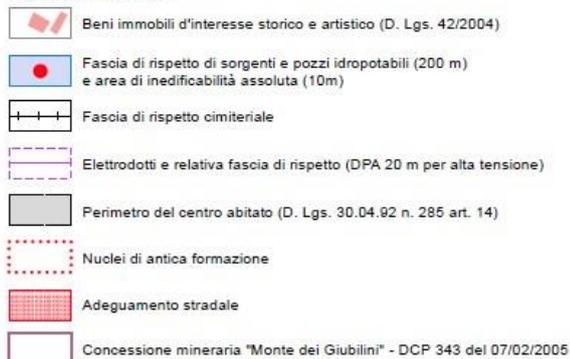
### AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



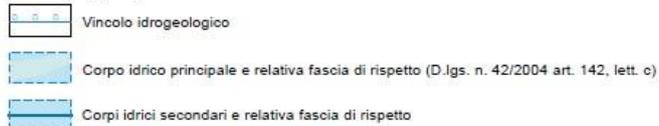
### Ambiti extraurbani di interesse paesaggistico



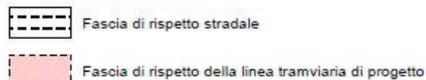
### Vincoli amministrativi



### Vincoli idrogeologici

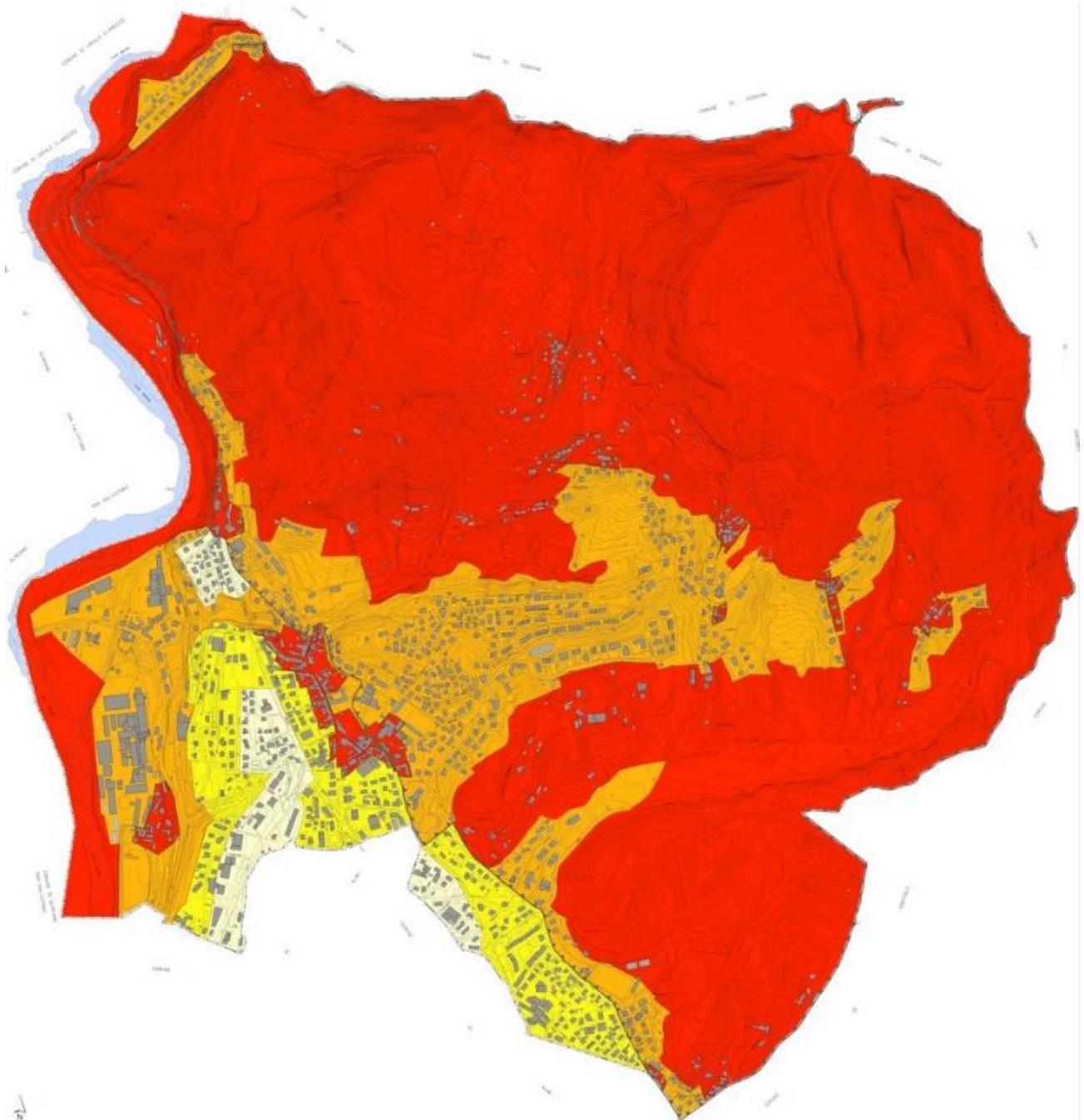


### Vincoli introdotti dal PTCP





Beni ambientali e paesaggistici - Carta della sensibilità del paesaggio (vigente)

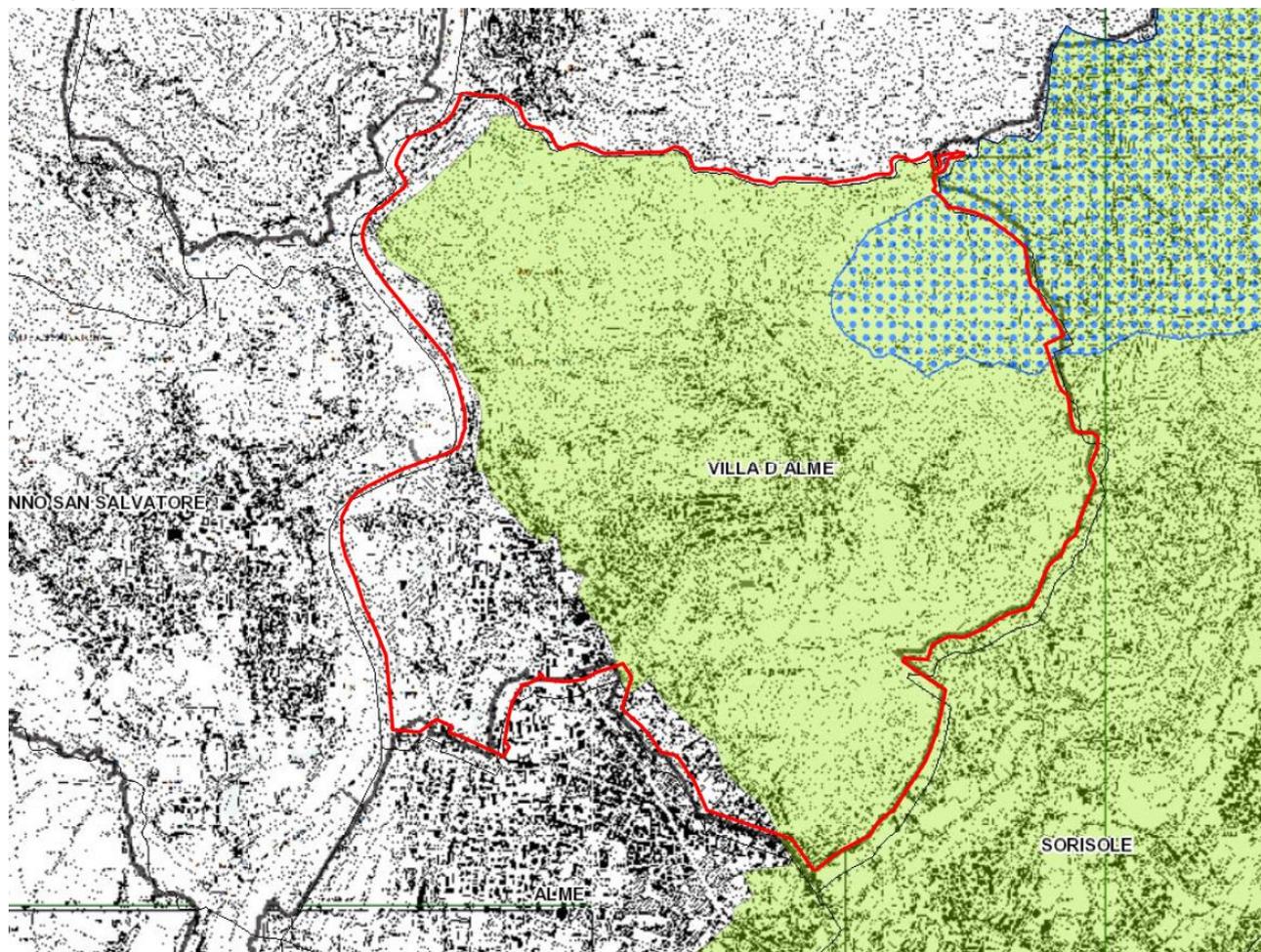


Carta delle sensibilità paesistica - PGT Vigente Villa d'Almè

Sensibilità paesistica

	sensibilità paesistica molto alta
	sensibilità paesistica alta
	sensibilità paesistica media
	sensibilità paesistica bassa
	Perco dei Colli (L.R. 8/1991)
	nuclei storici
	confine comunale

## Aree protette



Carta delle aree protette - Sit Provincia di Bergamo

## Legenda

Confine Comunale

Confine Comunale

Parchi naturali (L.R.86/83 art.1 lett. a)

Parchi naturali (L.R.86/83 art.1 lett. a)

Parchi regionali (L.R.86/83 art.1 lett. b)

Parchi regionali (L.R.86/83 art.1 lett. b)

Riserve naturali (L.R.86/83 art.1 lett. c)

Riserve naturali (L.R.86/83 art.1 lett. c)

Monumenti naturali (L.R.86/83 art.1 lett. d)

Monumenti naturali (L.R.86/83 art.1 lett. d)

Aree di rilevanza naturale e ambientale (L.R.86/83 art.1 lett. e)

Aree di rilevanza naturale e ambientale (L.R.86/83 art.1 lett. e)

Parchi locali di interesse sovracomunale (L.R.86/83 art.34)

Parchi locali di interesse sovracomunale (L.R.86/83 art.34)



## 2. COSTRUZIONE DELLA CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

La carta della qualità dei suoli liberi è stata sviluppata in ambiente GIS attraverso un procedimento di mapalgebra che ha consentito di valutare la qualità del suolo attraverso la sovrapposizione di diversi fattori e parametri.

I dati di input sono quelli individuati nei Criteri forniti da Regione Lombardia nel sopracitato documento; in particolare si è provveduto ad integrare il database Metland (disponibile sul geoportale regionale) con le elaborazioni delineate nel corso della redazione della variante al PGT in termini di Rete Ecologica e di Classi di Sensibilità Paesistica. A questi dataset si è aggiunto quello relativo alla fattibilità geologica.

Queste informazioni sono state arricchite considerando come fattori che incrementano la qualità dei suoli liberi la presenza di aree protette, la presenza di corsi d'acqua o corpi idrici a cielo aperto o la presenza di aree di supporto per la REC.

Nel caso in esame questi elementi sono riconducibili a:

- Per quanto riguarda le aree protette si riscontra la presenza della ZSC Canto Alto e Valle del Giongo;
- I corpi idrici a cielo aperto sono costituiti dal corso del fiume Brembo e dal reticolo idrico minore

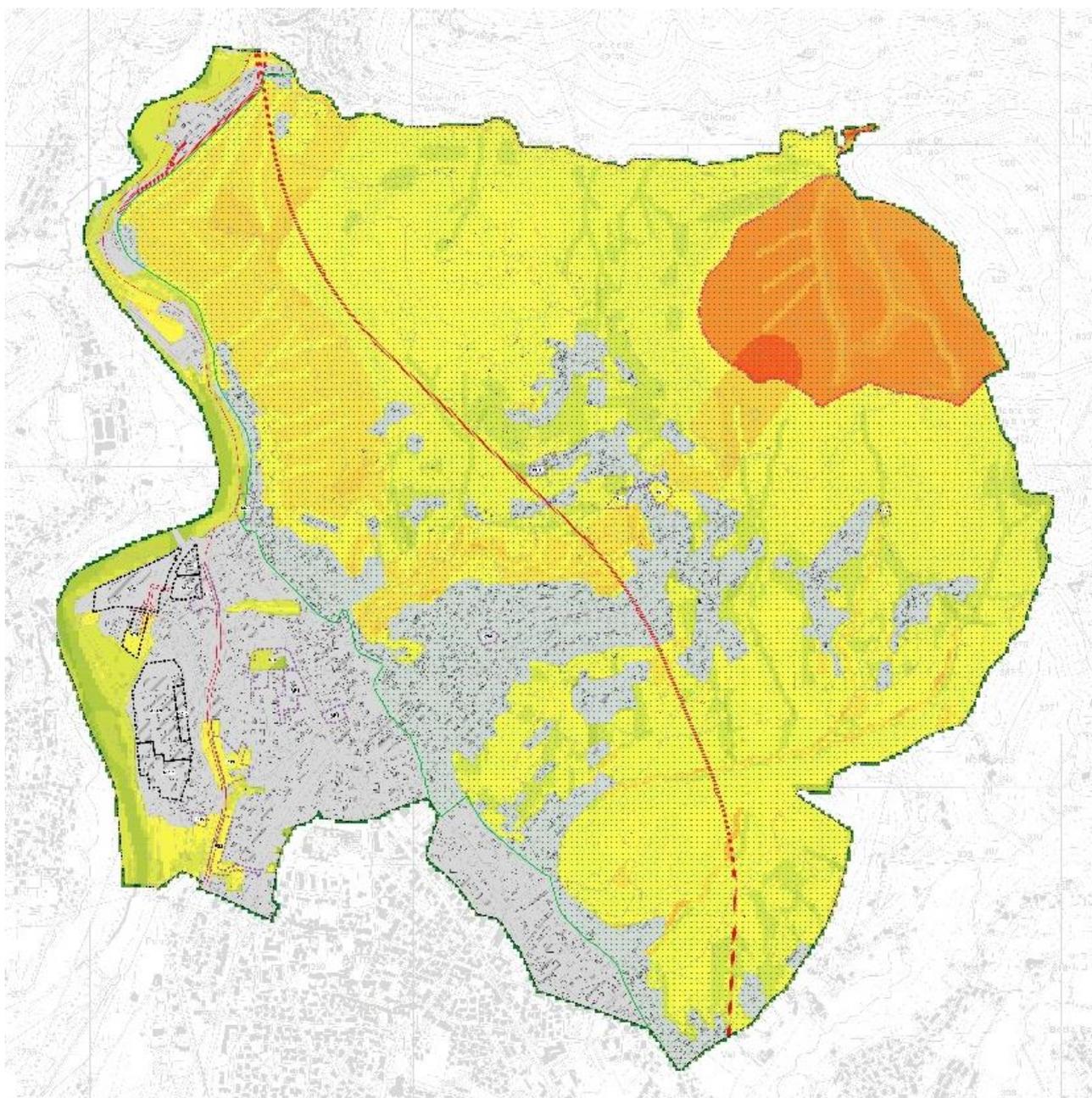
Dopo aver individuato tutti gli elementi di input è stato necessario discretizzare il territorio comunale in un reticolo di celle di passo pari a 10\*10 m. In questo modo è stato possibile associare ad ogni porzione omogenea di territorio i valori corrispondenti agli elementi di input intercettati. Il passo 10\*10 è stato scelto in quanto il file di input Metland è un raster con una definizione di 10m, ossia vuol dire che ogni pixel che compone l'immagine corrisponde a una porzione di territorio di 10\*10m. Con questo procedimento è stato quindi possibile creare delle partizioni territoriali che corrispondessero a quelle dei dati di partenza.

Attraverso l'operazione di discretizzazione è stato quindi possibile creare delle partizioni di territorio comparabili.

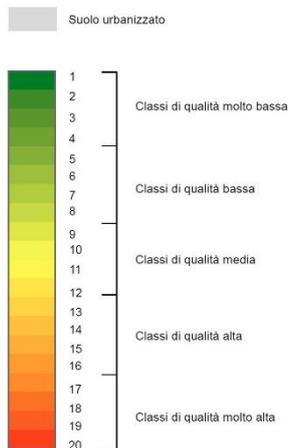
Si è provveduto quindi a creare un modello che integrasse tutte le informazioni contenute nei differenti dati di input. Ad ogni singolo strato informativo sono stati attribuiti dei punteggi che rappresentassero le differenti caratteristiche pedologiche, idrogeologiche, antropiche e paesaggistiche. I punteggi sono stati sommati sulla base delle caratteristiche intercettate da ogni singola cella e sulla base dei valori totali è stata creata una suddivisione dei valori in modo da identificare la qualità dei suoli.

Si è provveduto quindi a evidenziare nel modello tutte le aree che attualmente risultano urbanizzate, in questo modo le porzioni di territorio risultanti corrispondono ai suoli liberi classificati sulla base del punteggio ottenuto con la metodologia qui descritta.

Di seguito si riporta un estratto della carta in questione.



Carta delle qualità dei suoli liberi





### 3. PROGETTO DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

#### Rete ecologica regionale

Lo strumento urbanistico proposto si è dotato di specifici atti di pianificazione afferenti alle tematiche di rete ecologica e rete verde. Di seguito se ne riporta una breve sintesi demandando agli specifici documenti gli approfondimenti puntuali.

Il comune di Villa d'Almè è individuato nel settore con codice n. 90 – Colli di Bergamo.

Il primo settore è un'area collinare e montana situata a nord della città di Bergamo, prioritaria per la biodiversità ed avamposto delle Prealpi orobiche, si caratterizza per boschi di latifoglie, pareti rocciose, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua temporanei, prati e mosaici agricoli. Nella parte centrale e meridionale è presente il Parco Regionale dei Colli di Bergamo. È inoltre presente il corso idrico principale del Brembo che scorre da nord a sud.

La parte meridionale si caratterizza invece per una fitta matrice urbana che causa elevata frammentazione della continuità ecologica, mentre la parte settentrionale è contraddistinta da una matrice naturale in buono stato.

#### La rete ecologica provinciale

Il Comune di Villa d'Almè è interessato prevalentemente dalla presenza di una area protetta che coinvolge l'intero territorio comunale. Ciò che emerge preliminarmente dalla lettura della cartografia provinciale è la presenza di un varco da mantenere che fa riferimento al fiume Brembo e che si colloca a nord ovest del Comune. Si segnala inoltre la presenza di un sito Rete Natura 2000 (Canto alto e valle del Giongo IT2060011).

#### Analisi della continuità delle aree naturali

Ai fini della valutazione delle scelte fondanti il progetto di rete ecologica è stata svolta una analisi della continuità dei suoli naturali del territorio comunale.

L'analisi è stata svolta a partire da dati reperiti sul sito "landsupporttool.eu" che consente di svolgere analisi spaziali sulla base dei dati forniti dall'Unione Europea grazie al programma Copernicus. Per quanto riguarda i dati relativi alle caratteristiche del suolo e agli usi del suolo il dataset di riferimento è Corine Land Cover aggiornato al 2018.

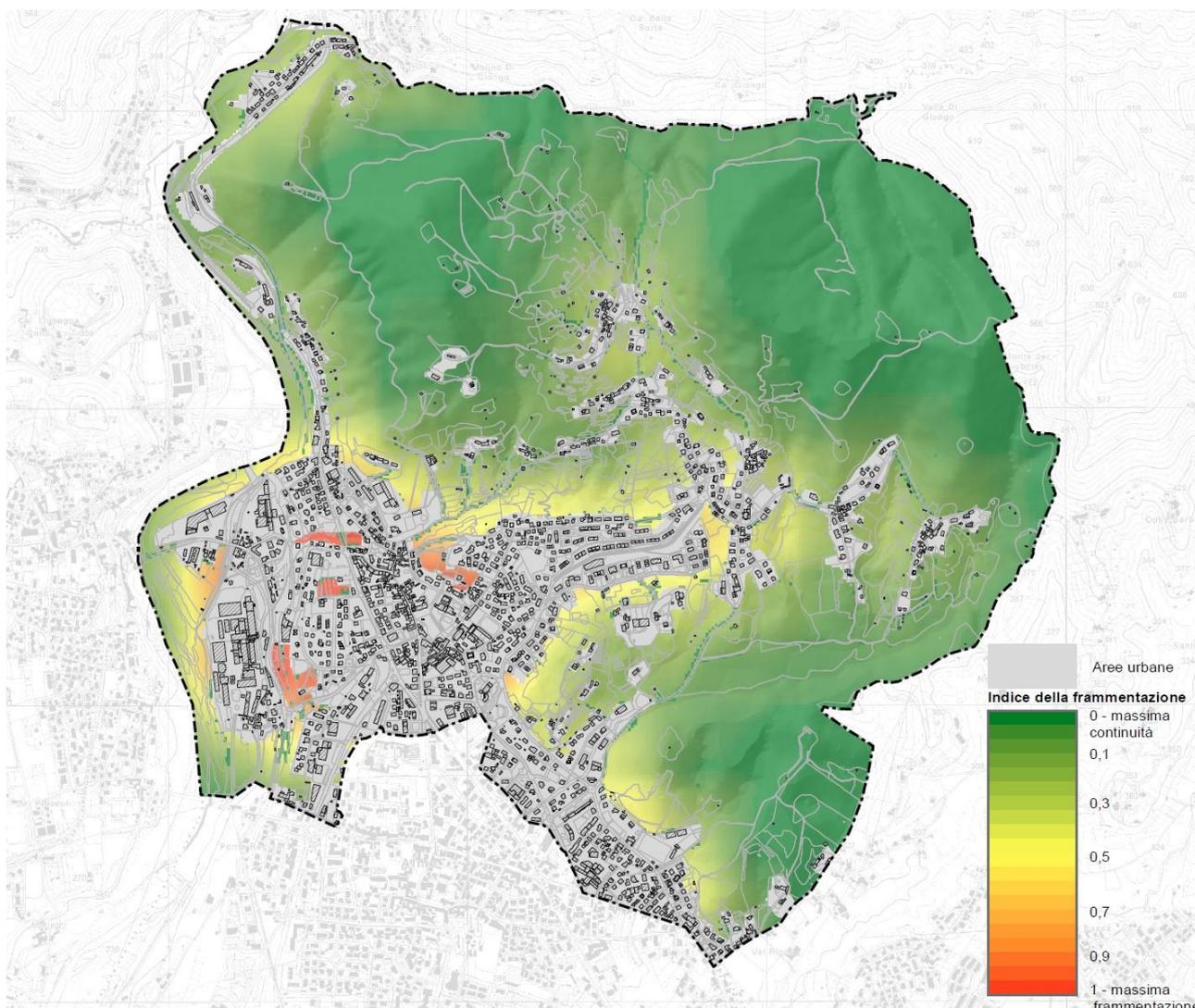
Dall'applicativo è possibile selezionare, in funzione dell'analisi che si vuole svolgere, un'area e un istante temporale di riferimento.

Per quanto riguarda l'analisi della continuità delle aree agricole e naturali, una volta settati i dati di input è possibile scaricare un file raster georeferenziato, formato da una griglia di 10m\*10m, in cui i pixel hanno valori che variano tra 0 e 1.

Il valore 0 indica la massima continuità dei tessuti mentre il valore 1 indica la massima frammentazione.

Utilizzando i dati del DUSAF disponibile sul geoportale regionale è stato quindi possibile separare l'ambiente urbano o antropizzato dall'ambiente naturale. In questo modo è stato possibile ottenere la carta della frammentazione delle aree naturali (di seguito riportata).

La carta indica gli ambiti naturali classificati sulla base della continuità del tessuto agricolo. Si evince infatti che le aree di frangia hanno valori tendenti ad 1 e risultano caratterizzate da una tinta più scura mentre man mano che ci si allontana dal margine urbano i valori tendono allo 0 e indicano che in quei punti il tessuto agricolo è continuo.



Carta della frammentazione

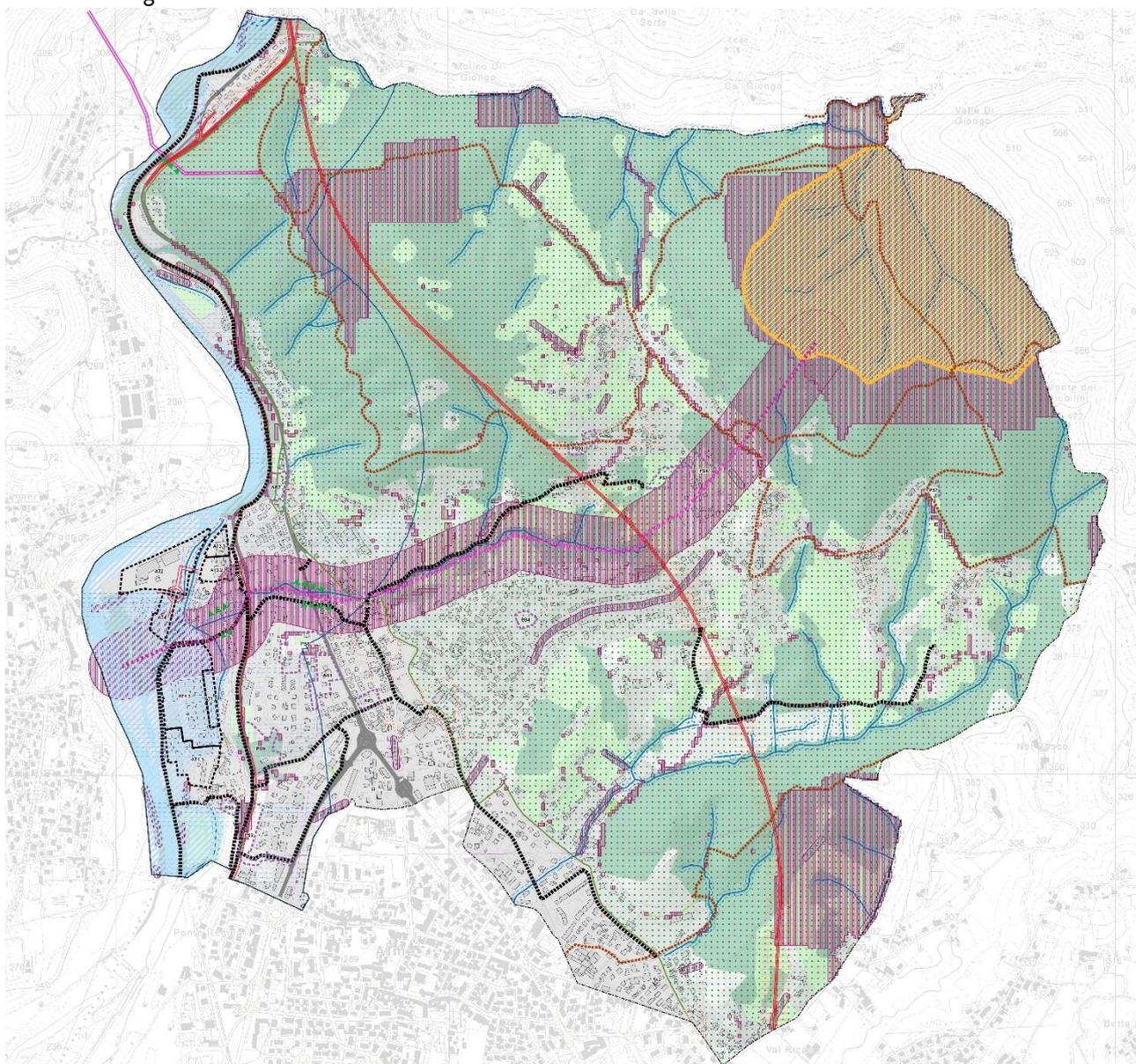
Una volta individuati i valori componenti la carta della frammentazione degli ambiti agricoli è possibile classificare i dati ottenuti calcolando il valore medio della continuità degli ambiti in analisi. Questa valutazione, a supporto del progetto di rete ecologica consente di individuare e isolare gli ambiti caratterizzati da un alto valore di connessione ecologica e naturale, i quali costituiranno areali di supporto al sistema di connessioni ecologiche locali. In negativo è possibile anche riconoscere gli areali di discontinuità che costituiscono i principali ostacoli alla formazione della REC.



#### 4. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA E RETE VERDE COMUNALE

Il progetto di rete ecologica comunale intende rispondere al principale obiettivo di tutelare ed implementare i valori di connettività ecologica presenti sul territorio comunale, e già individuati al livello sovraordinato. Tutti i temi di livello comunale individuati trovano coerenza spaziale con elementi o temi di livello provinciale, quali le aree di primo livello della R.E.R. o i corridoi ecologici provinciali. In tal modo si è voluto riconoscere e declinare a scala locale elementi definiti ad una scala di semi dettaglio, trasformandoli cioè in temi e discipline efficacemente applicabili.

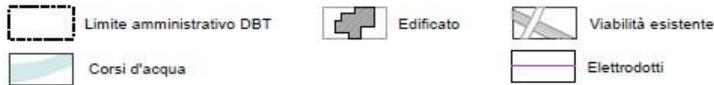
La carta della Rete Ecologica Comunale per il territorio di Villa d'Almè si compone pertanto degli elementi illustrati nell'estratto di seguito riportato. La struttura della tavola della REC riprende la distinzione eseguita dal documento "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali".



*Rete ecologica e Rete verde comunale*



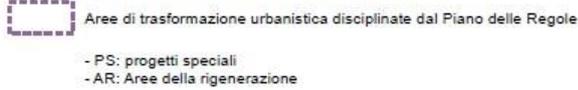
**LIMITI E RIFERIMENTI TERRITORIALI**



**Infrastrutture di progetto**

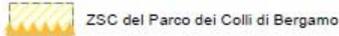


**AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

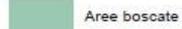
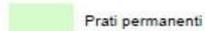
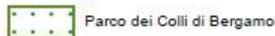


**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

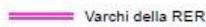
**Nodi**



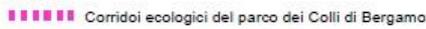
**Are di supporto ai nodi della REC**



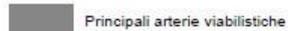
**Varchi**



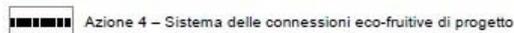
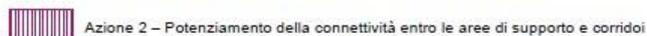
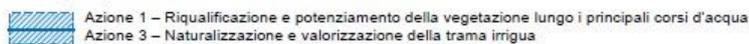
**Corridoi**



**Aree di criticità**



**Azioni per il potenziamento e la valorizzazione della REC**

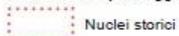


Azione 5 – Incremento del grado di biodiversità in ambito urbano

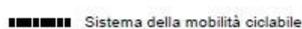
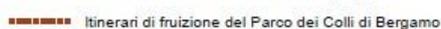


**ELEMENTI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA**

**Elementi del paesaggio urbano**



**Sistema delle connessioni ecofruibili e di progetto**





### La componente geologica

Contemporaneamente alla redazione del PGT 2024 è stata aggiornata la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio comunale di Villa d'Almè (BG).

Lo studio geologico previgente, è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 19.07.2012, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 03.01.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 31, Serie Avvisi e Concorsi del 31 luglio 2013.

Con Deliberazioni consiliari n. 3 del 25.03.2014 e n. 29 del 18.09.2014, il comune di Villa d'Almè ha adottato ed approvato la prima variante al piano regolatore, inerente esclusivamente al piano dei servizi ed il piano delle regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 4, Serie Avvisi e Concorsi del 21.01.2015.

Il nuovo studio viene redatto ai sensi della d.g.r. 6134/2022 "Modifiche ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della legge 11.03.2005, n. 12, approvati con d.g.r. 2616/2011 e integrati con d.g.r. 6738/2017" e della d.g.r. 6702/2022.

In applicazione della citata normativa, è stato seguito il seguente schema metodologico, suddividendo le attività in quattro fasi:

- Inquadramento con revisione della cartografia di base;
- Analisi di dettaglio dei fattori di rischio presenti sul territorio comunale;
- Sintesi e valutazione degli elementi tecnici ritenuti vincolanti per l'uso e la trasformazione d'uso del territorio e finale;
- Proposta di zonizzazione del territorio in quattro classi di fattibilità geologica per le azioni di piano, accompagnata da specifiche norme geologiche di piano.

In particolare, nella fase di analisi è stato aggiornato lo studio della pericolosità sismica in relazione alla nuova classificazione attribuita al territorio comunale - zona sismica 3 - dalla d.g.r. 11.07.2014 n. X/2129, rispetto a quella considerata nello studio geologico precedente (zona sismica 4); coerentemente con quanto previsto dalla d.g.r. 2616/2011, è stata effettuata la revisione della carta di pericolosità sismica locale ed è stato predisposto l'approfondimento sismico di II livello di cui all'Allegato 5 della suddetta delibera di giunta regionale.

Sono state recepite le aree allagabili del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) con stesura della carta PAI-PGRA come previsto dalla d.g.r. 6738/2017 ed aggiornata la carta dei vincoli di carattere geologico, idraulico e idrogeologico (quadro del dissesto PAI-PGRA, polizza idraulica e aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili).



COMUNE DI VILLA D'ALME'  
(Provincia di Bergamo)



## **Relazione sulla componente commerciale del PGT**

- **Studio relativo al settore commerciale demografico economico e di fattibilità commerciale**
- **Considerazioni conclusive e indicazioni di progetto**

*Luglio 2023*



**ANGELO STRAOLZINI & PARTNERS**  
SERVIZI INTEGRATI PER IL COMMERCIO E GLI ENTI LOCALI

# Indice

<b>1. Analisi conoscitiva del settore commerciale</b>	<b>p.3</b>
<b>1.1 Quadro ricognitivo attuale</b>	<b>p.5</b>
<b>1.2 Evoluzione della rete distributiva</b>	<b>p.9</b>
<b>2 Studi riferiti ai fattori demografici, economici e di fattibilità progettuale per il commercio</b>	<b>p.17</b>
<b>2.1 Evoluzione demografica</b>	<b>p.18</b>
<b>2.2 Quadro economico generale</b>	<b>p.21</b>
<b>2.3 Analisi della rete commerciale sovracomunale</b>	<b>p.23</b>
<b>2.4 Confronto tra domanda e offerta commerciale</b>	<b>p.26</b>
<b>3. Studi riferiti ai fattori demografici, economici e di fattibilità progettuale per il commercio</b>	<b>p.28</b>

# **Fase 1**

## ***Analisi conoscitiva del settore commerciale***

## **PREMESSA**

La seguente relazione analizza la situazione della rete commerciale attuale del Comune e della sua evoluzione per poterla delineare secondo le proprie caratteristiche fondamentali e le linee di sviluppo.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia come da D.Lgs. 114/1998: la fonte di riferimento è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell'Osservatorio per il commercio istituito e gestito dalla Regione Lombardia.

## QUADRO RICOGNITIVO ATTUALE

La rete commerciale del Comune è costituita da 77 esercizi commerciali, dei quali 28 commercializzano prodotti alimentari mentre i restanti 49 esercizi vendono articoli non alimentari.

esercizi commerciali	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	TOTALE
numero	28	49	77
peso %	36,4%	63,6%	100%

Tabella 1: Esercizi commerciali del Comune anno 2022

Il peso delle due componenti degli esercizi commerciali è pari per gli alimentari al 36,4% e per i non alimentari al 63,6%.

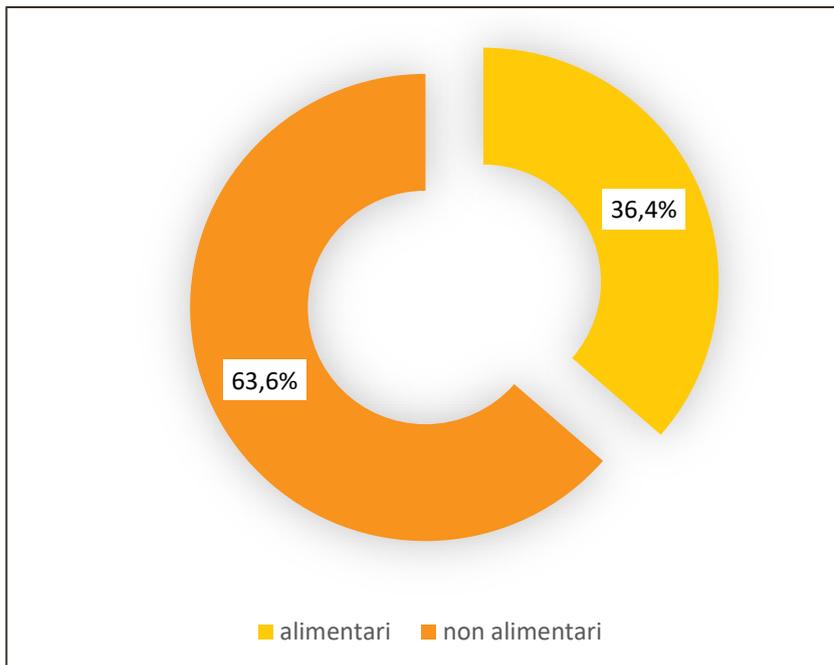


Grafico1: composizione % degli esercizi commerciali del Comune per tipologia - anno

La superficie di vendita dei 77 negozi che compongono la rete commerciale del Comune è di 8.840,0 mq; la superficie di vendita alimentare è pari a 1.910 mq e quella non alimentare a 6.930 mq, rispettivamente pari al 21,6% (alimentare) e al 78,4% (non alimentare) sul totale della superficie di vendita come si desume dalla tabella e dal grafico seguente.

esercizi commerciali	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	TOTALE
superficie di vendita in mq	1.910	6.930	8.840
peso %	21,6%	78,4%	100%

Tabella 2: Superficie di vendita degli esercizi commerciali del Comune -anno 2022

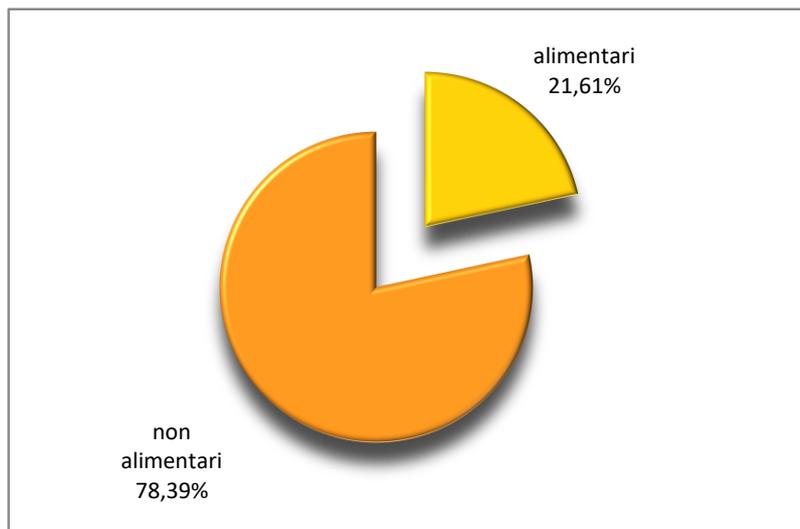


Grafico 2: composizione % della superficie di vendita degli esercizi commerciali del Comune per tipologia - anno 2022

La rete commerciale comunale attuale può essere ripartita ai sensi del D.Lgs. 114/1998 secondo la classificazione della tipologia di esercizio commerciale di seguito indicata, per i Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

esercizi di vicinato (ESV)	esercizi con superficie di vendita fino a 150 mq;
medie strutture di vendita (MSV)	esercizi con superficie di vendita compresa tra 150 e 1500 mq
grandi strutture di vendita (GSV)	esercizi con superficie di vendita superiore 1.500 mq.

Tabella 3: classificazione degli esercizi commerciali ai sensi del D.lgs 114/98

Gli esercizi commerciali di vicinato sono 70 che rappresentano l'87,5% del totale dei negozi comunali; gli esercizi di vicinato sono suddivisi in 27 del comparto alimentare e 43 del non alimentare. La superficie di vendita totale degli esercizi di vicinato ammonta a 4.382 mq, pari al

50% della superficie complessiva della rete commerciale del Comune.

	Alimentari		Non alimentari		Totale	
	n°	mq	n°	mq	N°	mq
<b>ESV</b>	27	1.310	43	3.072	70	4.382
<b>MSV</b>	1	600	6	3.858	7	4.458
<b>GSV</b>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	28	1.910	49	6.930	77	8.840

Tabella 4: esercizi commerciali del Comune suddivisi secondo la classificazione ai sensi del D.lgs 114/98

Le medie strutture di vendita localizzate nel territorio del Comune sono in totale 7, una delle quali commercializza beni alimentari e 7 strutture vendono prodotti non alimentari. La superficie di vendita delle medie strutture di vendita occupa uno spazio di mq. 4.458, pari all'altro 50% della superficie totale dei negozi comunali.

Due indicatori rilevanti della rete commerciale che esprimono il livello di servizio del commercio sono quelli riferiti alla **densità commerciale**.

	Abitanti per esercizio alimentare	Abitanti per esercizio non alimentare	Abitanti per esercizio totale
<b>Densità per esercizio commerciale (abitanti)</b>	235	134	85

Tabella 5: indicatore di densità abitanti per esercizio commerciale

Un primo indice, dato dal rapporto tra la popolazione residente e il numero dei negozi del Comune, evidenzia che nel territorio comunale vi è un esercizio ogni 85 abitanti; considerando il settore merceologico sul territorio comunale è localizzato un negozio alimentare ogni 235 abitanti e un

esercizio che commercializza articoli non alimentari ogni 134 abitanti.

Un ulteriore indicatore di densità è quello che si basa sul calcolo dei mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti. In Comune vi sono 1345 mq di vendita dei negozi ogni 1000 abitanti. A livello di settore merceologico la superficie di vendita non alimentare ogni 1000 abitanti è consistente, pari a 1054 mq e quella alimentare invece si attesta su 291 mq per 1000 abitanti.

	Superficie alimentare x 1000 abitanti	Superficie non alimentare x 1000 abitanti	Superficie totale x 1000 abitanti
<b>Densità mq superf. Vendita/1000 abitanti</b>	291	1054	1345

Tabella 6: indicatore di densità mq superficie di vendita per 1000 abitanti

Il raffronto con il dato provinciale e quello regionale consente di valutare meglio il livello di servizio offerto rispetto al valore medio territoriale di riferimento. Il Comune, con 1.345 mq per 1000 abitanti, infatti ha uno standard di servizio globale sensibilmente inferiore alla media regionale e anche a quella provinciale, che presentano rispettivamente 1.591 e 1.656 mq ogni 1000 abitanti.

Densità mq.	Villa d'Almè	Provincia Bergamo	Regione Lombardia
<b>Superficie alimentare x 1000 abitanti</b>	291	432	409
<b>Superficie non alimentare x 1000 abitanti</b>	1054	1159	1247
<b>Superficie totale x 1000 abitanti</b>	1345	1591	1656

Tabella 7: indicatore di densità mq superficie di vendita per 1000 abitanti Comune, Provincia e Regione

Se si osservano i settori per quanto riguarda la superficie di vendita non alimentare la disponibilità di superficie di vendita ogni 1000 abitanti per il Comune (1054) è sempre sotto i valori della Provincia (1159) e della Regione (1247). Anche per gli alimentari l'indice di densità commerciale nel Comune (291 mq ogni 1000 abitanti) è posizionato su livelli

più bassi rispetto a quelli rilevati per la Regione (409 mq) e per Provincia (432 mq).

### **EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA**

La rete commerciale attuale del Comune, come già esposto, è composta da 77 esercizi commerciali con 8.840 mq di superficie di vendita secondo l'analisi dei dati rilevati nel giugno 2022, dei quali 28 negozi alimentari e 49 non alimentari

E' stata svolta un'analisi dell'evoluzione nel periodo che contempla gli anni 2010, 2015, 2022 prendendo in considerazione gli esercizi commerciali sulla base della merceologia alimentare e non alimentare, definita secondo il criterio della prevalenza delle superfici di vendita.

	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2022</b>
<b>ALIMENTARI</b>	31	37	28
<b>NON ALIMENTARI</b>	57	60	49
<b>TOTALE</b>	88	97	77

Tabella 8: evoluzione del numero degli esercizi commerciali

I negozi nell'intervallo temporale 2010-2022 evidenziano una discesa decisa da 88 punti vendita del 2010 ai 77 del 2022, in percentuale -12,5% ; tuttavia l'andamento non è costante nel periodo considerato in quanto il numero dei punti vendita in una prima fase cresce e passa da 88 del 2010 a 97 del 2015, ossia + 9 unità che equivalgono a +10,2%. Successivamente il numero dei negozi scende a 77 unità nel 2022, con un calo del 20%.

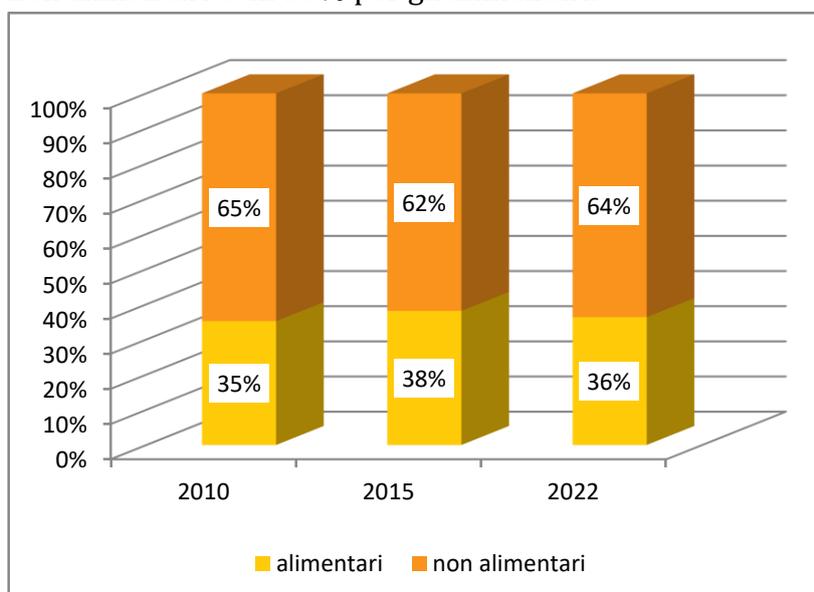
La stessa tendenza si delinea se si osservano nel tempo gli esercizi commerciali nelle suddivisione settoriale, alimentari e non alimentari: i negozi di prodotti alimentari vanno in un primo momento aumentando passando da 31 nel 2010 a 37 nel 2015, per diminuire poi fino a 28 punti vendita del 2022. Dal 2010 al 2022 i punti vendita alimentari si sono contratti di 3 unità, ovvero del 9,7%.

Anche i negozi di articoli non alimentari mostrano una linea

altalenante: nel 2010 erano 57 e si portano a 60 nel 2015, + 3 negozi, mentre dal 2015 al 2022 si contraggono fino ad arrivare a 49. Dal 2010 al 2022 hanno subito un calo di 8 unità, pari a -14%, passando da 57 punti vendita a 49.

Il peso dei negozi secondo la merceologia dei prodotti venduti definisce la composizione del commercio al dettaglio locale, il quale risulta essere formato attualmente dal 36% di negozi del settore alimentare e dal 64 % dai non alimentari.

Negli anni considerati, 2010, 2015 e 2022, l'incidenza percentuale tra settori per numero degli esercizi si è mantenuta su livelli abbastanza simili, secondo la quale i punti vendita non alimentari hanno una presenza prevalente nel tessuto commerciale comunale: in sostanza nel 2015 il peso settoriale evidenzia valori che si discostano un poco da quelli attuali con un 62% rappresentato dai punti vendita non alimentari e un 38% per gli alimentari.



**Grafico 3: Incidenza degli esercizi alimentari e non alimentari sul totale nei diversi anni**

Un elemento fondamentale per descrivere l'offerta distributiva, accanto al numero degli esercizi è rappresentato dalla superficie di vendita totale della rete commerciale del Comune e quella dei due diversi settori merceologici.

	2010	2015	2022
<b>ALIMENTARI</b>	2.398	2.693	1.910
<b>NON ALIMENTARI</b>	7.889	8.001	6.930
<b>TOTALE</b>	10.287	10.694	8.840

Tabella 9: evoluzione della superficie di vendita degli esercizi commerciali

La superficie di vendita totale dei negozi localizzati nel territorio comunale è pari a 8.840 mq, suddivisa in 1910 mq (21,6%) del settore alimentare e i 6.930 mq ( 78,4%) di quello non alimentare.

La dinamica dei dati dal 2010 al 2022 del commercio evidenzia un calo da 10.287 mq del 2010 ai 8.840 del 2022, in percentuale pari a -14,1 %, -1447 mq . Questa diminuzione effettivamente si verifica dal 2015 al 2022, da 10.694 mq a 8.840 mq, -1854 mq, mentre dal 2010 al 2015 la superficie di vendita dei negozi del Comune era cresciuta da 10.287 a 10.694 mq, + 407 mq.

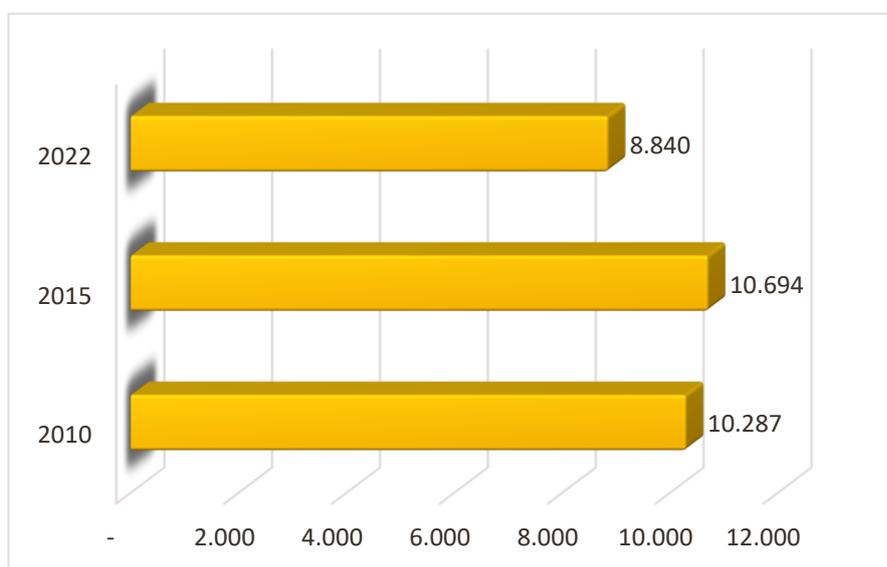


Grafico 4: Evoluzione della superficie di vendita totale degli esercizi - anni 2010 2015 2022

Dal punto di vista della merceologia dei prodotti venduti la superficie di vendita adibita ad ognuno mette in luce lo stesso andamento delineato dalla superficie totale: la superficie del settore alimentare è calata dal 2010 al 2022 di - 20,3%, ovvero -488 mq. La variazione negativa della

superficie alimentare in realtà si è realizzata tra il 2015 e 2022, -783 mq, -29,1%, mentre tra il 2010 e il 2015 si era registrato un incremento pari +12,3%, in valore assoluto +295 mq.

La superficie di vendita del settore non alimentare mette in luce un saldo negativo per il periodo 2010-2022 del -12,2%, in assoluto - 959 mq. Anche in questo caso la perdita in mq avviene tra il 2015 e il 2022 dove la superficie passa da 8001 a 6.930 mq, -13,4%, in assoluto - 1.071 mq; invece tra il 2010 e il 2015 la superficie di vendita non alimentare cresce di 112 mq ovvero +1,4% .

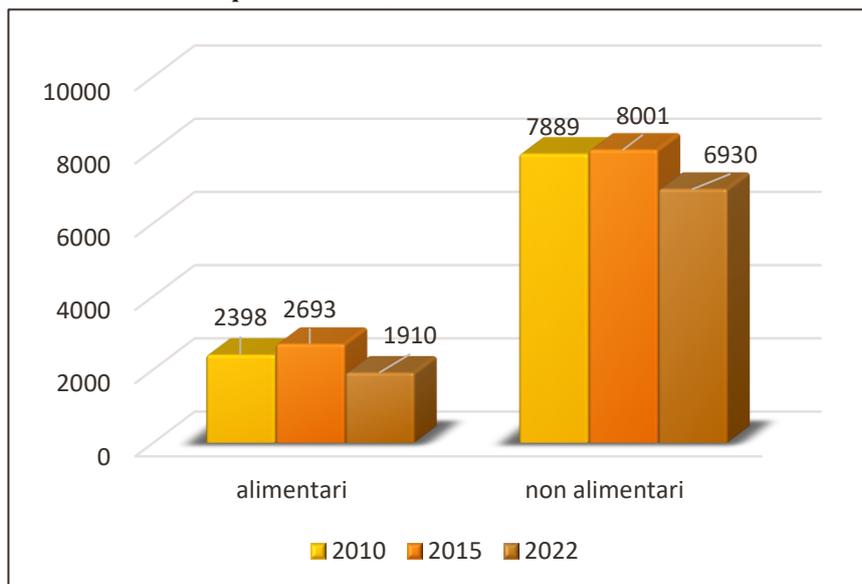


Grafico 5: Evoluzione negli anni della superficie di vendita degli esercizi nei due diversi settori

L'andamento delineato dalla superficie di vendita totale dei negozi del Comune è motivato dalla chiusura di medie strutture di vendita tra il 2010 e il 2022, situazione simile anche per gli esercizi di vicinato in lieve calo .

Questi andamenti si evincono dall'analisi dell'evoluzione degli esercizi commerciali e della loro superficie di vendita per tipologia di esercizio come definito nella classificazione del dlgs 114/1998.

Tabella 10: evoluzione delle varie tipologie di esercizio commerciale

n esercizi	2010	2015	2022	var. 2022-2010
<b>Esercizi di vicinato</b>	78	88	70	-8
<b>Medie strutture di vendita</b>	10	9	7	-3
<b>TOTALE</b>	<b>88</b>	<b>97</b>	<b>77</b>	<b>-11</b>

Gli esercizi di vicinato dal 2010 al 2022 sono diminuiti di 8 unità, con andamento composito nel lungo periodo, una crescita di 10 unità tra il 2010 e il 2015 poi totalmente annullata con il consistente calo avvenuto nel più recente periodo 2015-2022 (-18 negozi).

Anche le medie strutture dal 2010 al 2022 si contraggono di 3 unità.

L'osservazione del trend delle superfici di vendita delle varie tipologie di esercizi commerciali tra il 2010 e il 2022 denota una flessione per entrambe le categorie di esercizi, ma assai più consistente per le medie strutture di vendita.

La superficie delle medie strutture di vendita nell'arco 2010-2022 flette di 1180 mq, segnando una tendenza costante in tutto il periodo; gli esercizi di vicinato invece diminuiscono di - 257 mq.

superficie di vendita	2010	2015	2022	var. 2022-2010
<b>Esercizi di vicinato</b>	4.649	5.600	4.382	-267
<b>Medie strutture di vendita</b>	5.638	5.094	4.458	-1.180
<b>TOTALE</b>	<b>10.287</b>	<b>10.694</b>	<b>8.840</b>	<b>-1.447</b>

Tabella 11: evoluzione della superficie di vendita delle varie tipologie di esercizio

Un indicatore che completa il quadro del commercio locale è quello della superficie media degli esercizi commerciali.

La superficie media degli esercizi della rete commerciale del Comune mostra una sostanziale stabilità nel periodo 2010-2022: da 117 mq del 2010 si passa a 115 del 2022 con un

lieve nel 2015 per poi riportandosi su un valore più alto.

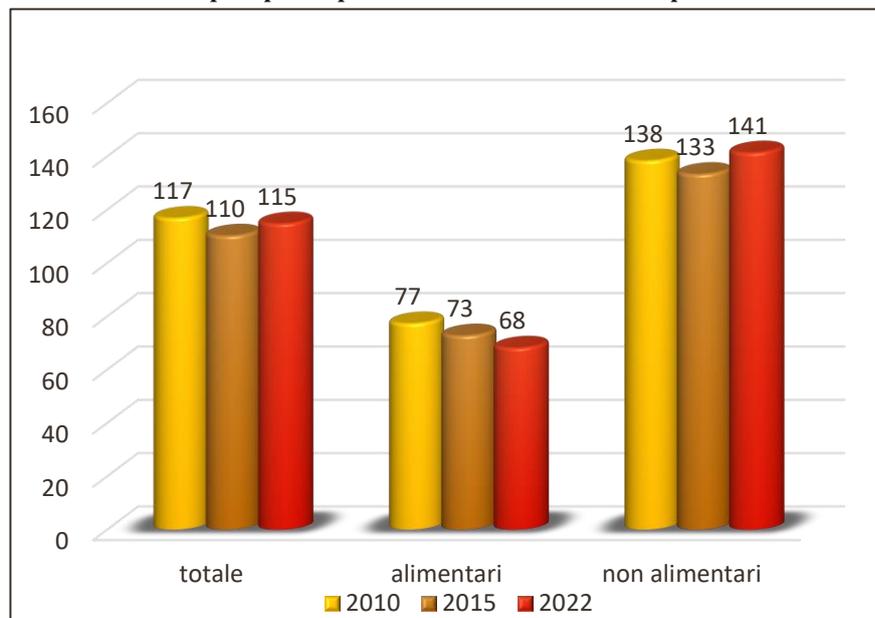


Grafico 6: Evoluzione della superficie media di vendita (in mq)

Il dato in termini di superficie media dei punti vendita alimentari si attesta sui 68 mq del 2022 con una linea in discesa nell'arco temporale pregresso, da 77 mq registrato nel 2010 a 73 nel 2015.

La superficie media dei non alimentari che era di 138 mq nel 2010 raggiunge i 141 nel 2022.

Un indice rilevante per definire il panorama evolutivo della rete distributiva locale è quello riferito alla **densità commerciale** del territorio comunale che fornisce indicazioni sul livello di servizio offerto dalla rete commerciale locale. Questo indicatore è misurabile in due modalità.

La prima è il rapporto fra il numero degli abitanti e gli esercizi commerciali: questa densità commerciale assume un valore pari 85 abitanti per esercizio nel 2022, valore che si è incrementato dai valori precedenti, ovvero 78 del 2010 e 70 del 2015. Ciò denota una diminuzione del servizio alla popolazione in quanto un numero maggiore di persone fa riferimento ad ogni singolo esercizio commerciale e quindi vi è meno capillarità di servizio.

Per i negozi alimentari gli abitanti per esercizio erano 221 nel 2010 a raggiungono 235 nel 2022; per i punti vendita non alimentari la linea delineata va da 120 abitanti nel 2010 agli attuali 134 (2022), andamento definito da una contrazione costante della popolazione e da un calo del numero degli negozi avvenuto in questi anni.

Densità per esercizio commerciale (abitanti per esercizio)	2010	2015	2022
Abitanti per esercizio alimentare	221	182	235
Abitanti per esercizio non alimentare	120	113	134
Abitanti per esercizio (complessivo)	78	70	85

Tabella 12: Densità commerciale- abitanti per esercizio commerciale

Un altro indice altamente significativo di misurazione della **densità commerciale** è quello riferito al **rapporto tra mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti** che mette in luce la progressiva evoluzione di un sistema commerciale.

Densità mq (superficie/1000 abitanti)	2010	2015	2022
Superficie alimentare x 1000 abitanti	350	399	291
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	1152	1185	1054
Superficie totale x 1000 abitanti	1502	1584	1345

Tabella 13: Densità - mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti

L'osservazione dei dati relativi a questo indicatore mostra una riduzione della dotazione commerciale complessiva in termini di superficie di vendita sul periodo 2010-2022, da 1502 mq per 1000 abitanti del 2010 a 1345 mq /1000 ab del 2022. La data intermedia dell'analisi, ossia il 2015 posizionato su 1584 mq ogni 1000 abitanti, denota degli spunti in crescita rispetto al 2010 con aumento di mq di superficie di vendita che tuttavia in seguito, dati 2022, mq di

superficie che subiscono un'inversione di tendenza, facendo registrare un calo.

La situazione è generata dall'andamento di entrambi i comparti merceologici della rete distributiva locale in quanto l'indice di densità commerciale non alimentare cala da 1152 mq ogni mille abitanti del 2010 a 1054 nel 2022; allo stesso modo la densità commerciale alimentare invece denota un andamento in contrazione, da 350 mq /100 abit. nel 2010 a 291 mq nel 2022.

Il servizio commerciale a disposizione dei residenti negli anni considerati non denota una costante linea fino al 2022, ma tra i due anni limite, 2010 e 2022 si evidenzia una discesa decisa del valore di densità commerciale.

Tale andamento è direttamente correlato al calo delle medie strutture, avutosi dal 2010 al 2015 e poi stabilizzatosi dal 2015 al 2022.

Un'ulteriore elemento che arricchisce l'analisi in corso è il raffronto con le situazioni dei territori più ampi di riferimento, ovvero con le densità commerciali superficie della Provincia di Bergamo e della Regione Lombardia, esposte nella tabella sottostante.

Densità mq.	Villa d'Almè	Provincia Bergamo	Regione Lombardia
Superficie alimentare x 1000 abitanti	291	432	409
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	1054	1159	1247
Superficie totale x 1000 abitanti	1345	1591	1656

Tabella 14: raffronto tra le densità nelle differenti aree geografiche

Il raffronto dei valori dell'indice evidenzia livelli di densità commerciale del Comune sempre al di sotto dei valori della Provincia di Bergamo e al valore medio di densità commerciale della Lombardia; la densità commerciale alimentare del Comune è grandemente inferiore a quella regionale e ancor di più di quella provinciale.

L'indicatore di densità commerciale per i negozi non alimentari a livello comunale è al di sotto di quello della Provincia e di quello lombardo, anche se con denota meno drastici.

## **Fase 2**

***Studi riferiti ai fattori demografici, economici e di fattibilità progettuale per il commercio***

## L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

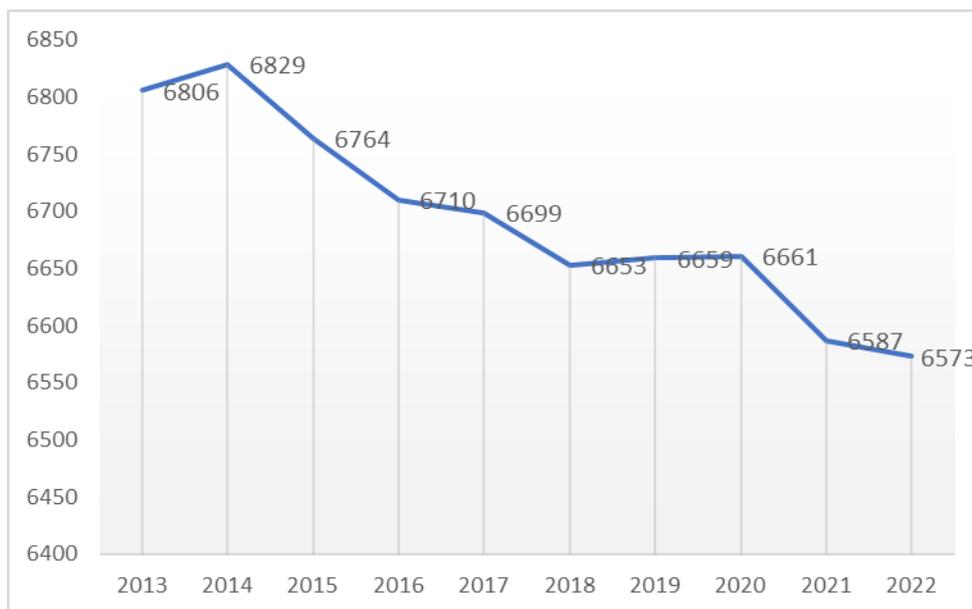
La popolazione residente del Comune al 31 12 2022 è di 6.573 abitanti.

L'andamento della popolazione descrive una linea costantemente in lieve calo dal 2010 al 2022, con piccole crescite solo fino al 2012 e nel 2014. Osservando intervalli temporali più lunghi, si nota che nel periodo quinquennale 2010-2015 vi è stata una diminuzione del 2% pari a -138 abitanti; in un intervallo temporale successivo ovvero 2015-2022 la flessione non si acutizza, rimanendo su -2%, -137 abitanti in 7 anni.

anni	abitanti		anni	Var. assoluta	var. %
2007	6.833		2012 su 2010	- 42	-0,6%
2010	6.848		2013 su 2012	23	0,3%
2012	6.864		2014 su 2013	- 77	-1,1%
2013	6.806		2015 su 2014	- 42	-0,6%
2014	6.829		2016 su 2015	- 11	-0,2%
2015	6.752		2017 su 2016	- 46	-0,7%
2016	6.710		2018 su 2017	6	0,1%
2017	6.699		2019 su 2018	2	0,0%
2018	6.653		2020 su 2019	- 74	-1,1%
2019	6.659		2021 su 2019	- 74	-1,1%
2020	6.661		2022 su 2021	- 14	-0,2%
2021	6.587		2015-2010	- 138	-2,0%
2022	6.573		2022-2015	- 137	-2,0%

Tabella 15 Variazione degli abitanti in Comune - valori al 1° gennaio

In effetti il calo degli abitanti su base annua negli anni più recenti evidenzia valori consistenti tra il 2019 e il 2020 -74 e pure tra il 2020 e il 2021 -74, mentre sia negli anni precedenti 2017- 2019 vi erano stata lieve crescita e tra il 2021 e il 2022 la perdita è contenuta -14 persone.



**Grafico 7: Andamento degli abitanti in Comune - valori al 1° gennaio**

Un indice importante relativo alla popolazione ed alle sue caratteristiche è l'indice di vecchiaia ovvero il rapporto tra la popolazione con 65 anni e più e la fascia da 0 a 14 anni.

Il Comune registra un tasso di vecchiaia della popolazione residente molto elevato: secondo i dati più recenti disponibili, l'indice di vecchiaia è a 179,8 valore molto elevato, superiore anche a quello della provincia di Bergamo pari a 153,3.

Il valore comunale è inoltre di gran lunga superiore a quello medio di regione Lombardia, pari a 172,3.

	Lombardia	Bergamo	Comune
<b>2012</b>	145,4	117,3	110
<b>2015</b>	153,4	127,8	141,1
<b>2021</b>	172,3	153,3	179,8

**Tabella 16: Indice di vecchiaia Italia, Lombardia, Brescia e Comune**

L'evoluzione dei dati negli anni descrive un andamento dell'indice di vecchiaia a livello comunale che con valori consistenti, passando da 110 nel 2012 a 141,1 nel 2015. Questa tendenza pone il Comune nel 2012 in posizioni inferiori al livello provinciale che segue una linea di

progressione che lo porta da 117,3 nel 2012 a 127,8, nel 2015 il valore comunale (141,1) su 127,8 provinciale.

L'indice di vecchiaia della Regione infine si posiziona su valori sempre superiori rispetto a quelli comunali, poiché nel 2012 e nel 2015 i valori lombardi erano già a quota 145,4 nel 2012 e 153,4 nel 2015; nel 2022 tuttavia l'indice di vecchia comunale supera il valor medio regionale nel 2021 (Regione 172,3 Comune 179,8)

Quindi la popolazione del Comune risulta costituita da fasce di età molto elevate e scarsa presenza di fasce giovani.

## QUADRO ECONOMICO GENERALE

L'economia del Comune che offre una visione globale delle attività del territorio è classificata in vari settori, ovvero manifatturiero, commercio (nei quali è inserito il comparto delle attività dedite al commercio al dettaglio) ed infine i servizi vari.

La struttura economica del Comune è costituita da 437 imprese attive secondo i dati forniti dal Registro imprese della Camera di Commercio al 2020.

Va premesso che questi dati attingendo al Registro delle Imprese sono in grado di registrare in modo preciso il numero delle imprese, l'area geografica, il settore di attività; il dato addetti, invece, va considerato come stima in quanto è alquanto impreciso poichè la sua comunicazione da parte dell'impresa è volontario e comunque non aggiornato.

Settori	n imprese
Agricoltura	25
Manifatturiero: di cui	157
<i>manifatturiero in senso stretto</i>	57
<i>costruzioni</i>	100
Commercio in senso lato	124
Altri servizi	131
<b>TOTALE</b>	<b>437</b>

Tabella 17: Imprese delle attività economiche del Comune dati Registro Imprese CCIAA al 31/12/2020

Le attività manifatturiere sono state rilevate pari a 157 unità e ad esse fanno riferimento le attività manifatturiere produttive in senso stretto, 57 unità, e le attività dedite alle costruzioni, 100.

Un dato significativo per definire meglio il quadro economico è il peso percentuale dei vari settori e comparti sul totale: le imprese manifatturiere hanno un peso percentuale sul totale delle attività localizzate nel territorio comunale pari a 35,9 %, (13% sul totale per imprese industriali e artigianali e 22,9% per le costruzioni).

I servizi vari sono costituiti da 131 imprese che rappresentano il 30% del totale imprese locali.

Le imprese del settore del commercio in senso lato, che è composto da imprese di commercio al dettaglio e all'ingrosso di prodotti in genere e di autoveicoli e loro pezzi di ricambio, di agenti del commercio, di strutture alberghiere e della ristorazione, sono 124; esse rappresentano il 28,4 % delle attività totali sul territorio.

Settori - imprese	peso sul totale
Agricoltura	5,7%
Manifatturiero: di cui	35,9%
<i>manifatturiero in senso stretto</i>	13,0%
<i>costruzioni</i>	22,9%
Commercio in senso lato	28,4%
Altri servizi	30,0%
TOTALE	100,0%

Tabella 18: Peso delle imprese attive dei settori economici del Comune

Il numero degli addetti come spiegato in premessa non essendo direttamente eilevabile, è frutto di una stima effettuata attraverso un calcolo econometrico basato sul dato unità locali e addetti del censimento 2011 e l'evoluzione delle imprese fino al dato attuale.

Ciò consente di evidenziare che il numero degli addetti si attesta su 1400 persone con una concentrazione del comparto manifatturiero produttivo 28% e costruzioni 16%, mentre il commercio in senso lato detiene il 25% e il terziario vario il 26% degli occupati nelle imprese locali.

## **L'ANALISI DELLA RETE COMMERCIALE SOVRACOMUNALE**

Al fine di osservare la situazione del commercio del Comune in un contesto più ampio viene effettuata una comparazione degli indici di densità (mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti) della struttura distributiva comunale con quella dei Comuni limitrofi (Almè, Almenno San Salvatore, Sedrina, Sorisole, Ulbiale Clanezzo) attraverso i dati della banca dati regionale aggiornata al 2022 dell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Dal raffronto tra i valori di densità commerciale del Comune di Villa d'Almè con quelli medi della zona omogenea emerge una situazione di maggiore densità della realtà comunale rispetto alla zona: per il Comune infatti si registra un indicatore di densità pari 1.345 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 1.167 mq della zona omogenea . L'unico Comune della zona che mostra livelli di densità commerciali superiori a Villa D'Almè è il Comune di Almè nel quale sono insediate più medie strutture di vendita con superficie maggiore.

Per un'analisi più approfondita, al fine di indagare le capacità di servizio ai residenti delle diverse realtà territoriali e quindi la quantità di servizio commerciale a loro disposizione in mq di superficie di vendita, si sono considerati i valori riferiti alle diverse tipologie di esercizio.

Per il Comune la densità commerciale degli esercizi di vicinato è 667mq/1000 abitanti, anche in questo caso sopra la media del valore registrato nell'area Comuni limitrofi che è pari a 584 mq ogni 1000 abitanti.

I valori di densità delle medie strutture di vendita per il Comune risultano essere 678 mq ogni 1000 abitanti ancora una volta più consistenti come numero di mq rispetto al valore zonale, 523 mq/1000 ab .

Nel Comune inoltre non sono localizzate grandi strutture di vendita.

Le rilevazioni della rete commerciale del Comune e della zona mostrano che la rete commerciale del Comune di Villa d'Almè ha una funzione unicamente di presidio territoriale per la popolazione residente, senza particolari strutture capaci di generare attrazione nella zona, pur presentando valori di densità commerciale più elevati rispetto alla maggior parte dei Comuni limitrofi. La rete commerciale

locale quindi ha mostrato una sostanziale tenuta, con modesti segni di cedimento in termini quantitativi, nel corso dell'ultimo decennio, senza evidenziare alcun elemento di sviluppo tipologico e gestionale che invece hanno interessato altre aree della provincia di Bergamo.

### Confinanti di Villa d'Almè dati 2022 - valori assoluti

Prov.	Comune	01/01/2022	Esercizi di vicinato 2022						Medie Strutture 2022				Grandi Strutture 2022				Totale			
			N. ALIM.	N. NON ALIM.	N. TOTALE	SUP. ALIM.	SUP. NON ALIM.	SUP. TOTALE	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	ALME'	5.486	20	81	101	1.000	4.323	5.323	12	1.573	4.424	5.997	0	0	0		113	2.573	8.747	11.320
BG	ALMENNO SAN SALV.	5.606	10	26	36	376	1.469	1.845	6	700	1.889	2.589	1	566	1.254	1.820	43	1.642	4.612	6.254
BG	SEDRINA	2.462	5	6	11	252	270	522	4	518	1.245	1.763	0	0	0	0	15	770	1.515	2.285
BG	SORISOLE	8.998	20	48	68	1.102	4.355	5.457	2	200	950	1.150	0	0	0	0	70	1.302	5.305	6.607
BG	UBIALE CLANEZZO	1.361	3	1	4	238	35	273	0	0	0	0	0	0	0	0	4	238	35	273
BG	VILLA D'ALME'	6.573	27	43	70	1.310	3.072	4.382	7	600	3.858	4.458	0	0	0	0	77	1.910	6.930	8.840
	<b>TOTALI</b>	<b>30.486</b>	<b>85</b>	<b>205</b>	<b>290</b>	<b>4.278</b>	<b>13.524</b>	<b>17.802</b>	<b>31</b>	<b>3.591</b>	<b>12.366</b>	<b>15.957</b>	<b>1</b>	<b>566</b>	<b>1.254</b>	<b>1.820</b>	<b>322</b>	<b>8.435</b>	<b>27.144</b>	<b>35.579</b>

### Confinanti di Villa d'Almè dati 2022 - densità commerciali

Prov.	Comune	01/01/2022	Esercizi di vicinato 2022						Medie Strutture 2022				Grandi Strutture 2022				Totale			
			N. ALIM.	N. NON ALIM.	N. TOTALE	SUP. ALIM.	SUP. NON ALIM.	SUP. TOTALE	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	ALME'	5.486	274	68	54	182	788	970	457	287	806	1.093	0	0	0	0	49	469	1.594	2.063
BG	ALMENNO SAN SALV.	5.606	561	216	156	67	262	329	934	125	337	462	5.606	101	224	325	130	293	823	1.116
BG	SEDRINA	2.462	492	410	224	102	110	212	616	210	506	716	0	0	0	0	164	313	615	928
BG	SORISOLE	8.998	450	187	132	122	484	606	4.499	22	106	128	0	0	0	0	129	145	590	734
BG	UBIALE CLANEZZO	1.361	454	1.361	340	175	26	201	0	0	0	0	0	0	0	0	340	175	26	201
BG	VILLA D'ALME'	6.573	243	153	94	199	467	667	939	91	587	678	0	0	0	0	85	291	1.054	1.345
	<b>TOTALI</b>	<b>30.486</b>	<b>359</b>	<b>149</b>	<b>105</b>	<b>140</b>	<b>444</b>	<b>584</b>	<b>983</b>	<b>118</b>	<b>406</b>	<b>523</b>	<b>30.486</b>	<b>19</b>	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>95</b>	<b>277</b>	<b>890</b>	<b>1.167</b>

## **CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE**

Premesso che non sono disponibili studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali da e per il Comune, l'analisi di tale aspetto all'interno delle indagini preliminari previste per la definizione e redazione del presente provvedimento verrà condotta in via indiretta: si utilizzerà quindi la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, insieme ad alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti alla produttività stimata delle diverse tipologie commerciali e l'unità territoriale di ubicazione.

In un quadro di sintesi è possibile raffrontare i valori di consumo dei residenti ricavabili dall'Osservatorio Regionale sul Commercio (2.477 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.290 euro non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività.

L' evasione di spesa fuori dal territorio comunale è pari al 59,6%; per gli alimentari l'evasione è del 60,1% e per i non alimentari 59,3%.

Si tratta di una quota di spesa significativa di evasione che è correlata alle caratteristiche del servizio commerciale locale fin qui illustrate e che lascia intravedere potenzialità positive di recupero dell'evasione di spesa che si potrebbe sostanziare in una crescita quantitativa e qualitativa delle strutture di vendita, in particolare con riferimento alle medie strutture di vendita, che sono in grado di svolgere una funzione di servizio di scala comunale.

---

## Stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati regione Lombardia)

### Villa d'Almè - UT 3 Bergamo

#### stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati Regione Lombardia)

<b>abitanti</b>	6.573
-----------------	-------

#### consumi

	pro-capite	totali
alimentari €	2.447	16.084.131
non alimentari €	3.290	21.625.170
totali €	5.737	37.709.301

#### struttura distributiva

##### alimentari

	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	1.310	0	600	0	
produttività a mq. €	2.531	2.686	5.578	8.831	
fatturato totale €	3.315.610	0	3.346.800	0	6.662.410

##### non alimentari

	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	3.072	1.028	2.830	0	
produttività a mq. €	1.033	1.085	1.963	3.770	
fatturato totale €	3.173.376	1.115.380	5.555.290	0	9.844.046

#### evasione di spesa

	alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	15.976.463	21.480.410	37.456.873
fatturato rete di vendita €	6.372.544	8.744.488	15.117.032
evasione di spesa €	9.603.919	12.735.922	22.339.841
<b>evasione di spesa %</b>	<b>60,1%</b>	<b>59,3%</b>	<b>59,6%</b>

#### Legenda:

**esv** = esercizi di vicinato (< 150 mq)

**msv** = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq

**msv2** = medie struttura di vendita > 600 mq

**gsv** = grandi strutture di vendita

## **Fase 3**

### ***Considerazioni conclusive dell'analisi e indicazioni di progetto***

## COERENZA RISPETTO AI DIVERSI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

### Indirizzi legislazione nazionale

L'analisi dell'evoluzione normativa avvenuta in materia di disciplina del commercio ha sensibilmente modificato le coordinate per gli insediamenti commerciali:

- 1) il D.lgs 59/2010 (recepimento direttiva Bolkestein) all'articolo 10, precisa che *"...l'esercizio delle attività di servizi (tra le quali il commercio) costituisce espressione della libertà di iniziativa economica e non può essere sottoposto a limitazioni non giustificate e discriminatoria..."*. Il successivo articolo 11 stabilisce che *"...l'insediamento di un'attività di servizi/commercio non può essere subordinato all'applicazione di una verifica di natura economica che subordina il rilascio dell'autorizzazione alla prova dell'esistenza di un bisogno o di una domanda di mercato o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti..."*;
- 2) la legge 214 del 22/12/2011 (conversione in legge del DL 201/2011) precisa all'articolo 31, comma 2 che: *...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..."* e nel successivo articolo 34, riprendendo il testo dell'articolo 3 comma 1, del Dl 223/2006, afferma che: *"...la disciplina delle attività economiche è improntata al principio della libertà di accesso, di*

*organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento comunitario, che possono giustificare l'introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto dei principi di proporzionalità...".*

- 3) il DL 1/2012 convertito con legge 27/2012, all'articolo 1, sancisce che *"...sono abrogate... le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da interesse generale... le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati e non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite...le norme che impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo e nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici..."*. Il successivo comma 4 prevede che i Comuni, le Province e le Regioni si adeguino ai principi ed alle regole della legge entro il 31/12/2012, fermi restando i poteri sostitutivi dello Stato ai sensi dell'articolo 120 della Costituzione.

Ne consegue che non possono essere più stabilite misure di limitazione delle tipologie di vendita se non quelle che abbiano come riferimento l'ambiente e quello urbano, in particolare, e quindi, la programmazione urbanistica assume un ruolo di assoluto rilievo, e deve essere sviluppata in coerenza con gli indirizzi generali di settore, nazionali e regionali.

Tuttavia la legislazione regionale, legge regionale 6 2010 e ssmm, in linea con i dettami legislativi nazionali in particolare il dlgs 59 e la legge 214 2011 art 31, nel ribadire la libertà di insediamento dell'iniziativa economica, consente di tutelare alcune zone del territorio comunale e quindi permette di definire alcune scelte dimensionali e limitazioni

di insediamento, con criteri autorizzativi specifici, unicamente a tutela di un interesse pubblico per così dire più grande, che si esplicita nei cosiddetti motivi imperativi di interesse generale, quali la salute, l'ambiente, compreso quello urbano, il paesaggio, il patrimonio artistico e culturale, la sicurezza, la libertà, la dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico.

In questo senso, in tema di programmazione comunale, l'art 4 bis *Programmazione comunale* della su citata L. R. 6/2010, prevede la possibilità di adottare delle limitazioni per l'insediamento di esercizi commerciali in alcune zone particolari, previa analisi della rete commerciale locale, attraverso atti specifici della relativa programmazione, in coerenza con gli indirizzi regionali esplicitati nella stessa legge, in particolare “.....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.....” Anche in questo caso viene richiamato in modo esplicito che i criteri comunali di limitazione degli esercizi commerciali che guidano gli atti programmatori si basano sui motivi di interesse generale “.....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 ....., con riferimento anche al diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità “ *tenendo conto .....dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, ..... delle caratteristiche qualitative degli insediamenti*”.

La programmazione settoriale, dunque, non può riguardare l'intero territorio comunale ma delle aree limitate e definite secondo motivazioni ben specificate per legge .

Tali possibilità di tutela di aree specifiche del territorio sono comunque più specificatamente dedicate ai centri storici: l'art. 145 comma 1 (Disposizioni per la valorizzazione del commercio nei centri storici) della L.R. 6/2010 e successive modifiche, infatti, fornisce ai Comuni la possibilità di individuare, limitatamente al centro storico, zone aventi valore storico e artistico di pregio, dove l'esercizio del commercio è sottoposto a particolari condizioni per salvaguardare l'ambiente urbano originario.

L'articolo infatti stabilisce che:

*“ I comuni possono individuare, limitatamente al centro storico e contestualmente alla promozione di progetti ed iniziative finalizzati alla sua valorizzazione, zone aventi valore storico e artistico di pregio dove l'esercizio del commercio è sottoposto a particolari condizioni ai fini della salvaguardia dell'ambiente originario, quale testimonianza della cultura locale.....”*

Facendo leva sui motivi imperativi di interesse regionale si può applicare la stessa modalità di procedere anche ad ambiti naturali da proteggere o ambiti urbani non sempre centrali ma suscettibili di preservazione per diversi fattori di vivibilità.

## **Indirizzi di programmazione commerciale regionale**

Il Comune di Villa d'Almè appartiene all'ambito territoriale "urbano dei capoluoghi" definito, ai sensi della D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215 paragrafo 4.2.

Per quest'ambito territoriale, il vigente Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale individua i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete distributiva:

- 1) *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti compresi i parchi commerciali di fatto;*
- 2) *valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del servizio commerciale unitario;*
- 3) *forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e all'apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- 4) *qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;*
- 5) *localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;*
- 6) *particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;*
- 7) *disincentivo al consumo di aree libere;*
- 8) *valorizzazione delle attività commerciali storiche o di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.*

## **INDICAZIONI PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Il comune di Villa d'Almè è collocato in una posizione di vicinanza al capoluogo e in direzione della val Brembana, con un'attraversamento importante di arterie viarie di collegamento nord sud. Quindi il Comune è in grado di beneficiare di questa contiguità alla città per attingere ad una ricchezza di servizi, ma allo stesso tempo usufruisce anche di questi flussi di scorrimento, dati dal passaggio verso i Comuni più a nord e la montagna e al contrario dalla valle verso il capoluogo, che si sostanzia in un'incidenza su vari fattori del territorio, in questo ambito di programmazione sulla rete commerciale e sulle attività economiche.

Questi flussi di scorrimento hanno definito nel tempo una buona parte della connotazione territoriale comunale e sono in grado di determinare possibilità per lo sviluppo di attività economiche e del commercio locale.

Inoltre questa caratteristica di passaggio obbligato attraverso l'area del Comune per accesso a centri e aree sarà ulteriormente potenziato con una importante modalità di trasporto ecosostenibile delle persone, attraverso la Tranvia elettrica bergamasca (TEB) che avrà la sua stazione capolinea proprio nel Comune e che porterà con sé ulteriori possibilità per una crescita della zona, nel rispetto della qualità ambientale e urbana.

Altre possibilità di implementazione della rete distributiva sono legate al completamento della stessa nel contesto urbano di residenza, che risulta abbastanza stabile vista anche l'evoluzione dei residenti in lieve calo su un arco temporale piuttosto lungo, popolazione tuttavia connotata anche da un tasso di invecchiamento molto accresciutosi negli anni recenti.

In quest'ottica quindi, accanto a segni di indebolimento della rete commerciale emergono segnali di trasformazione del territorio e del suo assetto sociale ed economico, che generano necessità di seguire una graduale ma incessante trasformazione del commercio con elementi di miglioramento qualitativo, del mix merceologico e delle diverse forme.

L'idea da attuare nel disegno programmatico di lungo periodo del territorio comunale che sta alla base degli obiettivi dell'Amministrazione comunale può essere tradotta in un piano che si articola in diverse linee indirizzate verso uno sviluppo sostenibile per il commercio comunale e le attività economiche, che rappresentano una componente essenziale per la vita stessa del Comune: una rete commerciale viva e sviluppata in primis è essenziale per rispondere alle esigenze dei consumatori residenti o di visitatori e presenze funzionali e delle imprese, per poter contare su servizi essenziali dei quali poter disporre sul territorio; d'altro canto il commercio oltre a un valore di servizio costituisce un fattore fondamentale come elemento di vitalità e vivacità del territorio urbano, prova ne è il fatto che la desertificazione commerciale di alcune aree urbane porta a situazioni di abbandono e di degrado. Proprio per questo motivo le attività del commercio sono quelle che mantengono quotidianamente la relazione con residenti, imprese, visitatori e quindi sono un indice della qualità urbana.

Questa visione di espansione tuttavia non si svolge in alcun modo attraverso un nuovo consumo di suolo nel territorio, bensì è volta a completare addensamenti commerciali con piccoli ampliamenti o ad utilizzare aree da recuperare, quindi aree manifatturiero artigianali dismesse da finalizzare a nuovi usi.

Le linee di indirizzo di questo piano che riguardano tutto il territorio comunale nelle sue componenti relative alla popolazione e alle imprese quindi sono finalizzate a tutte quelle possibilità di sviluppo che rispettino la sostenibilità ambientale, lasciando spazio a diverse possibilità .

In termini di commercio al dettaglio quindi vengono individuate delle linee guida :

- Reperire piccole/medie aree per il commercio che consentano di operare azioni di completamento e rivitalizzazione del tessuto urbano in centro storico e centri urbani, per soddisfare il naturale bisogno di sviluppo di attività economiche anche attraverso iniziative di ricucitura o di recupero ;
- Iniziative di tutela e sviluppo della rete commerciale locale con specifica attenzione agli esercizi esistenti

all'insegna di miglioramenti qualitativi e di innovazione dei servizi.

- Riqualficare e completare assi stradali artigianali e commerciali
- Incentivare il riutilizzo di aree e immobili in dismissione nell'attuazione del principio della rigenerazione urbana

## INDICAZIONI DI PROGETTO

L'evoluzione della **rete commerciale** mostra:

- un calo del numero degli esercizi commerciali totali (-12,5%) che è composto dall'andamento degli esercizi di articoli alimentari (-9,7%) e da quelli non alimentari (-14%)
- la superficie di vendita degli esercizi mostra anch'essa la stessa tendenza in calo (-14,1%), in termini percentuali più intensa del calo numerico dei negozi, più forte nel settore alimentare (-20,3%) che in quello non alimentare (-12,2%); questa situazione indica che il livello di servizio si è ridotto sia nei termini del servizio tradizionale che in quello del servizio più moderno del commercio locale (medie superfici).
- Il quadro generale che raffronta il Comune in termini di **presenza di servizio commerciale** (densità commerciale: mq superficie dei punti vendita ogni 1000 abitanti) ai dati dei Comuni limitrofi evidenzia un valore comunale di 1345 mq globale superiore alla media della zona, lo stesso accade per la densità degli esercizi di vicinato che medie strutture, denotando livelli di offerta di servizio buoni da un punto di vista sia quantitativo che qualitativo. In realtà il confronto di zona contempla soprattutto realtà limitrofe di dimensioni demografiche e commerciali ridotte fatta eccezione per due piccoli Comuni con densità commerciali molto alte.

- **la stima dei comportamenti d'acquisto** delle famiglie mette in luce che le stesse soddisfano parzialmente i propri bisogni di acquisto all'interno dei confini comunali, ma effettuano la propria spesa in strutture di altri Comuni con un'evasione pari a circa un 60%, con le stesse quote di consumo svolte fuori dal Comune sia per il settore non alimentare che per quello alimentare .
  
- **il dato demografico** segue un andamento in lievissima diminuzione a partire dal 2007 ad oggi, dai 6833 abitanti del 2007 fino a raggiungere i 6573 abitanti del 2022. Questo trend tuttavia non ha modificato in sostanza la dimensione della popolazione comunale che non ha subito grandi modifiche quantitative. Dal punto di vista qualitativo l'indice di vecchiaia ha seguito una linea in crescita rilevante da 110 del 2012 a 179, 8 attuali, con presenza in Comune di persone over 65 anni quasi doppie a quelle sotto i 14 anni .  
Il dato comunale mostra tassi di invecchiamento della popolazione comunale in fortissima accentuazione rispetto a valori provinciali e regionali più contenuti negli anni recenti.
  
- L'osservazione del **quadro economico** del Comune evidenzia, come numero di attività, una base manifatturiera e artigianale, compresa una componente di imprese delle costruzioni rilevante, che si mantiene nel tempo. Anche i servizi vari mantengono come attività una quota pari a circa 1/3 del totale. I valori occupazionali evidenziano una sostanziale stabilità.
  
- **la collocazione territoriale del Comune è importante per le implicazioni e le ricadute sul territorio per** l'attraversamento dello stesso da parte di un asse stradale di rilevanza provinciale che porta flussi in grado di generare quote di gravitazione funzionale .

Le linee evidenziate per il commercio locale evidenziano alcuni **possibili spunti di crescita**, conseguenti alla

rilevazione di una rete distributiva odierna parecchio ridimensionata, che negli anni recenti si è contratta soprattutto nelle funzioni tradizionali di presidio territoriale (in 7 anni -20 unità)

D'altro canto le gravitazioni di spesa indirizzate fuori Comune, sia alimentare che non alimentare, segnalano che vi è una possibilità di recupero di quote di consumi da tenere all'interno dei confini comunali, accanto potenzialità di intercettazione di una parte dei flussi di traffico di attraversamento del territorio comunale. Mantenere le risorse all'interno del proprio territorio significa trattenere ricchezza nello stesso che è in grado di riversarsi in maniera indiretta anche su altre tipologie di attività alle quali possono rivolgersi questi flussi in entrata.

Tale possibilità di sviluppo va incentivata attraverso scelte programmatiche che si traducono con elementi concreti nella **strumentazione della programmazione urbanistica**; questo concerne fundamentalmente gli ambiti urbani relativi quindi a concentrazione di insediamenti residenziali nelle loro localizzazioni, nella dimensione e la tipologia dei servizi inseriti negli stessi, quali il commercio, i servizi alla persona, l'artigianato di servizio ecc.), l'implementazione delle funzioni economiche e commerciali che interessano la trasformazione del territorio quindi attraverso il recupero delle aree produttive dismesse e in assi stradali importanti di scorrimento con concentrazione di attività commerciali, dove si manifestano situazioni di ricambio di attività o di completamento.

Quindi gli indirizzi concreti da attivarsi nel Comune riguardano:

- il rafforzamento della rete commerciale negli addensamenti urbani con qualificazione del commercio, incentivazione di presenza delle attività paracommerciali artigianali, tutto questo anche con la necessità di contrastare la dequalificazione commerciale delle zone vocate al commercio e la desertificazione commerciale, proponendo il riutilizzo dei negozi sfitti anche attraverso forme di incentivazione diversa con progettualità definite ad hoc

- il recupero e la riconversione degli spazi previsti nel precedente piano di un'area industriale parzialmente dismessa (via Ghiaie) vocata come area terziaria con una parte di manifatturiero tutt'ora in essere e una parte di area e di edifici manifatturieri dismessi, con possibilità di trasformazione in un'area plurifunzionale con commercio, servizi sportivi, servizi di ristorazione e intrattenimento in operazioni di riconversione di aree produttive dismesse, centro servizi ricreativi e sportivi con area ristorazione e possibilità msv non alimentare
- possibilità di recupero di aree dismesse manifatturiere, artigianali e commerciali collocate su via Sigismondi statale 470 di edifici dismessi, asse viario di attraversamento che, per ragioni funzionali, presenta una concentrazione di attività artigianali e commerciali
- area della stazione capolinea nord Tramviaria elettrica bergamasca (TEB) con possibilità di insediamento di esercizi di commercio, servizi e piccola ristorazione, con possibilità di insediamento MSV (con standard di parcheggio, con piano attuativo con programmazione negoziate) fruibile dai viaggiatori che si apprestano a svolgere gli spostamenti con il tram (via flli Calvi):

Gli indirizzi di rafforzamento, riqualificazione e potenziamento della rete commerciale interna al Comune possono realizzarsi con tipologie e modalità differenziate di esercizi commerciali.

Innanzitutto va precisato che nessuna previsione di grandi strutture di vendita è inserita nel piano, proprio per le peculiarità del territorio comunale e la sua struttura urbana e per le caratteristiche della zona di appartenenza anche in coerenza con gli indirizzi di programmazione urbanistico-commerciale regionali,

Per quanto concerne gli esercizi di vicinato della rete commerciale tradizionale del Comune, oltre a percorsi di riqualificazione con integrazione di innovative componenti di servizio e arricchimento delle proposte merceologiche, è

possibile offrire opportunità di ampliamento fino ad una superficie di vendita di 200 mq, per esercizi di tutte le merceologie, attraverso inserimento di una norma tecnica predisposta ad hoc.

Inoltre in un'ottica di riqualificazione di zona e rilancio della rete commerciale è possibile intervenire anche attraverso l'attivazione di condizioni favorevoli per il recupero e riqualificazioni degli immobili commerciali, mediante interventi pubblici di arredo urbano volti a favorire l'attrazione.

Sarebbe possibile individuare degli assi commerciali (vie o piazze) dove intervenire per attivare dei primi interventi di riqualificazione e contrasto alla desertificazione anche utilizzando risorse regionali ad esempio Bandi Distretti.

Per offrire un ampio e variegato servizio al consumatore e sostenere la rete commerciale, anche in ambiti di recupero di aree e immobili dismessi, una soluzione compatibile si ottiene con le medie strutture di vendita di dimensioni correlate ai contesti locali, siano esse derivanti da ampliamenti di esercizi di vicinato che di nuovo insediamento, tutto ciò grazie ad un'azione programmatoria mirata ed equilibrata in termini di presenza e localizzazione, con standard definiti e di parcheggio e a seguito di Piano Attuativo con programmazione negoziata.

Infatti la DCR 215/2016 (programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale) riguardo alla configurazione tipologica dei sistemi commerciali locali sostiene che *all'interno della rete commerciale la media distribuzione è una componente essenziale per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale riservando a questa tipologia uno spazio adeguato nelle aree urbane per fornire ai cittadini consumatori un'offerta articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio...*

In concreto la media struttura di vendita costituisce un elemento rilevante anche per il rafforzamento del commercio di vicinato generale poiché è in grado di generare flussi di attrazione di consumatori nel territorio comunale che diversamente si rivolgono verso le altre tipologie ubicate nei Comuni limitrofi, strutture peraltro spesso di grandi dimensioni.

In questo senso sarebbe opportuno valutare l'inserimento di nell'atto di pianificazione del territorio un documento che individui i criteri relativi alle medie strutture di vendita per il rilascio delle autorizzazioni, che contemplino ad esempio una monetizzazione di oneri per alcune merceologie e una semplificazione procedurale per il passaggio da esercizio di vicinato esistente a media struttura fino a 200 mq di vendita, come dalla proposta presentata in questo piano .

Gli elementi della programmazione per la parte del commercio definiti nel presente piano risultano coerenti con gli indirizzi stabiliti nella programmazione commerciale regionale ai sensi della D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215 paragrafo 4.2. per l'ambito territoriale "urbano dei capoluoghi" al quale il Comune di Villa d'Almè è stato ricondotto dalla legge.

Gli elementi guida stabiliti per sviluppo sostenibile della rete distributiva comunale partono dal presupposto di un riutilizzo di immobili e aree dismesse, in linea con la finalità del disincentivo al consumo di aree libere.

Il Programma definito per il commercio per le attività paracommerciali e artigianali, pubbliche infatti prevede esplicitamente innanzi tutto una riqualificazione, ammodernamento e valorizzazione della rete del centro storico e centro urbano con molteplici possibilità, anche attraverso politiche e iniziative di promozione del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale in senso unitario. Tutto ciò si unisce ad un indirizzo di percorsi di qualificazione della piccola e media distribuzione, sulla scorta di interventi pubblici in arredo urbano, sicurezza, mobilità dolce.

Le stesse previsioni delineate pocanzi per il centro sono stabilite, come prevedono gli indirizzi regionali, per la funzionalità degli assi stradali interni .

La prevista realizzazione della stazione capolinea della tranvia elettrica TEB risponde in modo specifico ed esaustivo allo specifico indirizzo di *localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani.*