

Comune di Monsummano Terme

**Pianificazione del
commercio in sede
fissa**

Norme di urbanistica commerciale



Comune di Monsummano Terme

Il documento è stato realizzato da:



Via Alessandro Pieroni, 27

57123 Livorno

Tel 0586-210460

Fax 0586-210460

e-mail: simurg@simurgricerche.it

www.simurgricerche.it

Sommario

1	Relazione generale	5
1.1	Il territorio	5
	Monsummano Terme e la Val di Nievole	5
	Infrastrutture e collegamenti	5
1.2	La popolazione	6
	Demografia	6
	Movimenti pendolari.....	7
1.3	La struttura economica	8
2	Analisi della rete commerciale	10
2.1	Commercio al dettaglio in sede fissa	10
	Premessa	10
	Il commercio di vicinato	10
	Medie strutture di vendita.....	12
	Media e grande distribuzione	15
	La distribuzione sul territorio comunale	18
	Riflessioni conclusive e linee strategiche per lo sviluppo del settore.....	19
3	Piano di programmazione urbanistica commerciale	21
3.1	Linee guida per la programmazione.....	21
	La Pianificazione commerciale tra "liberalizzazione e programmazione".....	21
	La tutela del commercio di vicinato.....	21
3.2	Identificazione dei problemi.....	22
	Problematiche generali	22
	Problemi del commercio di prossimità	23
	Problemi delle medie strutture di vendita	23
3.3	Azioni e strumenti operativi	24
3.4	Identificazione dei sistemi o ambiti commerciali e linee strategiche di programmazione	24
	Le aree o ambiti commerciali	24
3.5	Standard e criteri localizzativi	26
	Dotazione di Parcheggi per le strutture commerciali.....	26
	Parcheggi per la sosta di relazione.....	26
	Caratteristiche dei parcheggi e dei raccordi	27
	Articolazione delle strutture commerciali	27
	Individuazione delle aree sature	27
	Territorio e attività commerciali	28
	Ambiti commerciali - Quadro riassuntivo delle tipologie di strutture ammesse e standard di parcheggio	29
	Comparti - Quadro riassuntivo delle tipologie di strutture ammesse	30
	Standard di parcheggio all'interno dei singoli comparti	30

Indice delle tabelle.....	31
Indice delle figure.....	32
Elaborati grafici allegati.....	33

1 Relazione generale

1.1 Il territorio

Monsummano Terme e la Val di Nievole

Il comune di Monsummano Terme si estende su una superficie di 32,8 kmq e confina ed ovest con Pieve a Nievole e Ponte Buggianese, a nord-est con Serravalle Pistoiese e a sud-est con Larciano. Il centro abitato principale è quello del capoluogo e la conformazione urbana segue verso sud la linea della S.S. 436 con Cintolese, Uggia e Pazzera. Vi sono poi i centri minori come Pozzarello, Montevettolini, Bizzarrino e Chiesina Ponziani.

Monsummano Terme, insieme ai comuni di Buggiano, Chiesina Uzzanese, Lamporecchio, Massa e Cozzale, Montecatini Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese e Uzzano fa parte del Bacino Omogeneo di Utenza denominato Val di Nievole (BOU n. 6). Il bacino occupa un totale di circa 266 kmq e confina ad ovest con con l'Area Lucchese, a nord con la media Valle del Serchio, a est con l'Area Pistoiese e a sud con il Quadrante Empolese del Circondario di Empoli.

Infrastrutture e collegamenti

La dotazione infrastrutturale del bacino è senza dubbio di buon livello; il territorio è tagliato longitudinalmente dall'autostrada A11 (Firenze-Migliarino) che garantisce ottimi collegamenti sia con la Toscana centrale (Pistoiese, Prato e Firenze), che con la parte più vicina alla costa (Lucca, Pisa e la Versilia). Una buona rete di strade secondarie facilita poi i collegamenti interni al sistema e con le aree limitrofe (circondario empoiese e montagna pistoiese), così come la linea ferroviaria che, attraverso Montecatini, collega Pistoia a Lucca.

Per quanto riguarda la viabilità del territorio del Comune di Monsummano Terme, oltre a quanto già esposto relativamente al bacino di appartenenza, sono da segnalare alcuni importanti assi di comunicazione. La direttrice primaria, con valenza sovra-comunale, è la S.S. 436 che taglia il territorio comunale da nord a sud attraversando i centri urbani principali e che collega da una parte il capoluogo con l'area Pieve e Nievole-Montecatini-Serravalle Pistoiese e Pistoia attraverso la S.S. 435, dall'altra il territorio comunale con Larciano. Vi sono poi la S.P. 22 che collega il capoluogo al comune di Pieve a Nievole, l'asse via Battisti-Via del Fossetto che collega il capoluogo con gli abitati sud del territorio attraverso una viabilità parallela alla S.S. 436, la S.P. 27 che collega il capoluogo a Pozzarello e prosegue attraverso Montevettolini per Cantagrillo e la S.P. 43 che da Pozzarello si dirige verso i territori comunali di Larciano e Serravalle Pistoiese.

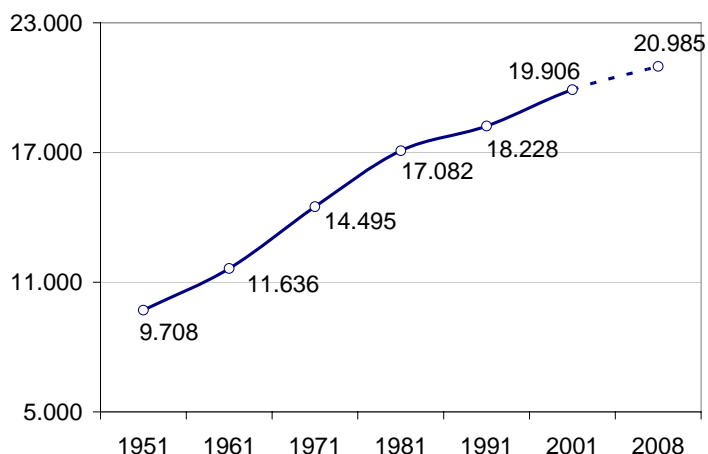
1.2 La popolazione

Demografia

La popolazione del comune di Monsummano Terme dal dopoguerra ad oggi è più che raddoppiata e si è ormai attestata da qualche anno sopra le ventimila unità. Raffrontando i dati della rilevazione censuaria 1951 con quelli dell'ultimo dato disponibile (2008) si può notare, infatti, che la popolazione è passata da 9.708 a 20.985 unità (vedi

Figura 1) con un aumento complessivo del 116%. Inoltre, la dinamica della popolazione comunale evidenzia un elemento peculiare: contrariamente a quanto avvenuto in molte aree toscane soprattutto nel ventennio 1981-2001, l'incremento di Monsummano è frutto di una crescita costante che non ha subito alcuna inversione di tendenza nel sessantennio di osservazione.

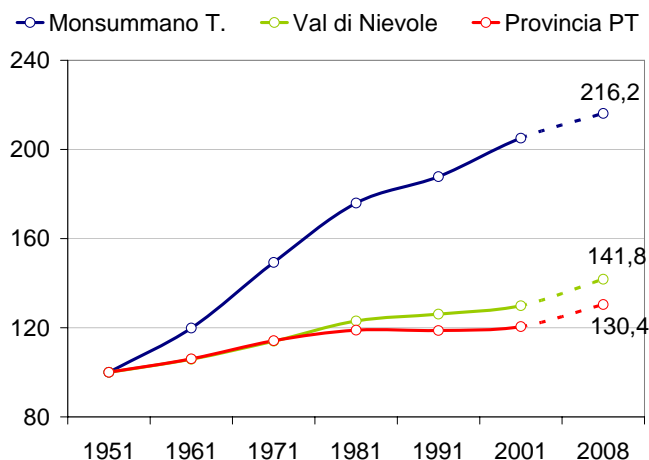
Figura 1: Andamento della popolazione residente nel comune di Monsummano Terme. Anni 1951-2008 (valori assoluti)



Fonte: *Elaborazioni Simurg su dati Istat*

Tale peculiarità è ancor più significativa, soprattutto in una logia di pianificazione commerciale, se si confronta il trend del comune con quelli complessivi della Val di Nievole e della Provincia di Pistoia. La crescita di Monsummano Terme mette in evidenza una curva che si stacca nettamente da quelle del bacino e della provincia.

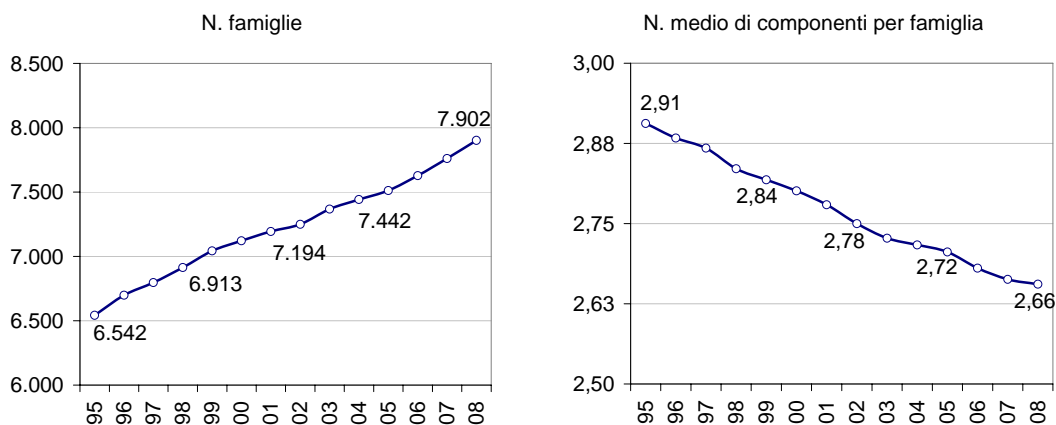
Figura 2: Andamento della popolazione residente 1951-2008. Raffronto tra comune di Monsummano Terme, Val di Nievole e provincia di Pistoia (numeri indice 1951=100)



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati Istat

Anche il numero di famiglie riflette la dinamica espansiva della popolazione, con una crescita delle famiglie di circa 1.500 unità dal 1995 al 2008, con una progressiva contrazione della struttura familiare e del numero medio di componenti. La crescita dei nuclei familiari ha senza dubbio forti implicazioni in un'ottica commerciale, poiché sottende determinati andamenti nell'ambito dei consumi.

Figura 3: Andamento del numero di famiglie residenti nel comune di Monsummano Terme e del numero medio di componenti. Anni 1995-2008



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati Istat

Movimenti pendolari

Ai fini di una programmazione commerciale, analizzare i movimenti pendolari può essere utile per comprendere alcuni elementi in riferimento ai consumi; il pendolarismo infatti incide sulle abitudini di consumo e, di conseguenza, sulla domanda potenziale di un determinato territorio.

Gli ultimi dati disponibili risalgono al censimento 2001 e non sono quindi molto recenti ma si tratta dell'unico riferimento attendibile riguardo a questo fenomeno. Il comune di Monsummano faceva registrare al 2001 un saldo negativo di quasi 2.500 unità ma con un contenimento delle uscite (circa il 60%) all'interno della Val di Nievole. Ipotizzando che tali aspetti non siano stati significativamente intaccati dal 2001 ad oggi, il territorio

monsummanese è da considerare come un territorio che “cede” pendolari, i quali, ipoteticamente, possono sottrarre consumi interni a vantaggio dei comuni di transito e di lavoro/studio.

Tabella 1: Movimento pendolare per motivi di studio e lavoro nel comune di Monsummano Terme. Censimento 2001 (valori assoluti).

	COMUNE	Spostamenti Pendolari		
		Comune di provenienza dei pendolari che entrano nel comune (D)	Comuni di destinazione dei pendolari residenti nel comune (O)	D - O
Val di Nievole (BOU 6)	Buggiano			59
	Chiesina Uzzanese			9
	Lamporecchio			-7
	Larciano			-115
	Massa e Cozzile			-81
	Monsummano Terme			0
	Montecatini Terme			-628
	Pescia			-252
	Pieve a Nievole			-114
	Ponte Buggianese			42
	Uzzano			23
	Tot. BOU 6			-1.064
Altri comuni	Pistoia			-521
	Firenze			-345
	Serravalle Pistoiese			-89
	Prato			-84
	Altopascio			-34
	Tot. altri comuni maggiormente significativi	244	1.317	-1.073
Totale altri comuni toscani	192		-324	
TOTALE GENERALE		7.422	9.883	-2.461

Fonte:elaborazioni Simurg su dati Istat

1.3 La struttura economica

Nella struttura economica di Monsummano Terme i due settori trainanti sono le Costruzioni ed il Commercio, che insieme rappresentano quasi il 50% delle unità locali attive. A seguire troviamo le attività manifatturiere (18,7%) e poi, a considerevole distanza, il settore informatica e attività immobiliari (8,5%) e quello agricolo (7,3%). Rispetto ai dati del 2001, il Commercio è rimasto pressoché invariato in valore assoluto, ma la percentuale da esso rappresentata sul totale delle unità locali del comune di Monsummano Terme è passata dal 26% al 24,4%; le Costruzioni, invece, hanno conosciuto un trend inverso, aumentando sia in valore assoluto, che a livello percentuale (+4%). Le Attività Manifatturiere sono notevolmente diminuite sia in valore assoluto che percentuale (dal 22,7 al 18%). In calo anche il settore delle Attività Immobiliari e Informatiche, sceso dal 2008 al di sotto della soglia del 10%, mentre rimane costante nel tempo il peso dell'attività agricola (attorno al 7%). A livello più generale, possiamo dire che il comune contribuisce alla struttura produttiva della Val di Nievole per un 17% circa. I settori di punta del comune sono anche quelli in cui si distingue maggiormente all'interno del bacino: Costruzioni e del Commercio rappresentano entrambi il 4,1% delle unità locali totali, le Attività manifatturiere il 3,2%. La situazione di Monsummano Terme è coerente

con quella più generale della Provincia di Pistoia, per lo meno per ciò che riguarda il peso del Commercio e delle Attività Manifatturiere nel panorama economico, con delle lievi differenze relative soprattutto all'Agricoltura (che a livello provinciale riveste un'importanza superiore) e alle Costruzioni (meno importanti a livello provinciale rispetto a quanto lo siano nel contesto locale).

Tabella 2: Unità locali per sezione di attività economica nel Sel di appartenenza del comune di Monsummano Terme. Valori assoluti (2008).

Unità locali	valori assoluti			valori %		
	Monsum- mano T.	Val di Nievole	Provincia Pistoia	Monsum- mano T.	Val di Nievole	Provincia Pistoia
Agricoltura	183	1.590	3.950	7,3	10,7	10,9
Estrazione di minerali	1	2	7	0,0	0,0	0,0
Attività manifatturiere	471	1.980	6.015	18,7	13,3	16,6
Produtz. Distrib. energia,	6	26	82	0,2	0,2	0,2
Costruzioni	616	2.758	6.475	24,4	18,5	17,9
Commercio	616	4.107	9.437	24,4	27,6	26,0
Alberghi e ristoranti	77	905	1.840	3,1	6,1	5,1
Trasporti e comunicazioni	85	483	1.102	3,4	3,2	3,0
Intermediazione finanziaria	40	364	933	1,6	2,4	2,6
Attività immobiliari ed	214	1.225	3.066	8,5	8,2	8,5
Ricerca e sviluppo	0	7	17	0,0	0,0	0,0
Altre attività profess.e	76	530	1.247	3,0	3,6	3,4
Istruzione	4	27	90	0,2	0,2	0,2
Sanità e altri servizi sociali	7	50	138	0,3	0,3	0,4
Sanità ed altri servizi sociali	105	690	1.566	4,2	4,6	4,3
Imprese non classificate	23	127	281	0,9	0,9	0,8
Totale	2.524	14.871	36.246	100,0	100,0	100,0

Fonte: *elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana-Infocamere*

2 Analisi della rete commerciale attuale

2.1 Commercio al dettaglio in sede fissa

Premessa

La rete commerciale di Monsummano Terme è attualmente composta da 206 esercizi di vicinato e 8 medie strutture, mentre non sono presenti ad oggi grandi strutture di vendita. Di seguito si espone una dettagliata analisi della situazione comunale relativa al commercio in sede fissa tenendo conto della diversificazione tipologica (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture) e della distinzione merceologica (alimentare e non alimentare). Inoltre, attraverso il raffronto con gli altri comuni della Val di Nievole si cercherà di fornire un quadro della distribuzione territoriale del commercio e di ricostruire le dinamiche più recenti.

I dati utilizzati sono quelli forniti dall'Amministrazione comunale (al 2009) e quelli diffusi dall'Osservatorio Regionale sul Commercio della Regione Toscana (relativi alle medie e grandi strutture al 30/06/2009).

Per quanto riguarda la media e grande distribuzione (medie e grandi strutture di vendita), l'analisi è stata condotta attraverso la predisposizione di diversi scenari. Inizialmente sono state prese in considerazione le medie strutture di vendita, presentando sia la situazione attuale al netto delle nuove autorizzazioni rilasciate che una visione di prospettiva che tiene conto delle nuove autorizzazioni rilasciate (strutture non ancora operanti). In un secondo paragrafo è stata presa in considerazione in maniera più ampia la medio-grande distribuzione, attraverso una analisi accorpata di medie e grandi strutture di vendita.

Il commercio di vicinato

Come già accennato, al 31/12/2009 sono attivi nel comune 206 esercizi di vicinato per un totale di quasi 13.000 mq, per l'86% (171 esercizi) relativi al settore non alimentare.

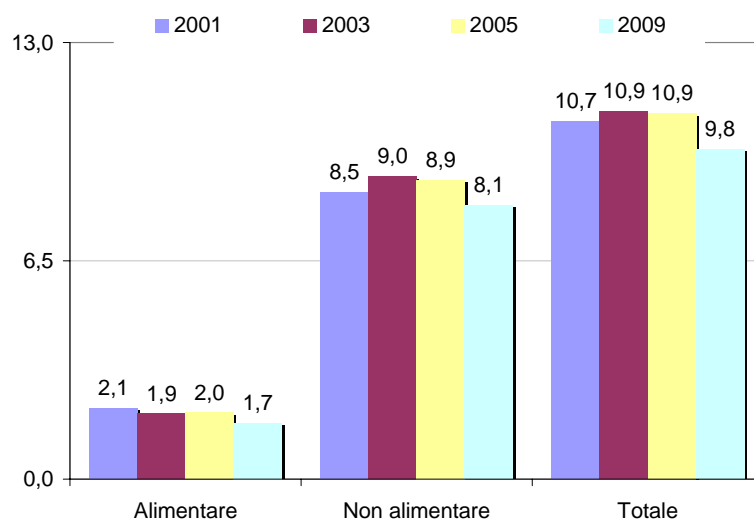
Il trend 2001-2009 rivela che la rete di vendita di vicinato ha registrato una sostanziale tenuta: dopo un piccolo incremento nel periodo 2003-2005 (220 esercizi contro gli iniziali 212), si è registrata una leggera flessione, in entrambi i settori, che ha portato agli attuali 206 esercizi.

Tabella 3: Esercizi di vicinato nel Comune di Monsummano. Anni 2001-2009

Settore	Esercizi di vicinato		
	N esercizi	Sup. di vendita (mq)	Es. per 1000 residenti
2001			
Alimentare	42	2.118	2,1
Non alimentare	170	10.842	8,5
Totale	212	12.960	10,6
2003			
Alimentare	39	2.107	2,0
Non alimentare	181	11.513	9,1
Totale	220	13.620	11,0
2005			
Alimentare	40	2.295	2,0
Non alimentare	180	11.638	8,9
Totale	220	13.933	10,9
2009			
Alimentare	35	1.821	1,7
Non alimentare	171	11.027	8,1
Totale	206	12.848	9,8

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Figura 4: Esercizi di vicinato per 1000 residenti nel Comune di Monsummano Terme per settore. Anni 2001-2009

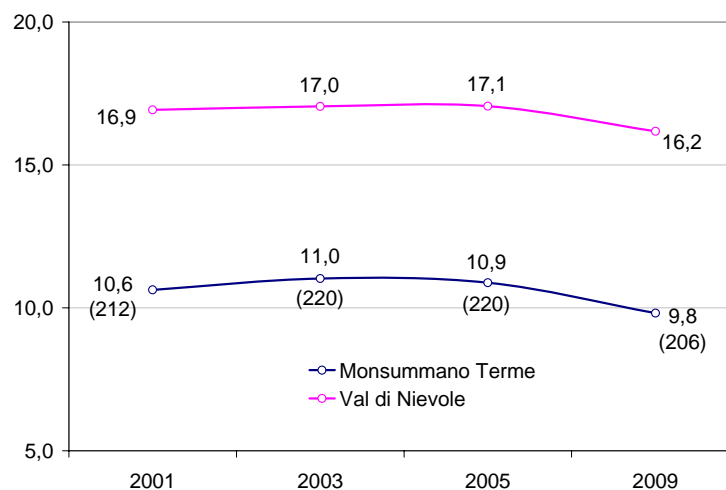


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Dal confronto con gli altri comuni della Val di Nievole¹ emerge che la presenza del “piccolo commercio” è inferiore alla media del bacino; tale carenza è tanto più evidente in relazione alla rete di negozi di tipo alimentare.

¹ Non potendo disporre per tutti i comuni di dati al 31/12/2009, si è ipotizzato che il commercio di vicinato abbia avuto tra il 2005 e il 2009 in tutto il territorio l'andamento registrato a Monsummano.

Figura 5: Esercizi di vicinato per 1000 residenti - raffronto Monsummano Terme-Val di Nievole. Anni 2001-2009



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme (tra parentesi il numero di esercizi di vicinato attivi)

Medie strutture di vendita

Come già accennato, le medie strutture presenti sul territorio comunale sono 8, 3 di tipo alimentare e 5 non alimentari, per una superficie complessiva di quasi 5.000 mq. Circa 3.000 mq di superficie di vendita, oltre il 60% del totale, sono relativi al settore alimentare e quasi 2.000 al non alimentare. Rispetto al 2005 è presente una struttura in meno per una perdita di 650 mq di superficie nel settore non alimentare.

Tabella 4: Medie strutture di vendita del comune di Monsummano Terme per tipologia. Numero strutture, superficie di vendita e superficie di vendita per 1000 residenti. Raffronto 2005-009

Settore	Medie strutture di vendita		
	N strutture	Sup. di vendita (mq)	Sup. per 1000 resid. (mq)
2005			
Alimentare	3	3.035	150,1
Non alimentare	6	2.566	126,9
Totale	9	5.601	277,0
2009			
Alimentare	3	3.035	144,6
Non alimentare	5	1.916	91,3
Totale	8	4.951	235,9

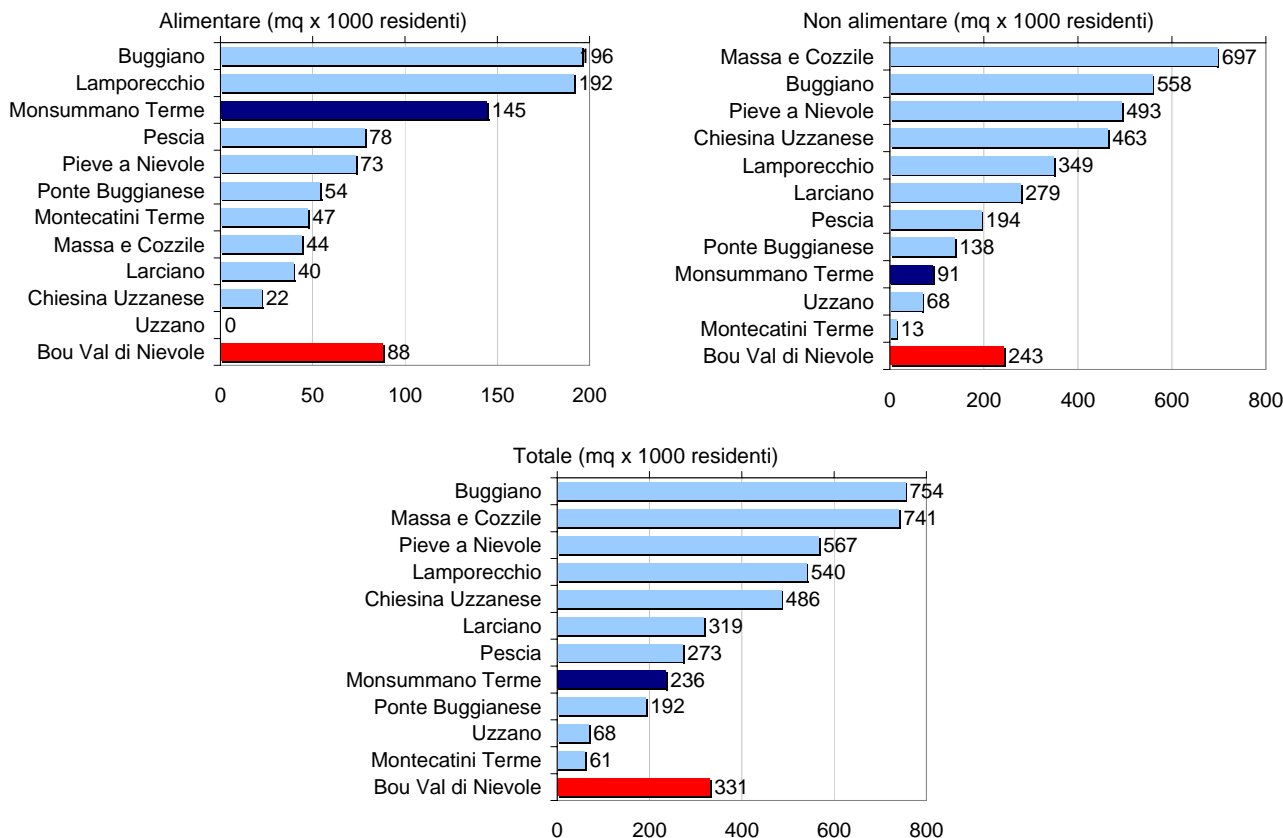
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Nel raffronto con la Val di Nievole emergono delle considerazioni interessanti in merito alla densità di medie strutture. La rete della media distribuzione di Monsummano (236 mq per 1000 abitanti) appare nel complesso sensibilmente sottodimensionata rispetto ai riferimenti medi del bacino (331); la differenziazione per settore ci dice però che tale carenza è dovuta soprattutto alla debolezza del settore non alimentare (91 mq per 1000 abitanti contro 243), dato che la dotazione del settore alimentare è superiore alla media (145 contro 88).

A livello generale occorre dire che l'indicatore è fortemente influenzato dalle dimensioni demografiche dei vari territori, per cui in comuni che non raggiungono i 10.000 abitanti (8 su 11) anche l'apertura/chiusura di una struttura può far oscillare sensibilmente il valore della

densità. In questo senso, dunque, c'è da dire che i valori di Monsummano sono ampiamente in linea con quelli degli altri due comuni più grandi, Montecatini Terme e Pescia.

Figura 6: Medie strutture di vendita. Superficie di vendita (mq) per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 al netto delle nuove autorizzazioni

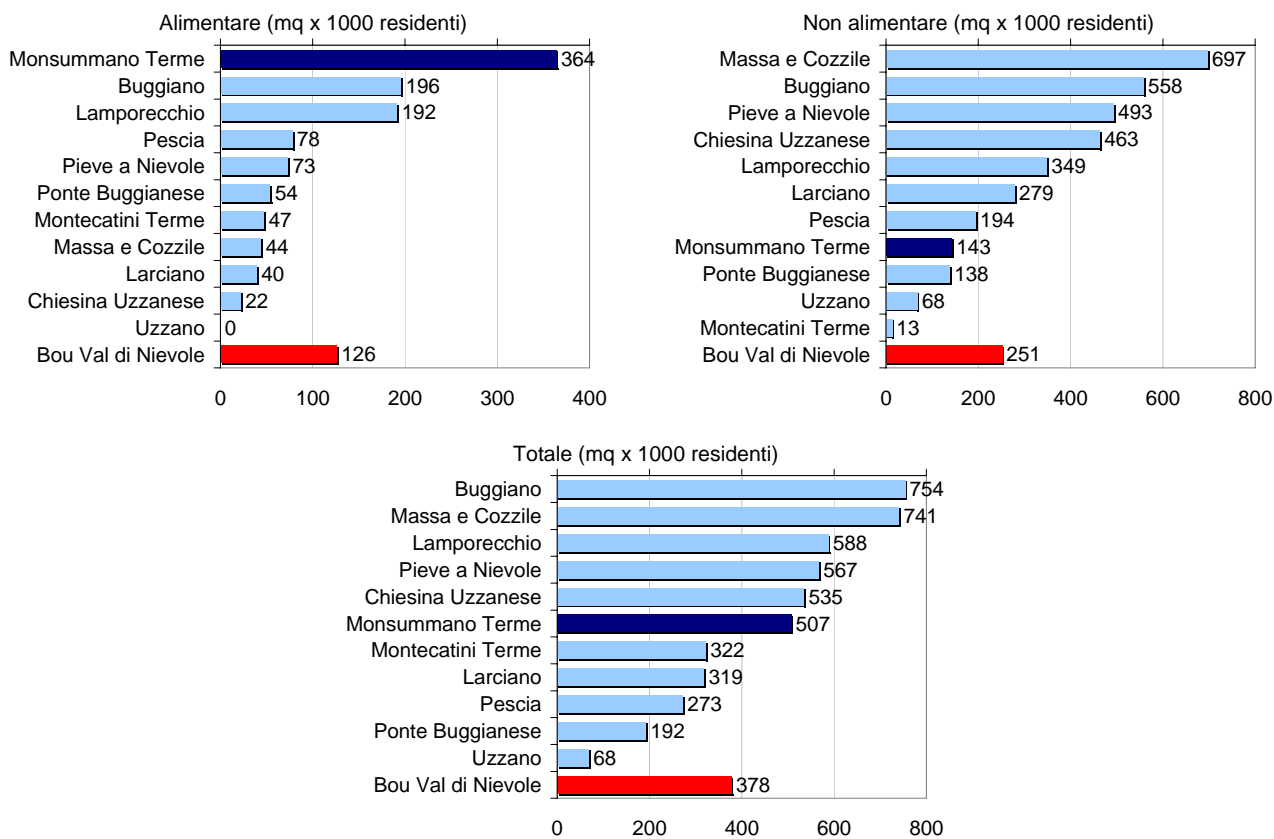


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Fin qui è stata analizzata la rete esistente ma, come accennato nella premessa, per gettare uno sguardo su ciò che potrà essere e sui nuovi assetti commerciali del comune, si tenta di seguito un esercizio analitico relativamente alla prospettiva futura della media distribuzione. Per far ciò, si terrà conto delle nuove autorizzazioni rilasciate dal Comune durante il regime legislativo transitorio. Prima di addentrarsi nella visione dei dati, occorre fare presente che come tutti gli studi di ipotesi vi sono alcuni importanti elementi da considerare in via preliminare: il primo invita a tenere in debito conto che si parla di autorizzazioni concesse ma di strutture non ancora operanti e di cui non si conoscono al momento natura, effettive intenzioni/possibilità di apertura ed eventuale tempistica; la seconda è che i dati di raffronto degli altri comuni della Val di Nievole si riferiscono alle strutture esistenti al 30/06/2009 e non tengono conto di eventuali nuove autorizzazioni concesse negli ultimi mesi.

Attualmente il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato 5 nuove autorizzazioni per l'insediamento di medie strutture di vendita, 4 di tipo alimentare e 1 non alimentare. Se si considera la teorica dotazione futura (13 strutture di cui 9 alimentari), con questi nuovi insediamenti, qualora confermati, il valore totale comunale si porterebbe in linea con quelli degli altri comuni maggiormente dotati e al di sopra della media della Val di Nievole; notevole sarebbe il balzo in avanti del settore alimentare, triplo rispetto al bacino, mentre rimarrebbe la carenza del non alimentare.

Figura 7: Medie strutture di vendita. Superficie di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 *comprese le nuove autorizzazioni*



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Per avere una concreta visione dei teorici cambiamenti, si riporta di seguito la tavola che mette a confronto la situazione attuale e l'ipotesi futura.

Tabella 5: Medie strutture di vendita della Val di Nievole per comune. N. strutture, sup. di vendita e sup. di vendita per 1000 residenti. Anno 2009

Comune	Medie strutture di vendita						
	N. strutture	Superficie di vendita (mq)			Superficie di vendita x 1000 residenti (mq)		
		A	NA	Totale	A	NA	Totale
Situazione attuale (al netto delle nuove autorizzazioni)							
Buggiano	14	1.720	4.905	6.625	195,8	558,3	754,1
Chiesina Uzzanese	5	100	2.079	2.179	22,3	463,4	485,7
Lamporecchio	11	1.453	2.645	4.098	191,6	348,8	540,4
Larciano	3	247	1.740	1.987	39,6	278,9	318,5
Massa e Cozzile	10	348	5.497	5.845	44,1	696,9	741,0
Monsummano Terme	8	3.035	1.916	4.951	144,6	91,3	235,9
Montecatini Terme	13	1.004	280	1.284	47,5	13,2	60,7
Pescia	9	1.533	3.807	5.340	78,2	194,3	272,5
Pieve a Nievole	18	721	4.842	5.563	73,5	493,3	566,8
Ponte Buggianese	5	473	1.208	1.681	54,1	138,2	192,4
Uzzano	1	0	379	379	0,0	68,3	68,3
Bou Val di Nievole	97	10.634	29.298	39.932	88,0	242,5	330,5
Possibile scenario futuro (comprese le nuove autorizzazioni)							
Buggiano	14	1.720	4.905	6.625	195,8	558,3	754,1
Chiesina Uzzanese	5	100	2.079	2.179	22,3	463,4	485,7

Lamporecchio	11	1.453	2.645	4.098	191,6	348,8	540,4
Larciano	3	247	1.740	1.987	39,6	278,9	318,5
Massa e Cozzile	10	348	5.497	5.845	44,1	696,9	741,0
Monsummano Terme	13	7.644	3.001	10.645	364,3	143,0	507,3
Montecatini Terme	13	1.004	280	1.284	47,5	13,2	60,7
Pescia	9	1.533	3.807	5.340	78,2	194,3	272,5
Pieve a Nievole	18	721	4.842	5.563	73,5	493,3	566,8
Ponte Buggianese	5	473	1.208	1.681	54,1	138,2	192,4
Uzzano	1	0	379	379	0,0	68,3	68,3
Bou Val di Nievole	102	15.243	30.383	45.626	126,2	251,5	377,6
Monsummano Centro	6	4.170	2.124	6.294	319,7	162,8	482,5

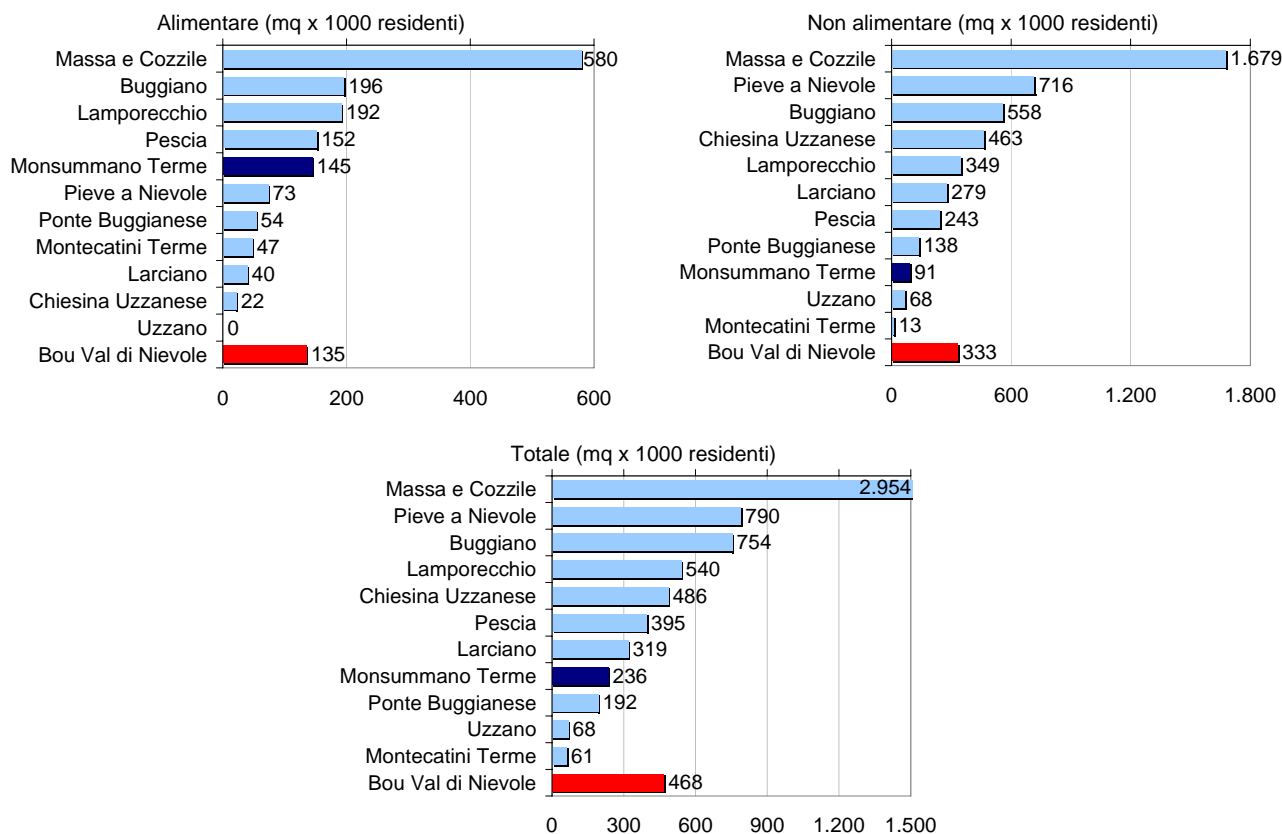
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Media e grande distribuzione

Per cercare di ampliare l'orizzonte di analisi, si offre di seguito un resoconto complessivo sulla medio-grande distribuzione, ossia una riflessione aggregata su medie e grandi strutture di vendita come rete unitaria. Per comprendere a pieno la portata del commercio di scala sovra-locale, infatti, si ritiene opportuno dare un resoconto più ampio. Da una parte perché consente di tenere in considerazione tutte le variabili commerciali presenti nel bacino, dall'altra perché non considerare la grande distribuzione (Monsummano ad oggi non ha dotazioni in tal senso) fornirebbe una visione incompleta del fenomeno. Anche in questo caso, come avvenuto per le medie strutture, si riferisce in merito alla situazione attuale e al possibile scenario futuro (comprensivo delle nuove autorizzazioni rilasciate).

Ad oggi Monsummano Terme in una visione complessiva della medio-grande distribuzione ha una situazione di debolezza rispetto al bacino di riferimento. Anche il settore alimentare, che abbiamo visto essere molto competitivo in relazione alle medie strutture, risulta carente se messo a confronto con le altre realtà comunali. È evidente che il comune paga il fatto di non avere sul proprio territorio delle grandi strutture.

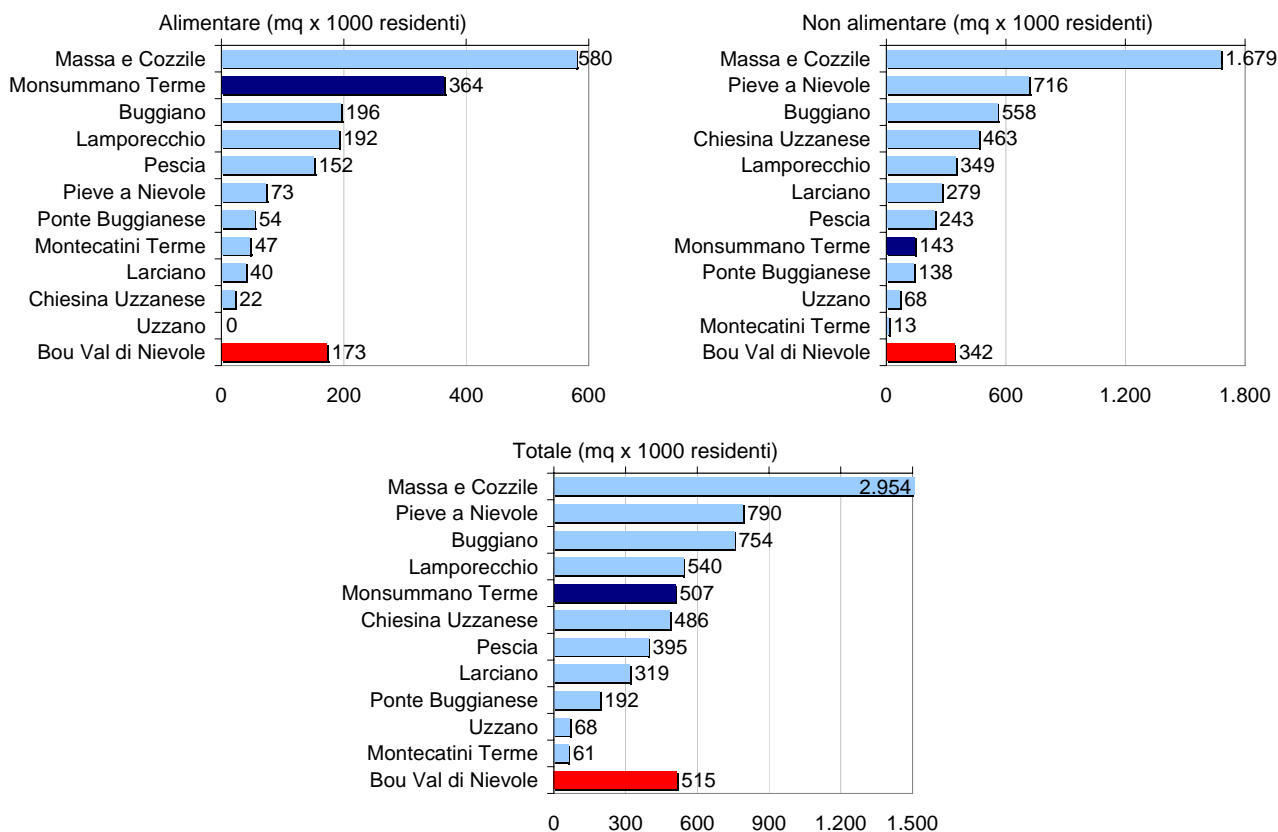
Figura 8: Medie e grandi strutture di vendita. Sup. di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 *al netto delle nuove autorizzazioni*



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Nella potenziale dotazione futura di medio-grande distribuzione, si nota che Monsummano, rafforzando la media struttura, riesce a rimettersi sui valori medi del bacino pur non disponendo di grandi strutture. Ed il settore alimentare ancora una volta assumerebbe una dimensione molto significativa.

Figura 9: Medie e grandi strutture di vendita. Sup. di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 *comprese le nuove autorizzazioni*



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

Per avere una concreta visione dei teorici cambiamenti, si riporta di seguito la tavola che mette a confronto la situazione attuale e l'ipotesi futura.

Tabella 6: Medie e grandi strutture di vendita della Val di Nievole per comune. Anno 2009

Comune	Medie strutture + Grandi strutture						
	N. strutture	Superficie di vendita (mq)			Superficie di vendita x 1000 residenti (mq)		
		A	NA	Totale	A	NA	Totale
Situazione attuale (al netto delle nuove autorizzazioni)							
Buggiano	14	1.720	4.905	6.625	195,8	558,3	754,1
Chiesina Uzzanese	5	100	2.079	2.179	22,3	463,4	485,7
Lamporecchio	11	1.453	2.645	4.098	191,6	348,8	540,4
Larciano	3	247	1.740	1.987	39,6	278,9	318,5
Massa e Cozzile	12	4.573	13.242	17.815	579,7	1.678,8	2.258,5
Monsummano Terme	8	3.035	1.916	4.951	144,6	91,3	235,9
Montecatini Terme	13	1.004	280	1.284	47,5	13,2	60,7
Pescia	10	2.973	4.767	7.740	151,7	243,3	395,0
Pieve a Nievole	19	721	7.032	7.753	73,5	716,5	789,9
Ponte Buggianese	5	473	1.208	1.681	54,1	138,2	192,4
Uzzano	1	0	379	379	0,0	68,3	68,3
Bou Val di Nievole	101	16.299	40.193	56.492	134,9	332,7	467,6
<i>Monsummano</i>	1	<i>500,0</i>	<i>100,0</i>	<i>600,0</i>	<i>39,6</i>	<i>7,9</i>	<i>47,5</i>
Possibile scenario futuro (comprese le nuove autorizzazioni)							
Buggiano	14	1.720	4.905	6.625	195,8	558,3	754,1
Chiesina Uzzanese	5	100	2.079	2.179	22,3	463,4	485,7
Lamporecchio	11	1.453	2.645	4.098	191,6	348,8	540,4
Larciano	3	247	1.740	1.987	39,6	278,9	318,5
Massa e Cozzile	12	4.573	13.242	17.815	579,7	1.678,8	2.258,5
Monsummano Terme	13	7.644	3.001	10.645	364,3	143,0	507,3
Montecatini Terme	13	1.004	280	1.284	47,5	13,2	60,7
Pescia	10	2.973	4.767	7.740	151,7	243,3	395,0
Pieve a Nievole	19	721	7.032	7.753	73,5	716,5	789,9
Ponte Buggianese	5	473	1.208	1.681	54,1	138,2	192,4
Uzzano	1	0	379	379	0,0	68,3	68,3
Bou Val di Nievole	106	20.908	41.278	62.186	173,1	341,7	514,7
<i>Monsummano</i>	6	<i>4.170</i>	<i>2.124</i>	<i>6.294</i>	<i>319,7</i>	<i>162,8</i>	<i>482,5</i>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Commercio Regione Toscana e Comune di Monsummano Terme

La distribuzione sul territorio comunale

Il capoluogo è chiaramente il fulcro attorno al quale ruota il sistema commerciale monsummanese, con l'80% del commercio.

Tabella 7: Distribuzione degli esercizi di vicinato del comune di Monsummano Terme per settore e zona. Anno 2009 (valori assoluti)

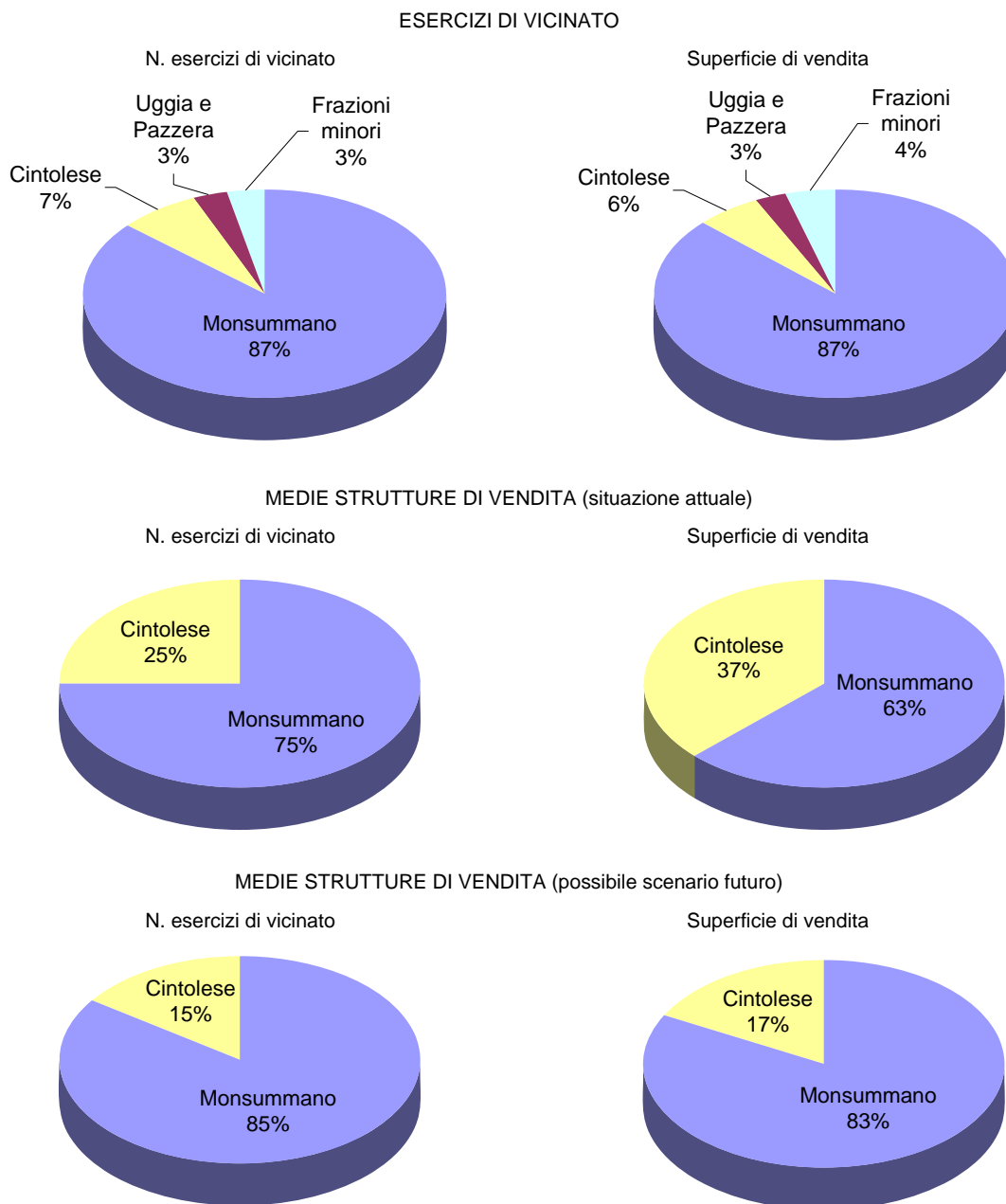
Zona	N. esercizi			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Totale	A	NA	Totale
Monsummano	26	152	178	1.342	9.819	11.161
Cintolese	4	11	15	174	575	749
Uggia e Pazzera	1	5	6	31	337	368
Pozzarello	3	1	4	179	96	275
Chiesina Ponziani e		1	1		30	30
Grotta Giusti		1	1		170	170
Montevettolini	1		1	95		95
Totale	35	171	206	1.821	11.027	12.848

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Comune di Monsummano Terme

Dalla figura seguente si percepisce ancor più chiaramente il ruolo egemone di Monsummano in chiave commerciale, particolarmente spiccata riguardo al vicinato. Rilevante comunque anche la quota di commercio presente a Cintolese, (circa il 7% del vicinato ed il 25% delle medie strutture) soprattutto come dotazione di superficie di vendita di media struttura (37%), mentre le frazioni minori hanno una consistenza marginale nel vicinato e nulla in merito alla media

distribuzione. Da notare che con le nuove autorizzazioni di medie strutture rilasciate il baricentro dello scenario futuro si risposta nuovamente sul capoluogo.

Figura 10: Distribuzione del commercio nel comune di Monsummano Terme per zona. Anno 2009 (valori %)



Riflessioni conclusive e linee strategiche per lo sviluppo del settore

Il quadro di fondo del panorama commerciale monsummanese presenta ad oggi alcuni elementi di sofferenza sia in relazione al commercio di vicinato che, in parte, per quanto riguarda la medio-grande distribuzione. Nonostante questo, i punti critici non sono così acuti e sono presenti alcuni punti di forza da valorizzare.

Le maggiori criticità possono riassumersi attraverso i seguenti punti:

- In una condizione di sotto-dimensionamento del commercio di vicinato rispetto al bacino di appartenenza (Val di Nievole), la debolezza del settore alimentare potrebbe determinare una situazione di difficoltà per la popolazione residente;
- La rete della medio-grande distribuzione appare nel complesso inferiore alla media del bacino (236 mq per 1000 abitanti contro 331) e, in particolare, appare carente nel settore non alimentare (91 mq per 1000 abitanti contro 243).

Gli aspetti positivi da continuare a percorrere invece sono:

- se si considera il peso demografico dei diversi comuni, elemento di primaria importanza sia per le dinamiche di consumo che per le possibilità di risposta commerciale alle esigenze dell'utenza, si evince chiaramente che Monsummano risulta il comune meglio posizionato dal punto di vista commerciale in raffronto ai territori di pari dimensioni (Montecatini Terme e Pescia).
- la carenza del settore alimentare del commercio di vicinato è in parte controbilanciata dalla forte dotazione di superficie di vendita di medie strutture alimentari (145 mq per 1000 residenti), che attualmente risultano sopradimensionate rispetto alla media della Val di Nievole (145 mq per 1000 residenti). Questa contrappeso risulta ancor più evidente se si getta uno sguardo sulla situazione futura, nella quale Monsummano Terme rafforza ancor più la presenza alimentare delle medie strutture.
- Monsummano Terme, in una condizione di sofferenza da parte del commercio di vicinato e della rete commerciale complessiva, attraverso il nuovo impulso alle medie strutture accrescerà la propria dotazione commerciale acquisendo un ruolo significativo relativamente al settore alimentare e riallineando i valori della medio-grande distribuzione a quelli medi della Val di Nievole.
-

3 Piano di programmazione urbanistica commerciale

3.1 Linee guida per la programmazione

La Pianificazione commerciale tra “liberalizzazione e programmazione”.

La normativa riferita al settore del commercio, già dal 1998 con il D.Lgs. 114/98, ha seguito una filosofia che è stata definita di liberalizzazione del settore. Questa tendenza è stata accolta dalla Regione Toscana e recepita attraverso il Codice del commercio (L.r. n.28/2005) e recentemente, nel 2009, dal Regolamento di attuazione di quest’ultima legge. Questa tendenza è peraltro perfettamente in linea con la cosiddetta “Direttiva Bolkenstein” che ha sancito, appunto, che per una corretta programmazione del commercio non si deve fare riferimento a parametri numerici. Per tirare le fila di questa breve rassegna sulle tendenze normative che regolano il settore commerciale, possiamo dire che ad oggi le risultanze di questi strumenti normativi e regolamentari hanno di fatto esautorato la logica del cosiddetto contingente, attribuendo ad altri strumenti le modalità per programmare le varie attività e tipologie di esercizi commerciali e del terziario di servizio.

Tuttavia il contesto appena descritto non solleva le Amministrazioni Comunali dalla naturale esigenza di guidare l’evoluzione, sia localizzativa, che dimensionale, di questo ampio settore economico, in modo che il servizio sia adeguato ad offrire ai cittadini la più articolata ed equilibrata possibilità di scelta tra canali e tipologie distributive.

Proprio per assolvere a questa funzione istituzionale la Regione Toscana, attraverso il Codice del Commercio e Il Regolamento di attuazione impone ai Comuni di effettuare la pianificazione del settore attraverso il “Piano di urbanistica commerciale”. Questo documento deve affrontare tre ordini di problemi:

1. uno di carattere regolamentare e amministrativo di adeguamento delle norme urbanistiche-commerciali al Codice del Commercio;
2. uno di carattere urbanistico-territoriale di previsione, localizzazione e dimensionamento degli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita (queste ultime se previste a livello di Regolamento Urbanistico);
3. uno di carattere progettuale riguardante gli interventi e le azioni per qualificare, valorizzare e promuovere la rete commerciale comunale e in particolare quella esistente degli esercizi di vicinato. Inoltre viene auspicato l’insediamento sul territorio comunale di attività diverse e di favorire la concentrazione di esercizi e servizi nelle parti del comune più attrezzate e più rispondenti ad un ordinato e qualificato sviluppo territoriale.

La tutela del commercio di vicinato

Il Comune di Monsummano sta operando da diversi anni per favorire il rafforzamento e la crescita delle attività commerciali e paracommerciali, nell’area centrale del capoluogo, al fine di

creare una zona attrattiva, socialmente vivace ed economicamente vitale. In tal senso è opportuno ricordare che nell'area centrale del capoluogo è stato costituito un **Centro Commerciale Naturale**.

Allo stesso scopo l'Amministrazione comunale sta lavorando per migliorare le condizioni di insediamento delle attività commerciali nelle altre aree o fronti a vocazione commerciale, come ad esempio Via Francesca e la zona del Cintolese in modo da fornire alla popolazione residente di tutto il territorio un adeguato e moderno servizio distributivo.

Al fine di rafforzare e valorizzare il lavoro svolto dall'Amministrazione, in particolare a favore del piccolo commercio di prossimità Il Piano di urbanistica commerciale di seguito proposto, ha come obiettivo l'insediamento sul territorio comunale di attività diverse e di favorire la concentrazione di esercizi e servizi nelle parti del comune più attrezzate e più rispondenti ad un ordinato e qualificato sviluppo territoriale. Gli studi per il presente lavoro hanno valutato:

- le carenze nell'offerta della struttura commerciale rispetto alla domanda in relazione ad aspetti quantitativi (superficie di vendita), infrastrutturali (accessibilità) e qualitativi, e con riferimento alle singole parti del territorio comunale;
- le condizioni per le previsioni urbanistiche di inserimento di attività commerciali relativamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- come è possibile organizzare in modo funzionale e gerarchico la rete di vendita comunale al fine di migliorare il contesto urbano e ridurre così l'evasione dalla rete commerciale comunale;
- le condizioni ideali per favori e rafforzare il commercio di vicinato nelle aree centrali, storiche e a vocazione turistica del territorio.

3.2 Identificazione dei problemi

Problematiche generali

Nel caso del comune di Monsummano Terme le analisi svolte hanno individuato una serie di punti di forza che possono diventare strategici per la riqualificazione del settore commerciale e di tutto il tessuto economico e sociale. Va anche detto che sono state evidenziate delle criticità che si ritiene vadano affrontate in modo organico, agendo sui tre aspetti della pianificazione del commercio prima indicati.

Gli elementi problematici della situazione distributiva del comune sono da individuare:

- nella **subordinazione della struttura commerciale al dettaglio** di piccole e medie dimensioni rispetto al resto del Bacino della Val di Nievole.
- nel **carattere non organico e nella localizzazione spontanea degli esercizi al dettaglio** che, da un lato, sono diffusi nel territorio senza una logica funzionale e gerarchica della rete, e, dall'altro, nelle zone di maggiore presenza (es. area centrale del capoluogo) non sono riusciti ancora a qualificare queste parti del territorio come aree commerciali di pregio e attrattive;
- nella **ridotta qualificazione e nella scarsa integrazione fra le strutture di vendita** che non costituiscono aggregazioni commerciali adeguate alle esigenze dell'utenza, per dotazione di

attrezzature, servizi e arredo urbano;

- **nell'organizzazione spaziale ed urbanistica delle aggregazioni commerciali esistenti** che potrebbero diventare dei centri commerciali naturali più attrattivi, se attrezzati con spazi e parcheggi funzionali per le moderne strutture di vendita.

Problemi del commercio di prossimità

Entrando più nello specifico, per quanto riguarda la **rete distributiva degli esercizi di vicinato**, si è rilevata:

- una carenza di esercizi di vicinato rispetto al bacino di riferimento (Val di Nievole) sia nel settore alimentare, che in quello extralimentare, specie nelle zone distanti dai principali assi di comunicazione;
- assenza di aree di aggregazione commerciale qualificate capaci di avere un significativo grado di attrazione, con l'esclusione della zona del centro del Capoluogo che si è organizzata in Centro Commerciale Naturale. Va altresì evidenziato che il Centro Commerciale Naturale potrebbe essere maggiormente valorizzato e identificato attraverso un'adeguata cartellonistica commerciale e turistica;
- scarsa integrazione tra punti vendita di vicinato e media distribuzione, in particolare nella zona di raccordo tra il centro storico del capoluogo e l'area produttiva di Via Maestri del Lavoro;
- difficoltà ad attivare strategie organiche di qualificazione e promozione delle aree di aggregazione esistenti.

Problemi delle medie strutture di vendita

Per quanto riguarda le **medie strutture di vendita del settore alimentare**, si è rilevato:

- dimensionamento pro-capite nel complesso insufficienti rispetto agli altri comuni della Val di Nievole.
- strutture esistenti con livelli qualitativi più bassi rispetto alle strutture di medio grandi dimensioni che operano nei comuni vicini;
- carenze infrastrutturali da adeguare riferite all'accessibilità veicolare, ma soprattutto pedonale e ciclabile e all'integrazione con altre funzioni.

Per quanto riguarda le **medie strutture di vendita del settore extralimentare**, si è rilevato:

- una carenza generalizzata sul territorio di esercizi di beni di vestiario, per la persona e tecnologici, moderni e funzionali e con capacità attrattiva sovracomunale;
- assenza nell'area centrale del capoluogo e nella zona commerciale del Cintolese di medie strutture di pregio che assolvano alla funzione di catalizzatore commerciale, come ad esempio un outlet di grandi firme oppure specializzato nel settore delle calzature;

Per quanto riguarda le **grandi strutture di vendita**, si è rilevata l'assenza di strutture di questo tipo nel comune. Questa carenza potrebbe essere considerato un fattore penalizzante per il territorio, in quanto contribuisce sicuramente ad aumentare l'evasione commerciale verso altri comuni dotati di strutture commerciali di grandi dimensioni.

3.3 Azioni e strumenti operativi

Come già accennato, lo scopo del presente lavoro è qualificare e diversificare la rete commerciale esistente del comune che, è carente e subordinata ai poli commerciali esterni. I mezzi di cui il Comune dispone per sostenere e rafforzare la struttura commerciale e paracommerciale, che ha un ruolo fondamentale nell'economia locale, riguardano:

1. sotto l'aspetto amministrativo, l'indicazione di norme per promuovere la qualificazione dei Centri Commerciali Naturali e delle attività in essi presenti. Nel caso specifico si tratterebbe di: a) valorizzare ulteriormente il Centro Commerciale Naturale dell'area centrale del capoluogo; b) creare Sistemi commerciali di frazione come ad esempio quello del Cintolese;
2. sotto l'aspetto urbanistico, la definizione dei criteri di compatibilità urbanistica e ambientale e l'indicazione di parametri relativi alla dotazione di infrastrutture e all'accessibilità per l'insediamento di strutture della media e grande distribuzione e per l'adeguamento dei sistemi commerciali integrati;
3. sotto l'aspetto promozionale, l'attivazione di strumenti di informazione e promozione del commercio, dei Centri Commerciali Naturali e dei Sistemi commerciali integrati, che compongono la rete distributiva comunale.

3.4 Identificazione dei sistemi o ambiti commmerciali e linee strategiche di programmazione

Le aree o ambiti commerciali

Partendo dalla rete distributiva esistente l'Amministrazione intende intraprendere un percorso sviluppo e riqualificazione del settore distributivo. Ne deriva che la rete di vendita in futuro dovrà essere organizzata in modo integrato ed efficace.

A tal fine il Piano focalizza le sue strategie sul Centro Commerciale Naturale del capoluogo e su gli altri sistemi commerciali presenti sul territorio, quale base fisica e organizzativa della rete distributiva.

I sistemi commerciali o ambiti fondamentali individuati dal piano sono i seguenti:

1. **Area centrale di Monsummano Terme, del Cintolese e dei centri storici minori;**
2. **Area produttiva di via Maestri del Lavoro.**
3. **Fronte commerciale di Via Francesca (ad esclusione dei tratti compresi all'interno degli ambiti 1,4,).**
4. **Area del Polo commerciale di Cintolese.**
5. **Resto del territorio.**

Partendo dalla "zonizzazione" sopra descritta, di seguito viene riportata per punti la **strategia di fondo** finalizzata allo sviluppo del settore commerciale:

1. **Capoluogo.** L'area centrale del comune raccoglie le principali funzioni civili, sociali e religiose e la quota maggiore di attività commerciali, specie quelle di vicinato. Si intuisce perciò il peso economico e la funzione sociale che la rete distributiva localizzata nel Centro ha per la popolazione residente, e quindi l'esigenza di una politica attiva di promozione e qualificazione della struttura commerciale con particolare attenzione al piccolo commercio di prossimità. Questa esigenza trova piena conferma nel rafforzare ulteriormente il Centro Commerciale Naturale attraverso politiche di sviluppo.

Centri storici minori (Montevettolini e Monsummano alto). Rappresentano aree di pregio del territorio sia sotto l'aspetto storico che turistico. Devono quindi essere tutelate e salvaguardate anche sotto il profilo degli insediamenti commerciali e paracommerciali. Saranno poste in essere misure di tutela del piccolo commercio di prossimità, anche attraverso l'inserimento di empori polifunzionali.

2. Area produttiva di via Maestri del Lavoro

Si tratta dell'area, adiacente all'area centrale del capoluogo, inserita nel perimetro di Via Risorgimento, Via Maestri del Lavoro, Via F.lli Cairolì. E' caratterizzata da un tessuto costituito da singoli capannoni a destinazione prevalentemente produttiva, con una maglia ortogonale chiusa sui lati, appunto, da via Maestri del Lavoro e Via Risorgimento. L'attuazione è avvenuta tramite PIP (piani per insediamenti produttivi), previsti dall'Amministrazione nel corso degli anni. Come si è già avuto modo di dire all'interno dell'area, nel corso del 2009 si è rilevata una tendenza spontanea all'insediamento di nuove attività commerciali di media grandezza, in particolare di tipo alimentare. Si sta quindi costituendo un'area commerciale piuttosto importante, che, in linea teorica, potrebbe diventare un polo commerciale attrattivo per l'intero bacino della Val di Nievole. In tal senso tra i punti di forza dell'area vale la pena menzionare la buona accessibilità, sia esterna che interna al territorio comunale, anche in relazione alla realizzazione della nuova viabilità tangenziale. L'Amministrazione intende assecondare l'insediamento di nuove attività commerciali moderne e attrattive di medie dimensioni, in modo da sfruttare pienamente tutte le potenzialità dell'area. Si tratta in pratica, di accogliere l'inserimento di nuove medie strutture, puntando alla creazione di un'area commerciale diversificata e attrattiva di tipo integrato, nel rispetto però di condizioni quali: accessibilità; veicolare; dotazione di parcheggi; compatibilità ambientale; integrazione con altre funzioni; riqualificazione urbana.

3. **Fronte commerciale di Via Francesca.** L'ambito comprende tutta la SR 436 denominata Francesca ad eccezione dei tratti che rientrano negli ambiti 1 e 4. Rientrano in questa zona di piano le attività commerciali che hanno gli accessi veicolari e/o pedonali per la clientela che si affacciano, appunto, sull'asse stradale. Sono per lo più fronti di vendita nati e sviluppati spontaneamente, lungo la strada che si caratterizza per avere forti flussi di traffico, e quindi una certa attrattività per gli insediamenti commerciali al dettaglio. La normativa urbanistica e commerciale dovrà agire sugli standard infrastrutturali in modo da limitare le localizzazioni, in particolare quella di medie dimensioni, per diminuire la "pressione" veicolare lungo l'asse stradale.
4. **Area Centrale del Cintolese.** Come per il Capoluogo è necessario mantenere e rafforzare la rete degli esercizi commerciali esistenti e valorizzarne il ruolo sociale e di aggregazione, favorendo la permanenza e la nascita di attività commerciali, in particolare di vicinato. Le future iniziative di riqualificazione commerciali, potranno interessare alcuni aspetti strategici come ad esempio l'arredo urbano, la moderazione del traffico lungo la Via Francesca, l'accessibilità e parcheggi, essenziali per la vivibilità e per la vivacità del commercio. Questi problemi saranno, possibilmente affrontati attraverso progetti concreti di collaborazione tra Comune, operatori commerciali e proprietari immobiliari. Si auspica, pertanto, anche per la

frazione del Cintolese la costituzione di un Centro Commerciale Naturale. Appare evidente, inoltre, che questa zona commerciale presenta caratteristiche simili a quelle dell'area centrale del capoluogo, pertanto nella fase di definizione della normativa e degli standard sarà opportuno assimilare le due zone che, appunto, saranno normate allo stesso modo.

5. **Area del Polo commerciale del Cintolese.** L'area, che comprende una serie di comparti a destinazione commerciale, si caratterizza per la presenza della Conad (1500 mq) che è la più grande struttura alimentare attiva nel comune. Per questo ambito il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di ulteriori insediamenti commerciali (o l'ampliamento di quelli esistenti) che potranno essere anche di grandi dimensioni. Pertanto, in linea con quanto previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, la normativa di tipo urbanistico commerciale dovrà tendere all'inserimento di nuove strutture distributive di medie e grandi dimensioni, nel rispetto degli standard localizzativi e infrastrutturali previsti dalla legge.
6. **Resto del territorio.** Questo ambito comprende tutto le aree rientranti all'interno del "centro abitato" che però non rientrano nelle aree sopra descritte. Si tratta di territorio urbanizzato, di frangia e rurale. Gli indirizzi di pianificazione sono i seguenti:
 - a) dove è consentito dal Regolamento Urbanistico è sempre possibile insediare commercio di vicinato ad eccezione delle zone produttive.
 - b) Sono da limitare al massimo anche per quanto riguarda le dimensioni massime, verificando la loro congruenza ambientale, le localizzazioni di strutture di medie dimensioni distribuzione in punti isolati, fuori dal tessuto urbano, in quanto attirano esclusivamente un'utenza motorizzata con mezzi privati e comportano perciò una eccessiva necessità di parcheggi, generando un notevole consumo del territorio ed un elevato traffico veicolare.
 - c) Si esclude la localizzazione di grandi strutture di vendita.

3.5 Standard e criteri localizzativi

Dotazione di Parcheggi per le strutture commerciali

Tra gli obiettivi principali della pianificazione urbanistica vi è quello di dotare il territorio dei servizi commerciali più adeguati alle esigenze della popolazione, rispondenti anche a standards urbanistici validi e congrui rispetto alle logiche economiche.

Parcheggi per la sosta di relazione

Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita di nuova attivazione (sono quindi esclusi gli edifici esistenti già a destinazione commerciale) in aggiunta agli standard previsti dal decreto ministeriale 1444 /68 , si richiede una superficie aggiuntiva a parcheggio, distinta tra:

1. parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi;
2. parcheggi per la sosta di relazione quantificati come segue:
 - a) per gli **esercizi di vicinato** i parcheggi per la **sosta di relazione** sono dimensionati nella misura di **1 metro quadrato per metro quadrato di superficie di vendita**. Come previsto dalla

normativa regionale², si ritiene opportuno annullare la superficie a parcheggio richiesta per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 mq che intendano localizzarsi all'interno dell'ambito di programmazione: 1. Area centrale di Monsummano Terme, del Cintoiese e dei centri storici minori.

Inoltre il Comune si riserva la possibilità di derogare agli standard per la sosta di relazione nei casi previsti dalla normativa in vigore.

b) Per le **medie strutture di vendita** i parcheggi per la sosta di relazione sono commisurati nella misura di **1,5 metri quadrati per metro quadrato** di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico. Fanno eccezione le medie strutture che rientrano nell'**ambito 3 Fronte commerciale di Via Francesca** le quali devono reperire standard di parcheggio per la sosta di relazione pari a **2 metri quadrati per metro quadrato di superficie di vendita** e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico. Il Comune si riserva la possibilità di derogare agli standard per la sosta di relazione nei casi previsti dalla normativa in vigore qualora sussistano elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi da valutarsi in una apposito studio tecnico.

c) Per le grandi strutture di vendita i i parcheggi per la sosta di relazione sono commisurati nella misura di **2 metri quadrati per metro quadrato** di superficie di vendita e 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico.

Caratteristiche dei parcheggi e dei raccordi

Per quanto riguarda le **caratteristiche dei parcheggi** delle strutture commerciali e dei **raccordi** delle aree a parcheggio con la viabilità pubblica, si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa in vigore (L.R. 28/2005 e relativo Regolamento di attuazione 01/04/2009 15/R).

Articolazione delle strutture commerciali

Riteniamo che sia necessario ai fini di una adeguata localizzazione delle attività commerciali articolare la rete di vendita secondo le seguenti tipologie dimensionali:

Esercizi di vicinato con superficie di vendita compresa tra 0 – 250 mq.

Esercizi di vicinato con superficie di vendita **inferiore** a 150 mq.

Esercizi di vicinato con superficie di vendita **maggiore** di 151 mq.

Medie strutture con superficie di vendita compresa tra 251 – 1500 mq.

Medie strutture con superficie di vendita **inferiore a 500 mq.**

Medie strutture con superficie di vendita compresa tra **501 mq fino a 1500 mq.**

Grandi strutture con superficie di vendita maggiore di 1500 mq.

Individuazione delle aree sature

Si ritiene, sulla base delle direttive di cui all'art. 14 e delle prescrizioni di cui all'art. 15 del PIT, che sono da considerare sature rispetto alla possibilità di nuovi insediamenti di medie e grandi dimensioni le seguenti aree del territorio:

² Art. 28, c. 2, del regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.

a) per le **grandi strutture** di vendita gli ambiti:

1. Area centrale di Monsummano Terme, del Cintoiese e dei centri storici minori;
3. Fronte commerciale di Via Francesca
6. Resto del territorio

b) per le **medie strutture da 250 - 1500 mq:**

1. Area centrale di Monsummano Terme, del Cintoiese e dei centri storici minori;

c) per le **medie strutture da 501 - 1500 mq:**

3. Fronte commerciale di Via Francesca
6. Resto del territorio

Territorio e attività commerciali

Ferme restando le indicazioni normative del Regolamento Urbanistico, nei seguenti sistemi o ambiti commerciali si possono insediare le seguenti tipologie commerciali:

1. Area centrale di Monsummano Terme, del Cintoiese e dei centri storici minori: *negozi di vicinato*.
2. Area produttiva di via Maestri del Lavoro: *negozi di vicinato e medie strutture di vendita*.
3. Fronte commerciale di Via Francesca: *negozi di vicinato; medie strutture di vendita con superficie inferiore a 500 mq;*
4. Area del Polo commerciale di Cintoiese: *negozi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita*.
5. Resto del territorio: *negozi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita inferiore a 500 mq.*

Per i **comparti** così come individuati nell'allegato B delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico non si applicano le disposizioni sopra riportate ma valgono le seguenti norme specifiche:

Ambiti	Esercizi di vicinato (sup. 0-250 mq)	Media struttura 251 - 500 mq.)	Media struttura 501 - 1500 mq.)	Grande struttura oltre 1500 mq.
2) R.U. - Frantoio Parlanti	Consentito	Consentita		
6) D3.2 - Via Ventavoli	Consentito	Consentita		
7- 8 - 9) Polo Urbano Via della Bartolina	Consentito	Consentita		
7) R.U. ex Fornace Baccioni	Consentito	Consentita		
8) R.U. Via Bartolina	Consentito	Consentita		
9) R.U. Via Grieco	Consentito	Consentita		
12) D.3.2. - Prolungamento Via Rosselli	Consentito	Consentita	Consentita	
14-15) C - Candalla	Consentito	Consentita	Consentita	
18) D3_2 - Via Marsala	Consentito	Consentita		
19) C - Prolungamento Via A. Meucci	Consentito	Consentita		
23) C - Loc. Pozzarello	Consentito	Consentita		
24) C - Via del Muro Loc. Violi	Consentito	Consentita		
25) C - Via La Nasina	Consentito	Consentita		
28) R.U. - P.za M- del Padule	Consentito			
29) D3.2 - F1 Zona sportiva, scuole, centro comm.- Cintoiese	Consentito	Consentita	Consentita	Consentita
30) D3.2 - Zona sud Poste - Cintoiese	Consentito	Consentita	Consentita	
32) C - Polo Urbano Via Orlandini - Chiesina Ponziani	Consentito	Consentita		
33) D2_2 - Area Produttiva Via Pratovecchio	Consentito	Consentita		
35) D2_2 - Area produttiva Loc. Violi	Consentito	Consentita		

Si fa presente che quanto previsto nel presente piano, in termini di compatibilità, standard, ecc. non si applica ai Piani Attuativi già adottati.

Ambiti commerciali - Quadro riassuntivo delle tipologie di strutture ammesse e standard di parcheggio

Zone del territorio	Tipologia ammessa	Standard per la sosta di relazione
1. Area centrale di Monsummano Terme, del Cintolese e dei centri storici minori	Esercizi di vicinato: 0-250 mq	Esercizi di vicinato 0-150 mq: riduzione a zero Esercizi di vicinato 151-250 mq: 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.
2. Area produttiva di via Maestri del Lavoro.	Esercizi di vicinato: 0-250 mq Medie strutture di vendita: 251-1500 mq	Esercizi di vicinato: 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita 251-1500 mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.
3. Fronte commerciale di Via Francesca (ad esclusione dei tratti compresi all'interno degli ambiti 1,4).	Esercizi di vicinato: 0-250 mq Medie strutture di vendita: 251-500 mq.	Esercizi di vicinato: 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture 251-500 mq.: 2 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.
4. Area del Polo commerciale di Cintolese.	Esercizi di vicinato: 0-250 mq Medie strutture di vendita: 251-1500 mq Grandi strutture di vendita: oltre 1500 mq	Esercizi di vicinato: 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Grandi strutture: 2,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.
5. Resto del territorio	Esercizi di vicinato: 0-250 mq Medie strutture di vendita: 251-500 mq	Esercizi di vicinato: 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.

Comparti - Quadro riassuntivo delle tipologie di strutture ammesse

Ambiti	Esercizi di vicinato (sup. 0-250 mq)	Media struttura 251 - 500 mq.)	Media struttura 501 - 1500 mq.)	Grande struttura oltre 1500 mq.
2) R.U. - Frantoio Parlanti	Consentito	Consentita		
6) D3.2 - Via Ventavoli	Consentito	Consentita		
7- 8 - 9) Polo Urbano Via della Bartolina	Consentito	Consentita		
7) R.U. ex Fornace Baccioni	Consentito	Consentita		
8) R.U. Via Bartolina	Consentito	Consentita		
9) R.U. Via Grieco	Consentito	Consentita		
12) D.3.2. – Prolungamento Via Rosselli	Consentito	Consentita	Consentita	
14-15) C - Candalla	Consentito	Consentita	Consentita	
18) D3_2 - Via Marsala	Consentito	Consentita		
19) C - Prolungamento Via A. Meucci	Consentito	Consentita		
23) C - Loc. Pozzarello	Consentito	Consentita		
24) C - Via del Muro Loc. Violi	Consentito	Consentita		
25) C - Via La Nasina	Consentito	Consentita		
28) R.U. - P.za M- del Padule	Consentito			
29) D3.2 - F1 Zona sportiva, scuole, centro comm.- Cintolese	Consentito	Consentita	Consentita	Consentita
30) D3.2 - Zona sud Poste - Cintolese	Consentito	Consentita	Consentita	
32) C - Polo Urbano Via Orlandini - Chiesina Ponziani	Consentito	Consentita		
33) D2_2 – Area Produttiva Via Pratovecchio	Consentito	Consentita		
35) D2_2 – Area produttiva Loc. Violi	Consentito	Consentita		

Standard di parcheggio all'interno dei singoli comparti

Gli standard di parcheggio per la sosta di relazione relativi alle strutture commerciali all'interno dei comparti sopra evidenziati corrispondono agli standard che si applicano ai sistemi o ambiti commerciali all'interno dei quali i comparti sono inseriti.

Indice delle tabelle

Tabella 1: Movimento pendolare per motivi di studio e lavoro nel comune di Monsummano Terme. Censimento 2001 (valori assoluti).....	8
Tabella 2: Unità locali per sezione di attività economica nel Sel di appartenenza del comune di Monsummano Terme. Valori assoluti (2008).....	9
Tabella 3: Esercizi di vicinato nel Comune di Monsummano. Anni 2001-2009.....	11
Tabella 4: Medie strutture di vendita del comune di Monsummano Terme per tipologia. Numero strutture, superficie di vendita e superficie di vendita per 1000 residenti. Raffronto 2005-009.....	12
Tabella 5: Medie strutture di vendita della Val di Nievole per comune. N. strutture, sup. di vendita e sup. di vendita per 1000 residenti. Anno 2009.....	14
Tabella 6: Medie e grandi strutture di vendita della Val di Nievole per comune. Anno 2009.....	18
Tabella 7: Distribuzione degli esercizi di vicinato del comune di Monsummano Terme per settore e zona. Anno 2009 (valori assoluti).....	18

Indice delle figure

Figura 1: Andamento della popolazione residente nel comune di Monsummano Terme. Anni 1951-2008 (valori assoluti).....	6
Figura 2: Andamento della popolazione residente 1951-2008. Raffronto tra comune di Monsummano Terme, Val di Nievole e provincia di Pistoia (numeri indice 1951=100).....	7
Figura 3: Andamento del numero di famiglie residenti nel comune di Monsummano Terme e del numero medio di componenti. Anni 1995-2008.....	7
Figura 4: Esercizi di vicinato per 1000 residenti nel Comune di Monsummano Terme per settore. Anni 2001-2009	11
Figura 5: Esercizi di vicinato per 1000 residenti - raffronto Monsummano Terme-Val di Nievole. Anni 2001-2009	12
Figura 6: Medie strutture di vendita. Superficie di vendita (mq) per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 <i>al netto delle nuove autorizzazioni</i>	13
Figura 7: Medie strutture di vendita. Superficie di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 <i>comprese le nuove autorizzazioni</i>	14
Figura 8: Medie e grandi strutture di vendita. Sup. di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 <i>al netto delle nuove autorizzazioni</i>	16
Figura 9: Medie e grandi strutture di vendita. Sup. di vendita per 1000 residenti – graduatoria comunale Val di Nievole per settore. Anno 2009 <i>comprese le nuove autorizzazioni</i>	17
Figura 10: Distribuzione del commercio nel comune di Monsummano Terme per zona. Anno 2009 (valori %)	19

Elaborati grafici allegati

Tavola 1 e 2 Zonizzazione per Ambiti -