



*Comune di*  
*Serravalle Pistoiese*  
**PROVINCIA DI PISTOIA**

## **Piano di Urbanistica Commerciale**

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale  
n. 3 del 27/01/2014



# Sommario

<b>1 Premessa .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Il quadro di riferimento .....</b>	<b>7</b>
2.1 Normativo .....	7
2.2 Programmatico .....	8
2.3 Territoriale .....	9
2.4 La popolazione.....	10
La popolazione fluttuante: pendolarismo e presenze turistiche .....	11
2.5 L'economia .....	13
<b>3 La rete commerciale attuale .....</b>	<b>15</b>
3.1 Descrizione della situazione del comprensorio.....	15
3.2 Il commercio nel comune di Serravalle Pistoiese.....	17
La distribuzione territoriale .....	18
Indice di dotazione commerciale.....	19
<b>4 Linee guida del piano per il commercio .....</b>	<b>20</b>
4.1 Identificazione dei problemi .....	21
4.2 Strategie di sviluppo per la rete commerciale .....	22
4.3 Azioni e strumenti operativi .....	23
4.4 Coordinamento con gli strumenti urbanistici.....	25
Dotazione di parcheggi per le strutture commerciali .....	26
Raccordi viari tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica .....	27
4.5 L'articolazione funzionale del commercio nel comune .....	27
4.6 Valorizzazione di aree commerciali .....	30
Ambiti commerciali - Quadro riassuntivo delle tipologie di strutture ammesse e standard di parcheggio.....	31
<b>5 Piani di settore.....</b>	<b>32</b>
5.1 Commercio su aree pubbliche.....	32
Il confronto con i comuni dell'area .....	32
I Mercati .....	33
Le fiere.....	36
Posteggi fuori mercato .....	40
Indicazioni per la pianificazione del settore .....	42
5.2 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande .....	43
Caratteristiche della rete .....	43
La distribuzione sul territorio comunale .....	44
Pianificazione futura del settore di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande .....	45
Ambiti commerciali - Criteri per ottenere l'autorizzazione per gli esercizi di somministrazione .....	47
5.3 Vendita della stampa quotidiana e periodica .....	48
La rete di vendita attuale.....	48



# 1 Premessa

Il settore commerciale ha un ruolo centrale nell'economia e nell'organizzazione del territorio, in quanto le strutture distributive si diffondono con una maggiore articolazione tra tipologie, dimensioni, localizzazione, tipo di servizio e merceologie offerte, in relazione all'evoluzione delle condizioni socio-economiche e di consumo della popolazione residente e fluttuante.

In questo quadro l'urbanistica commerciale ha il compito di definire le regole per l'insediamento e l'organizzazione della rete distributiva di vendita al fine di assicurare:

1. il miglior servizio ai consumatori;
2. lo sviluppo equilibrato sul territorio;
3. una adeguata produttività per le imprese;
4. la presenza di un servizio commerciale multifunzionale, anche nelle zone collinari a bassa densità di residenza.

Si tratta di offrire ai consumatori, residenti o gravitanti su un territorio (turisti, flussi pendolari, etc.) la più ampia possibilità di scelta in relazione ai fattori:

- specializzazione merceologica trattata e qualità del servizio
- livello dei prezzi e ampiezza dell'assortimento
- accessibilità e vicinanza alla residenza o al luogo di lavoro
- marche commerciali, dimensioni e organizzazione dei punti vendita

e nel contempo consentire alle imprese commerciali la possibilità di insediarsi in un'area e in un bacino commerciale con la tipologia di esercizio ritenuta più efficace nel rispetto di condizioni, di compatibilità ambientale, economica e sociale.

Tre sono perciò i fattori di cui nella pianificazione urbanistica commerciale, bisogna tenere conto:

1. le esigenze e la qualità del servizio da rendere al consumatore;
2. l'equilibrata e sostenibile presenza di strutture commerciali sul territorio e quindi la compatibilità degli insediamenti commerciali, specie di quelli di grandi dimensioni;
3. la logica di mercato che indirizza il comportamento delle imprese commerciali.

Compito della pianificazione urbanistica commerciale è quello di guidare e organizzare l'evoluzione del settore commerciale, e del più vasto settore terziario paracommerciale, agendo su tre aspetti:

1. regolamentazione amministrativa
2. indirizzi e prescrizioni urbanistiche
3. progetti di valorizzazione, rivitalizzazione e sviluppo

I riferimenti per definire il ruolo dell'urbanistica commerciale sono forniti da:

- la normativa regionale per quanto riguarda i criteri di localizzazione e di insediamento delle medie e grandi strutture di vendita;
- lo stato e l'evoluzione del commercio nel Comune e nel bacino di utenza;
- le tendenze in atto nel settore con riferimento all'evoluzione della situazione socio-demografica e nei comportamenti di acquisto della popolazione residente e fluttuante, e alle esigenze delle imprese commerciali delle diverse tipologie (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, etc.);
- lo stato del territorio con riferimento essenziale ai due aspetti su cui gli insediamenti commerciali hanno maggiore rilevanza, il consumo di suolo e i problemi della mobilità.

## 2 Il quadro di riferimento

### 2.1 Normativo

L'entrata in vigore del regolamento di attuazione del Codice del Commercio ha completato il quadro normativo per la programmazione del commercio, che lega in modo sostanziale pianificazione urbanistica e insediamenti commerciali, in particolare delle medie e grandi strutture di vendita.

Le Amministrazioni Comunali, nella pianificazione urbanistica commerciale, oltre alle indicazioni della L.R. 1/05 e del PIT, devono seguire le indicazioni definite dal Codice e dal Regolamento del Commercio per quanto riguarda la regolamentazione degli insediamenti commerciali, in particolare per le medie e grandi strutture di vendita.

Sostanzialmente con le nuove norme è superata la distinzione tra pianificazione urbanistica e programmazione commerciale, diventando quest'ultima una regolamentazione amministrativa e procedurale, con le sue specificità e peculiarità, nell'ambito più generale della regolamentazione degli insediamenti produttivi e terziari.

Alla pianificazione urbanistica commerciale è attribuito il compito principale di dimensionare, localizzare e definire le condizioni per l'insediamento delle strutture commerciali, in particolare delle medie e delle grandi strutture di vendita.

Aldilà del rispetto della normativa urbanistica generale, gli atti di pianificazione territoriale devono tenere conto di una serie di norme specifiche per il settore commercio:

#### A livello nazionale:

- D.Lgs. 114/98 «Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15/03/1997, n. 59»
- Decreto-Legge 4 luglio 2006, n. 223, «Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale» convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248

#### A livello regionale:

- Legge Regionale 7 febbraio 2005, n. 28 «Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti»
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 aprile 2009, n. 15/R «Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) »

La logica degli insediamenti commerciali introdotta dal D.Lgs. n. 114/98 e dalla normativa regionale non è più quella della programmazione quantitativa (contingenti di superficie per

tipologie) ma quella della compatibilità urbanistica, ambientale e anche socio-economica degli insediamenti. L'attività commerciale va considerata una funzione produttiva a tutti gli effetti, che non va limitata per valutazioni economiche e di mercato, essendo queste valutazioni lasciate all'iniziativa imprenditoriale, ma la cui presenza e localizzazione si condiziona e si vincola in base al rispetto di parametri urbanistici, ambientali e sociali.

In data **28 settembre 2012** la **Regione Toscana ha pubblicato la L.R. 52/2012** «Disposizioni urgenti in materia di commercio per l'attuazione del decreto-legge 6 dicembre 2011. n. 201 e del decreto-legge 24 gennaio 2012. n. 1. Modifiche alla l.r. 28/2005 e alla l.r. 1/2005», che introduce alcune modifiche sostanziali, tra le quali una diversa ripartizione delle tipologie distributive, che stabilisce per i negozi di vicinato una superficie di vendita di non oltre 300 mq.

## 2.2 Programmatico

Ai fini della pianificazione urbanistica, per valutare il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle infrastrutture e degli abitanti nel territorio comunale, e perciò anche di quella urbanistica commerciale, il Piano Strutturale individua due UTOE:

- UTOE 1: Masotti-Serravalle-Ponte
- UTOE 2: Casalguidi-Cantagrillo

L'UTOE n. 1: MASOTTI - SERRAVALLE - PONTE comprende la parte di territorio comunale che si estende dalla via Provinciale Lucchese fino al crinale del Montalbano al di sopra dell'abitato delle Ville ad Est, e fino ai confini comunali ad Ovest e Sud (colline pistoiesi e della Valdinievole).

L'area è caratterizzata dalla presenza di nuclei rurali sparsi nelle zone collinari e da una intensa commistione di usi residenziali e produttivi nelle zone pianeggianti e di fondovalle, ove sono presenti anche i servizi utilizzati dagli insediati della UTOE, vista la relativa facilità di collegamento tra le zone sparse ed i centri abitati.

All'interno della UTOE sono presenti aree residenziali ormai sature e zone produttive, alcune delle quali, soprattutto nella zona di Ponte di Serravalle, ormai non più utilizzate pienamente ed in parte dismesse.

L'UTOE n. 2: CASALGUIDI-CANTAGRILLO comprende la parte di territorio che va dal crinale del Montalbano confine della UTOE n. 1, ad Ovest, fino ai confini comunali dell'abitato di Casalguidi e Bottegaccia a Nord-Est, e fino al crinale del Montalbano al confine sud del Comune.

L'UTOE è intersecata in direzione N-S dalla via Provinciale Montalbano, di notevole importanza anche sovracomunale ed è caratterizzata da una intensa urbanizzazione lungo detta viabilità, ad uso residenziale e produttivo. Le zone produttive in particolare, sono prevalentemente concentrate in tre aree limitrofe ai centri abitati (Redolone, viale Europa e via Castelnuovo).

L'importante incremento delle costruzioni residenziali, che si è avuto nell'ultimo decennio, ha comportato un contemporaneo sviluppo di attività terziarie in luogo di quelle industriali-artigianali che precedentemente venivano effettuate nelle zone produttive.

I servizi sono concentrati nelle aree centrali di Casalguidi e Cantagrillo, che sono facilmente raggiungibili dalle zone rurali e centri abitati sparsi.

## 2.3 Territoriale

Il Comune di Serravalle Pistoiese è situato a cavallo tra la Valdinievole e la pianura pistoiese, dove il Montalbano si salda alle prime pendici appenniniche. Come si evince dal nome, Serravalle si colloca tra due bacini: quello dell'Ombrone e quello della Nievole e rappresenta un collegamento tra la piana di Firenze-Prato-Pistoia e quella della Valdinievole.

Il territorio ha una superficie complessiva di 42 Km<sup>2</sup> e il Piano strutturale lo ha suddiviso in due zone:

- 1) Ponte di Serravalle, Castellina, Serravalle, Masotti
- 2) Casalguidi-Cantagrillo

Le principali vie di comunicazione sono l'autostrada A11 e la Strada Statale n. 435 che attraversano parallelamente il Comune nella zona del Capoluogo. Serravalle Pistoiese si è sviluppata, nella pianura sottostante l'antica rocca, proprio lungo l'asse rappresentato dalla Strada Statale. Questo sviluppo lineare è inoltre rappresentato dalla frazione di Ponte nella direzione di Montecatini Terme e dalle frazioni di Stazione-Masotti in direzione Pistoia. Addirittura Masotti, almeno nella sua parte residenziale, può essere considerato un'appendice di Pistoia.

Nella parte sud-orientale del territorio, lungo la strada provinciale, ci sono le frazioni di Casalguidi-Cantagrillo che, in pratica, formano un unico complesso urbano.

Il Comune di Serravalle Pistoiese è composto da diversi centri abitati, alcuni dei quali organizzati intorno al centro urbano principale, come numero di abitanti, costituito dall'aggregazione Casalguidi-Cantagrillo, che di fatto è diventato un quartiere residenziale della città di Pistoia, e gli altri posti lungo la via provinciale Lucchese, compreso lo storico capoluogo di Serravalle. Questa parte del territorio si trova in posizione intermedia tra la città di Pistoia e l'area urbana della Valdinievole.

Il capoluogo in particolare si situa tra la Valdinievole e la pianura pistoiese, su un colle sovrastante l'insellatura con cui il Montalbano si salda alle prime pendici appenniniche. Il Capoluogo dista circa 7 km da Pistoia e circa 6 Km da Montecatini Terme.

Per quanto riguarda i collegamenti viari, il territorio comunale è collegato con l'autostrada A 11, casello di Pistoia e la parte occidentale con il casello di Montecatini.

Le due strade principali che attraversano il Comune e lo collegano con Pistoia sono la provinciale Lucchese e la provinciale Montalbano; vi sono poi una serie di strade minori che uniscono i vari centri del Comune di Serravalle Pistoiese con i Comuni limitrofi di Quarrata, Pistoia e Monsummano Terme.

In località Masotti vi è la stazione ferroviaria di Serravalle Pistoiese sulla linea ferroviaria Prato-Pistoia-Lucca.

Per determinare se la rete distributiva locale è calibrata sulle reali esigenze dei residenti è opportuno analizzare in che modo la rete si distribuisce sul territorio comunale.

Per queste valutazioni abbiamo mantenuto la ripartizioni in UTOE ripresa dal PS.

## 2.4 La popolazione

Il Comune di Serravalle Pistoiese appartiene al quadrante metropolitano dell'Area pistoiese che comprende 5 Comuni con una popolazione complessiva di 153.504 abitanti. In questo comprensorio gli abitanti del Comune di Serravalle Pistoiese rappresentano il 7,5 % degli abitanti dell'area (vedi Tabella 1).

**Tabella 1: Popolazione residente nei comuni dell'Area pistoiese**

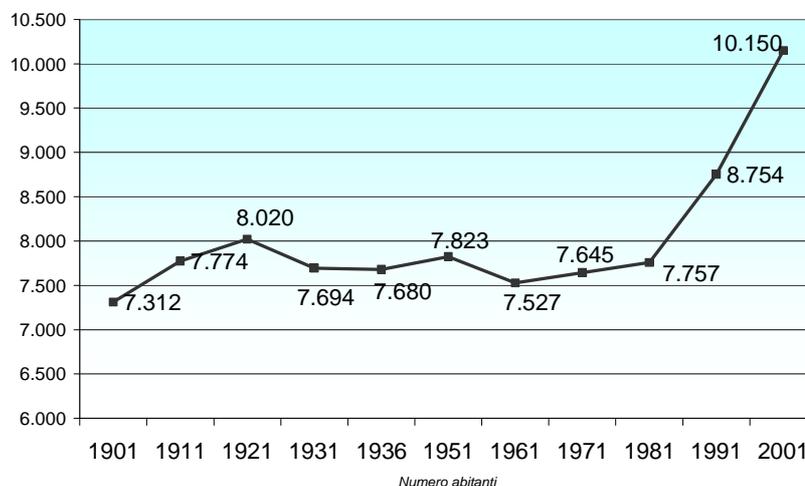
Comune	Abitanti	V%
Agliana	16.938	11,0
Montale	10.634	6,9
Pistoia	88.904	57,9
Quarrata	25.448	16,6
Serravalle Pistoiese	11.580	7,5
<b>Totale Area Pistoiese</b>	<b>153.504</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT 2012

Per meglio analizzare l'evoluzione demografica del territorio, insieme alle serie storiche dei residenti presenti nel Comune di Serravalle Pistoiese, prenderemo in esame anche ciò che è successo, dal punto di vista demografico, all'interno del bacino omogeneo di utenza (BOU) numero 7.2 della regione Toscana denominato "Quadrante metropolitano dell'Area pistoiese".

L'evoluzione storica della demografia nel Comune di Serravalle Pistoiese ha un andamento diverso rispetto a quello dell'area pistoiese; infatti a fronte di una sostanziale tenuta durante quasi tutto il secolo scorso, negli ultimi due periodi intercensuari c'è stata una notevole crescita che ha portato gli abitanti da 7.757 nel 1981 a 10.150 nel 2001: l'incremento in venti anni è stato di oltre il 30%.

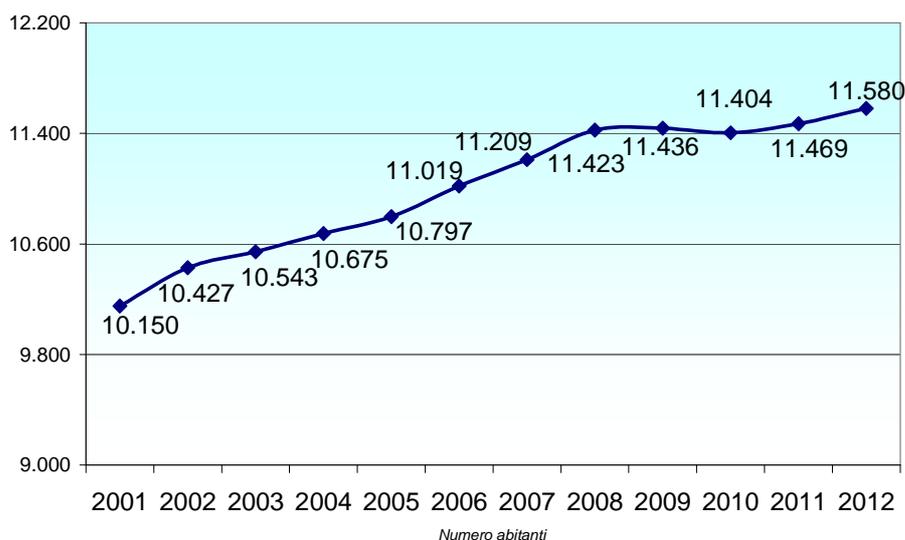
**Figura 1: Andamento storico della popolazione del Comune di Serravalle Pistoiese**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Negli ultimi anni il Comune di Serravalle Pistoiese è passato da 10.150 abitanti del 2001 a 11.580 abitanti attuali (vedi Figura 2) con un incremento percentuale del 12,8%. Questa crescita è stata costante e continua durante tutti gli intervalli annuali registrati e porta a ipotizzare che anche nel breve periodo la popolazione di questo Comune possa crescere ulteriormente.

**Figura 2: Andamento della popolazione nel Comune di Serravalle Pistoiese negli ultimi anni**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT 2012

### La popolazione fluttuante: pendolarismo e presenze turistiche

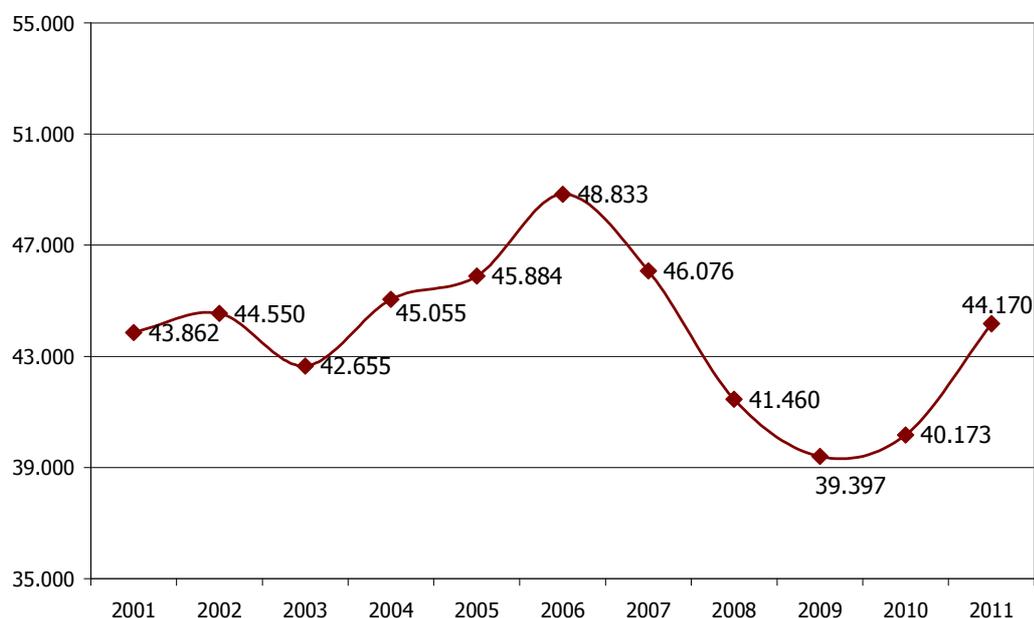
Per completare il quadro è necessario prendere in considerazione anche i flussi turistici che interessano il territorio; per far ciò possiamo prendere in esame i dati della Provincia di Pistoia con particolare riferimento a quelli relativi al comprensorio dell'Area pistoiese-quadrante metropolitano.

Per quanto riguarda il Comune di Serravalle Pistoiese la rilevanza numerica dei turisti si può ricavare dalle strutture ricettive che sono caratterizzate dall'insediamento di moderni hotel lungo le principali vie di comunicazione e dalla presenza di aziende agrituristiche in collina.

Nel 2006 le presenze, secondo i dati dell'Ufficio Statistica della Provincia di Pistoia, registrate per il Comune di Serravalle Pistoiese, si avvicinavano alle 49.000 unità all'anno, con un andamento crescente rispetto agli anni precedenti. Dal 2006 al 2009 si è avuta, invece, una netta diminuzione con le presenze turistiche che, nel 2009, sono scese sotto delle 40.000 unità. Nell'ultimo periodo si è invertito il trend negativo e le presenze turistiche sono risalite a oltre 44.000 unità.

Si tratta di un calo importante che sicuramente ha il suo impatto negativo sull'economia del Comune e di cui va tenuto conto anche in chiave di programmazione commerciale, attivando tutte quelle misure in grado di funzionare come attrattive turistiche.

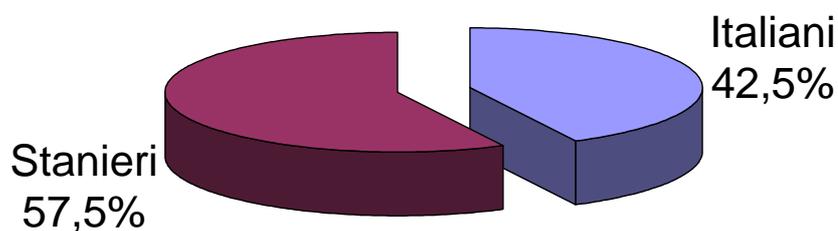
**Figura 3: Andamento delle presenze turistiche nel Comune di Serravalle Pistoiese (2001-2011)**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Provincia di Pistoia (anno 2011)

La distribuzione delle presenze turistiche sulla base della nazionalità di provenienza ci mostra che quasi il 60% delle giornate di presenza sono di cittadini stranieri (vedi Figura 4).

**Figura 4: Distribuzione delle presenze turistiche per nazionalità**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Provincia di Pistoia (Anno 2011)

## 2.5 L'economia

L'area pistoiese ha conosciuto il suo primo sviluppo industriale soprattutto, nel corso del XIX secolo con l'insediamento nel capoluogo di grandi stabilimenti meccanici. Nel secondo dopoguerra hanno assunto grande importanza i settori tessile, delle confezioni, del mobile imbottito (Quarrata) ed il florovivaismo.

La rilevanza industriale dell'area era stata ufficialmente sottolineata dal Consiglio Regionale che, attraverso la deliberazione n. 69/2000, aveva inserito il Sel 7.2 Quadrante metropolitano dell'Area pistoiese tra i "sistemi produttivi locali manifatturieri" della Toscana con specializzazione nel settore del legno e mobili.

I settori manifatturieri relativamente più importanti appaiono quelli della moda, del mobilio, della meccanica. Tutti questi settori hanno registrato, negli ultimi tempi, dinamiche strutturali negative anche se in misura meno accentuata rispetto al resto della regione.

L'agricoltura, intesa in quest'area soprattutto come florovivaismo, ha un peso all'interno del sistema produttivo provinciale superiore a quanto osservato mediamente per le altre province toscane. La dinamica di questo settore può essere suddivisa tra la floricoltura, che tende progressivamente a ridursi per la concorrenza straniera e la produzione vivaistica che, invece, complessivamente sembra avere prospettive di sviluppo.

Le dinamiche dei settori terziari sono generalmente più contenute della media regionale, nonostante la natura urbana dell'area essa appare ancora come un sistema industriale (con una forte componente agricola) piuttosto che come un area a specializzazione terziaria.

Per un'analisi completa della struttura produttiva del territorio comunale, oltre alla verifica della situazione a livello comunale, è opportuno procedere allo studio comparativo delle unità locali rispetto agli altri Comuni del Quadrante metropolitano dell'Area pistoiese.

In generale possiamo notare che nel Comune di Serravalle Pistoiese esiste una maggiore incidenza, rispetto al resto del territorio, delle attività agricole.

Da segnalare invece la bassa incidenza percentuale che le unità locali del commercio al dettaglio hanno nel Comune di Serravalle Pistoiese dove rappresentano il 9% del totale rispetto al 12,3% di area.

Nella tabella seguente è, comunque, riportato il dettaglio (in valori assoluti e valori percentuali) delle unità locali suddivise per gruppo di attività economica e per comune di attività.

**Tabella 2: Distribuzione delle Unità Locali attive nei comuni del Quadrante metropolitano dell'Area pistoiese, per settore economico**

<i>Valori assoluti</i>									
Valori assoluti	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio ingrosso	Commercio al dettaglio	Alberghi e ristoranti	Servizi	NC	Totale
Agliana	102	523	353	216	215	56	427	12	1.904
Montale	53	395	221	129	99	39	222	7	1.165
Pistoia	1.293	1.309	1.840	1.301	1.625	481	2.838	84	10.771
Quarrata	291	1.081	579	353	478	73	613	19	3.487
Serravalle P.se	201	306	228	181	136	55	194	14	1.315
<b>Area Metropolitana</b>	<b>1.940</b>	<b>3.614</b>	<b>3.221</b>	<b>2.180</b>	<b>2.553</b>	<b>704</b>	<b>4.294</b>	<b>136</b>	<b>18.642</b>

<i>Valori %</i>									
Valori percentuali	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio ingrosso	Commercio al dettaglio	Alberghi e ristoranti	Servizi	NC	Totale
Agliana	5,4	27,5	18,5	11,3	11,3	2,9	22,4	0,6	100,0
Montale	4,5	33,9	19,0	11,1	8,5	3,3	19,1	0,6	100,0
Pistoia	12,0	12,2	17,1	12,1	15,1	4,5	26,3	0,8	100,0
Quarrata	8,3	31,0	16,6	10,1	13,7	2,1	17,6	0,5	100,0
Serravalle P.se	15,3	23,3	17,3	13,8	10,3	4,2	14,8	1,1	100,0
<b>Area Metropolitana</b>	<b>10,4</b>	<b>19,4</b>	<b>17,3</b>	<b>11,7</b>	<b>13,7</b>	<b>3,8</b>	<b>23,0</b>	<b>0,7</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Infocamere 2011

Come si può vedere dai dati il Comune si presenta con una caratterizzazione fortemente agricola; in questo territorio, infatti, l'incidenza percentuale delle unità locali che lavorano in questo settore è pari al 15,3% che è in assoluto la più alta del comprensorio.

Nel settore manifatturiero, che rappresenta il 23,3% delle unità locali complessive, si ha una buona incidenza sia delle attività legate al settore del mobile (4,9%) che all'industria tessile e dell'abbigliamento (5%). Dopo l'attività manifatturiera segue per importanza il settore commerciale, con il 24,1% delle unità locali di cui il 10,3% rappresentato dal commercio al dettaglio.

Anche il settore delle costruzioni ha un certo impatto sull'economia del Comune, occupando il 17,3% delle unità locali attive. Infine offre un contributo economico abbastanza importante anche il settore dei servizi che da solo copre quasi il 15% delle unità locali. Complessivamente le unità locali che svolgono la loro attività nel territorio comunale sono oltre 1.300.

## **3 La rete commerciale attuale**

### **3.1 Descrizione della situazione del comprensorio**

Il Comune di Serravalle Pistoiese fa parte, secondo la definizione introdotta dalla normativa regionale, dell'area commerciale metropolitana di Firenze-Prato-Pistoia e all'interno di questa, del "Sottosistema urbano metropolitano di Pistoia". Oltre a Serravalle Pistoiese fanno parte del sottosistema 4 Comuni della provincia di Pistoia: Agliana, Montale, Pistoia e Quarrata.

All'interno di questo sottosistema urbano i Comuni di Serravalle Pistoiese, Agliana, Quarrata e Montale costituiscono una zona cuscinetto tra Pistoia, cui geograficamente e per tradizione sono legati, e i centri attrattori esterni (Prato, Montecatini e Firenze).

Serravalle Pistoiese risente meno dell'influenza di Prato e Firenze, ma, specie la zona del capoluogo e di Ponte di Serravalle, molto di quella della Valdinievole.

La situazione della rete viabile favorisce la mobilità dei residenti nel Comune che possono raggiungere agevolmente i Comuni vicini.

In riferimento ai collegamenti va evidenziata la condizione dei residenti all'interno del Comune che oltre a potere soddisfare la propria domanda di beni nel proprio territorio possono scegliere di recarsi nei centri urbani vicini (evasioni); esiste anche la possibilità di attrarre verso i centri urbani del Comune di Serravalle Pistoiese persone provenienti dai Comuni limitrofi per fare acquisti.

E' evidente e universalmente riconosciuto che le dinamiche di acquisto (oltre che legate alla raggiungibilità dei luoghi) sono regolate da una molteplicità di fattori quali la qualità dell'offerta, le dinamiche dei prezzi, le strategie commerciali, i servizi aggiuntivi (assistenza tecnica, consegna a domicilio, ecc.). Resta il fatto che una buona dotazione infrastrutturale e una agevole accessibilità rappresentano sicuramente un fattore strategico per lo sviluppo del sistema distributivo locale e quindi un punto di forza da tenere in considerazione per lo sviluppo e la valorizzazione della rete commerciale.

Le condizioni urbanistiche e produttive dei Comuni del Sel Area Pistoiese presentano, accanto a molte somiglianze, alcuni aspetti di differenziazione:

Gli aspetti comuni sono dati:

- da uno sviluppo urbanistico diffuso e localizzato lungo le principali direttrici stradali di collegamento con Pistoia, Firenze e con la Valdinievole e il Montalbano, e poi intorno agli antichi borghi, sviluppatosi nel dopoguerra in modo abbastanza disordinato;
- dalla presenza di importanti aziende vivaistiche, che coprono quasi completamente gli spazi agricoli delle zone alluvionali di pianura, e del settore tessile e del mobile tra le attività manifatturiere.

Le differenze sono dovute alle specifiche condizioni locali:

- Serravalle Pistoiese, che si estende dal crinale del Montalbano alla piana dell'Ombrone, raggiungendo le pendici dell'Appennino e che si protende verso la Valdinievole, è il Comune che presenta la maggiore diversità del territorio.

Per quanto riguarda nello specifico la situazione del commercio i quadri di confronto tra i Comuni del BOU (escluso il capoluogo Pistoia) evidenziato come la rete commerciale di Serravalle Pistoiese sia quella più debole, come dimensione della superficie di vendita e questa debolezza riguardi in particolare le medie strutture di vendita sia alimentari, che non alimentari.

**Tabella 3: Consistenza della rete commerciale nei Comuni di, Agliana, Montale, Quarrata e Serravalle Pistoiese.**

Comune	Totale esercizi					
	N. Strutture			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Tot	A	NA	Tot
Agliana	55	146	201	10.118	21.471	31.589
Montale	24	57	81	2.705	8.443	11.148
Quarrata	38	225	263	4.028	33.615	37.643
<b>Serravalle P.se</b>	<b>28</b>	<b>82</b>	<b>110</b>	<b>2018</b>	<b>5324</b>	<b>7342</b>
<b>Totale</b>	<b>138</b>	<b>499</b>	<b>637</b>	<b>18.425</b>	<b>70.236</b>	<b>88.661</b>
Comune	Esercizi di vicinato					
	N. esercizi			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Tot	A	NA	Tot
Agliana	49	129	178	2.862	8.742	11.604
Montale	21	51	72	1.162	3.510	4.672
Quarrata	35	199	234	2.075	16.960	19.035
<b>Serravalle P.se</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>103</b>	<b>976</b>	<b>3711</b>	<b>4687</b>
<b>Totale</b>	<b>124</b>	<b>443</b>	<b>567</b>	<b>6.936</b>	<b>33.102</b>	<b>40.038</b>
Comune	Medie strutture					
	N. Strutture			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Tot	A	NA	Tot
Agliana	5	16	21	3.016	8.956	11.972
Montale	3	6	9	1.543	4.933	6.476
Quarrata	3	26	29	1.953	16.655	18.608
<b>Serravalle P.se</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>1042</b>	<b>1613</b>	<b>2655</b>
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>55</b>	<b>68</b>	<b>7.249</b>	<b>33.361</b>	<b>40.610</b>
Comune	Grandi strutture					
	N. Strutture			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Tot	A	NA	Tot
Agliana	1	1	2	4.240	3.772	8.012
Montale	0	0	0	0	0	0
Quarrata	0	0	0	0	0	0
<b>Serravalle P.se</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4.240</b>	<b>3.772</b>	<b>8.012</b>

Proprio per la condizione di debolezza della rete di vendita del Comune di Serravalle Pistoiese è necessario sottolineare la scelta strategica degli indirizzi regionali di puntare per lo sviluppo e l'innovazione della rete distributiva prioritariamente sulla qualificazione dell'offerta, ricercando:

- l'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza;
- la compatibilità delle strutture di vendita di attrazione (medie e grandi strutture di vendita) con il sistema delle infrastrutture e della mobilità esistente e di progetto;
- la compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, attraverso il contenimento dell'uso di territorio e la valutazione della sostenibilità;
- il rafforzamento del ruolo sociale ed economico dei centri urbani e delle aree di consolidata presenza di servizi commerciali

- la presenza del servizio commerciale, attraverso esercizi polifunzionali, anche nelle aree collinari con una ridotta consistenza demografica.

## 3.2 Il commercio nel Comune di Serravalle Pistoiese

La rete commerciale al dettaglio in sede fissa del Comune di Serravalle Pistoiese è costituita da 110 esercizi commerciali (vicinato e medie strutture) che esercitano su una superficie di vendita di 7.332 mq; di questi 28 sono autorizzazioni per esercizi alimentari e 82 sono non alimentari (dati aggiornati al 2013).

Zone	Numero strutture			Superficie di vendita mq.		
	Alimentare	Non alimentare	Totale	Alimentare	Non alimentare	Totale
Casalguidi - Cantagrillo	17	57	74	1568	4.047	5.615
Masotti-Serravalle-Ponte	11	25	36	450	1.267	1.717
<b>Totale</b>	<b>28</b>	<b>82</b>	<b>110</b>	<b>2.018</b>	<b>5.314</b>	<b>7.332</b>

La ripartizione di esercizi per zona indica una concentrazione di esercizi nella UTOE 2 di Casalguidi-Cantagrillo, centro principale del Comune, dove sono presenti 74 esercizi pari al 67 % di tutte le autorizzazioni commerciali del Comune; segue la zona Serravalle-Masotti con il 32% di esercizi. La distribuzione della superficie presenta una situazione simile.

Zone	Numero strutture			Superficie di vendita mq.		
	Alimentare	Non alimentare	Totale	Alimentare	Non alimentare	Totale
Casalguidi - Cantagrillo	60,7	69,5	67,3	77,7	76,2	76,6
Masotti-Serravalle-Ponte	39,3	30,5	32,7	22,3	23,8	23,4
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

La ripartizione di esercizi e di superficie per settore merceologico indica una predominanza delle attività non alimentari, con quote di esercizi quasi superiori al 70% (77% Casalguidi; 69% Masotti).

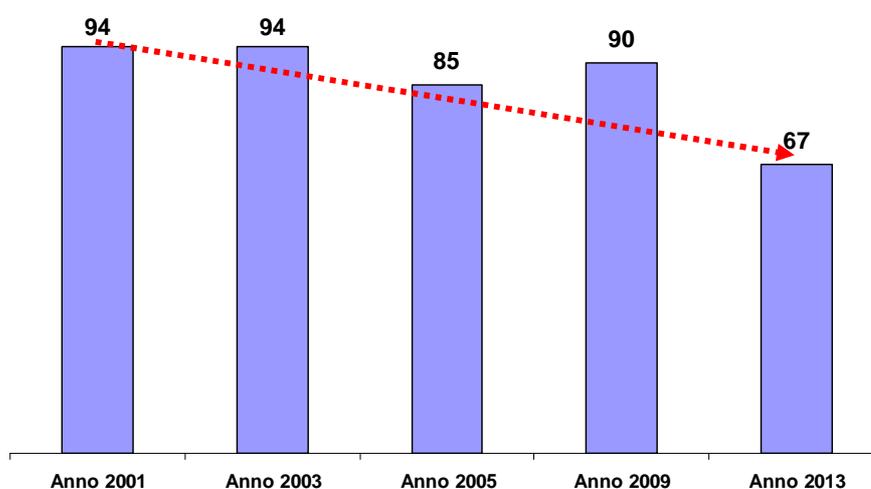
Zone	Numero strutture			Superficie di vendita mq.		
	Alimentare	Non alimentare	Totale	Alimentare	Non alimentare	Totale
Casalguidi - Cantagrillo	23,0	77,0	100,0	27,9	72,1	100,0
Masotti-Serravalle-Ponte	30,6	69,4	100,0	26,2	73,8	100,0
<b>Totale</b>	<b>25,5</b>	<b>74,5</b>	<b>100,0</b>	<b>27,5</b>	<b>72,5</b>	<b>100,0</b>

L'evoluzione registratasi dal 2009 segnala un aumento del numero di attività, al quale, purtroppo, corrisponde una diminuzione della superficie di vendita complessiva di quasi 1000 mq. Questo andamento decrescente è dovuto al decremento delle superfici delle attività non alimentari (-20%), gli esercizi alimentari, al contrario evidenziano una certa tenuta +28%.

**Tabella 4: Evoluzione di esercizi e superfici di vendita nel Comune di Serravalle Pistoiese (Anno 2013)**

Anno	Totale esercizi					
	N. strutture			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Totale	A	NA	Totale
2001	29	90	119	1.565	9.589	11.154
2003	29	90	119	1.565	9.589	11.154
2005	35	100	135	1.875	9.592	11.467
2009	21	71	92	1.575	6.707	8.282
2013	28	82	110	2.018	5.314	7.332
diff. 2013-09	7	11	18	443	-1393	-950
diff. % 2013-09	33,3	15,5	19,6	28,1	- 20,8	- 11,5

Questo andamento, aumento del numero delle attività commerciali e diminuzione delle superfici di vendita, evidentemente genera la diminuzione delle superfici medie degli esercizi commerciali, che nel corso degli anni, appunto, ha avuto una lenta decrescita, passando da 94 mq nel 2001 a 67 mq nel 2013. Questo fattore, solitamente, determina un indebolimento della struttura commerciale che, pur crescendo numericamente, può contare su una superficie di vendita minore, con conseguenze negative per quanto riguarda la differenziazione merceologica, l'allestimento e la fruibilità dei negozi.

**Figura 5: Andamento delle superfici medie di vendita delle attività commerciali di Serravalle Pistoiese. (Anni 2001-2013).**

### La distribuzione territoriale

I dati mostrano la distribuzione degli esercizi commerciali e delle relative superfici di vendita per le due zone UTOE. Come si può notare, emerge con chiarezza l'esistenza, all'interno del territorio comunale, di una struttura della rete distributiva debole, frazionata e diversificata, con un solo polo potenziale costituito dalla area commerciale intorno alla piazza centrale di Casalguidi. La suddivisione secondo le superfici di vendita conferma tale modello interpretativo, evidenziando il ruolo di Casalguidi.

Vediamo più nel dettaglio la situazione delle diverse zone.

La zona dell'UTOE 2: Casalguidi-Cantagrillo rappresenta l'area di maggiore presenza di esercizi commerciali. Sono infatti ubicati in questa zona 15 esercizi di generi alimentari e

54 di generi non alimentari che rappresentano intorno al 70% degli esercizi del comune. La superficie di vendita complessiva è di 5.615 mq equivale al 68% del totale. La zona del centro di Casalguidi ha importanza non solo nella catena distributiva comunale, ma soprattutto nel ruolo sociale svolto dall'insieme degli esercizi ed è uno dei punti di riferimento principali per le abitudini di acquisto della maggioranza dei cittadini di Serravalle Pistoiese. A rafforzare questa situazione contribuisce anche il commercio su aree pubbliche in quanto il mercato principale del Comune si svolge nella piazza centrale.

L'UTOE 1: Masotti-Serravalle-Ponte, per quanto riguarda la rete commerciale, si può considerare formata da più parti, una localizzata a Masotti, una nella zona di Ponte di Serravalle, ormai nella Valdinievole e poi con la presenza di singole attività diffuse nel capoluogo di Serravalle, nelle altre frazioni minori e lungo la viabilità principale.

**Tabella 5: Distribuzione territoriale degli esercizi di vicinato (Anno 2013)**

Esercizi di Vicinato	Numero strutture			Superficie di vendita mq.		
	Alimentare	Non alimentare	Totale	Alimentare	Non alimentare	Totale
Casalguidi - Cantagrillo	15	54	69	790	2.691	3.481
Masotti-Serravalle-Ponte	11	25	36	450	1.267	1.717
<b>Totale complessivo</b>	<b>26</b>	<b>79</b>	<b>105</b>	<b>1.240</b>	<b>3.958</b>	<b>5.198</b>

Medie strutture	Numero strutture			Superficie di vendita mq.		
	Alimentare	Non alimentare	Totale	Alimentare	Non alimentare	Totale
Casalguidi - Cantagrillo	2	3	5	778	1.356	2.134
<b>Totale complessivo</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>778</b>	<b>1.356</b>	<b>2.134</b>

### Indice di dotazione commerciale

Attualmente l'indice di dotazione di superficie per 1.000 abitanti evidenzia dei valori molto basso a livello comunale e per le due zone. Il valore dell'indice è per il settore alimentare di 139 mq per 1.000 abitanti e sale al valore di 572,6 mq per il settore non alimentare.

**Tabella 6: indice di dotazione commerciale nel Comune di Serravalle Pistoiese (indice per 1.000 abitanti anno 2013)**

Zone	Totale esercizi					
	N. Strutture			Superficie di vendita (mq)		
	A	NA	Tot	A	NA	Tot
Casalguidi - Cantagrillo	1,5	6,6	8,1	140,5	562,7	703,2
Serravalle-Masotti	2,6	5,4	8,0	132,9	646,3	779,1
<b>Totale</b>	<b>1,8</b>	<b>6,2</b>	<b>8,1</b>	<b>139,1</b>	<b>572,6</b>	<b>726,5</b>

## 4 Linee guida del piano per il commercio

La filosofia di liberalizzazione introdotta con il D.Lgs. 114/98, proseguita con la cosiddetta “Direttiva Bolkenstein”<sup>1</sup> e certificata in Toscana dal Codice del Commercio e dal relativo regolamento, ha esautorato la logica dei parametri numerici (in particolare il cosiddetto contingente), attribuendo ad altri strumenti le modalità per programmare le varie attività e tipologie di esercizi commerciali e del terziario di servizio.

Resta ai Comuni la 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.

In particolare si ritiene necessario favorire il rafforzamento e la crescita delle attività commerciali, paracommerciali, di somministrazione e di servizio nelle aree centrali delle frazioni maggiori, al fine di creare delle zone attrattive, socialmente vivaci ed economicamente vitali.

Allo stesso scopo l’Amministrazione Comunale vuole migliorare le condizioni di insediamento delle attività commerciali, di somministrazione, di servizio, e produttive in genere, al fine di fornire alla popolazione residente un adeguato e moderno servizio distributivo, limitando così le evasioni di spesa verso la rete commerciale dei Comuni vicini.

**In questa prospettiva il piano di urbanistica commerciale si adegua alle indicazioni degli strumenti urbanistici per quanto riguarda gli insediamenti di nuove medie strutture di vendita (medie strutture di vendita).**

Il Piano di urbanistica commerciale si propone di indirizzare l’insediamento sul territorio comunale di attività diverse e di favorire la concentrazione di esercizi e servizi nella parte del Comune più attrezzata e rispondente ad un ordinato e qualificato sviluppo territoriale, che sono i centri Casalguidi-Cantagrillo e di Masotti.

Inoltre il Piano intende operare perché sia offerta la possibilità di insediamento di attività commerciali anche nei centri abitati minori della collina, adottando interventi e azioni per favorire la presenza di esercizi commerciali.

Gli studi hanno valutato:

1. le carenze nell’offerta della struttura commerciale rispetto alla domanda in relazione ad aspetti quantitativi (superficie di vendita), infrastrutturali (accessibilità) e qualitativi, con riferimento alle singole parti del territorio comunale;
2. le condizioni e il dimensionamento per le previsioni urbanistiche di inserimento di attività commerciali relativamente alle Medie strutture di vendita.

---

<sup>1</sup> Direttiva 33/2006

## 4.1 Identificazione dei problemi

Le analisi eseguite hanno offerto il quadro della situazione attuale e delle problematiche del commercio a Serravalle Pistoiese necessario per definire le scelte di indirizzo.

Attualmente gli elementi problematici della situazione distributiva del Comune di Serravalle Pistoiese sono da individuare:

- nella carenza e debolezza della rete degli esercizi commerciali che non riescono a costituire un'area commerciale di attrazione, a causa della distribuzione della popolazione sul territorio e della subordinazione rispetto alla rete commerciale dei comuni adiacenti e in particolare del capoluogo di Pistoia;
- nell'esigenza di migliorare la qualificazione e l'integrazione fra esercizi commerciali e attività di servizio nelle aree centrali dei centri maggiori e in particolare di Casalguidi, in modo da costituire dei Centri Commerciali Naturali;
- nella carenza di servizio commerciale nei centri minori e nelle zone rurali da risolvere attraverso il sostegno alla creazione di empori multifunzionali, per i quali il Comune intende mettere in atto interventi di agevolazione sia in campo edilizio, che fiscale e tariffario.

L'area centrale di Casalguidi è la zona dove sono concentrate molte funzioni civili e sociali, dove vi è la maggioranza di attività commerciali ed è presente la maggior quota di residenti. Sotto l'aspetto commerciale si caratterizza per la presenza di esercizi che servono la frazione del territorio comunale più abitata; questi sono localizzati nella piazza centrale e nell'area adiacente, e potrebbero costituire un Sistema commerciale integrato di valenza comunale.

Il quadro della situazione attuale e delle problematiche del commercio a Serravalle Pistoiese che abbia ricavato evidenza una subordinazione della struttura commerciale al dettaglio, sia per gli esercizi di vicinato, che per la grande distribuzione alimentare ed extralimentare, rispetto ad altre realtà distributive vicine, e in particolare di Pistoia.

Si ritiene per questo opportuno favorire l'insediamento di medie strutture di vendita non alimentari per i generi ad alta frequenza di acquisto e di attrazione destinati alle famiglie (vestiario, elettronica, beni culturali e di intrattenimento, etc.) possibilmente nell'area centrale di Casalguidi e nelle adiacenze, al fine di aumentare l'offerta commerciale e quindi la capacità di attrazione di questo centro. A tal fine il Comune potrà predisporre agevolazioni per gli aspetti urbanistici, edilizi e tariffari per le imprese che volessero localizzarsi in questa parte del centro urbano.

Entrando più nello specifico per quanto riguarda le medie strutture di vendita, e in particolare per quelle non alimentari destinate agli acquisti delle famiglie, si è rilevato un dimensionamento e livelli qualitativi nel complesso insufficienti, dovuti anche all'assenza di strutture di progettate e realizzate con questa specifica funzione.

## 4.2 Strategie di sviluppo per la rete commerciale

Scopi della programmazione urbanistica commerciale secondo la prospettiva indicata dal Codice regionale del commercio sono:

- garantire la libera concorrenza e l'equilibrio fra forme distributive
- dotare e mantenere in ogni zona del territorio comunale un servizio commerciale qualificato ed efficiente
- sviluppare l'imprenditorialità commerciale, puntando sulla creazione di un Centri Commerciali Naturali, al fine di valorizzare le imprese e la qualità urbana e l'economia locale.

La difficoltà al raggiungimento degli obiettivi descritti sono molteplici, per cui è richiesto un preciso impegno, oltre che dell'Amministrazione comunale, delle organizzazioni di categoria e dei singoli operatori, anche di imprese e istituzioni di altri settori.

Le scelte generali di piano si possono così sintetizzare:

1. promozione e sostegno alle piccole e medie imprese commerciali, attraverso la creazione di Centri Commerciali Naturali, quali strumenti per la qualificazione e lo sviluppo della rete commerciale esistente. In tal senso potranno essere previste agevolazioni per le attività che vendono prodotti locali (filiera corta) con particolare riferimento ai Gruppi Acquisto Solidale.
2. favorire l'insediamento di negozi e di attività qualificate e specializzate nell'area centrale di Casalguidi capoluogo, in modo da accrescere l'attrattività commerciale di questa zona privilegiata del comune;
3. agevolazioni e sostegno per l'insediamento di strutture commerciali attrattive e funzionali nell'area centrale di Casalguidi, in grado di offrire un servizio qualificato e limitare così le evasioni dalla rete di vendita del comune;
4. creazione di un sistema commerciale integrato, con presenza di tipologie diverse di vendita nel centro abitato di Masotti, dove vi sono migliori condizioni di accessibilità, privilegiando la creazione di iniziative associate;
5. sostegno all'insediamento, al mantenimento e alla qualificazione delle attività commerciali quali forme di presidio e di vitalità sociale nelle frazioni minori, attraverso forme di aiuto e agevolazioni per l'apertura di empori polifunzionali nei centri minori della collina.

## 4.3 Azioni e strumenti operativi

Il Piano si pone l'obiettivo di rafforzare, qualificare e valorizzare la rete commerciale esistente del comune che deve rappresentare una componente essenziale dell'economia e della qualità sociale e urbana dei centri abitati maggiori, che compongono il Comune di Serravalle Pistoiese.

A livello generale gli strumenti di cui il Comune dispone per sostenere e rafforzare la struttura commerciale e paracommerciale riguardano:

- sotto l'aspetto amministrativo, l'indicazione di norme per regolare l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali e in particolare delle medie strutture di vendita;
- sotto l'aspetto urbanistico, la definizione dei criteri di compatibilità urbanistica e ambientale e l'indicazione di parametri relativi alla dotazione di standard e all'accessibilità per l'insediamento di medie strutture di vendita e per la formazione di Centri Commerciali Naturali, anche attraverso agevolazioni di carattere urbanistico, igienico-sanitario, edilizio e fiscale;
- sotto l'aspetto progettuale e promozionale, sostegno per le azioni per promuovere la qualificazione delle attività commerciali e la creazione di Centri Commerciali Naturali.

Il Piano pertanto intende applicare strumenti operativi che riguardano i seguenti ambiti:

1. Sostegno alla creazione di Centri Commerciali Naturali e di empori polifunzionali;
2. Coordinamento con gli strumenti urbanistici;
3. Normativa amministrativa e regolamentare.

La proposta di sviluppo e rafforzamento del settore distributivo di Serravalle Pistoiese intende fare perno sulla rete distributiva esistente nei diversi centri del Comune, che devono essere organizzati, ampliando la gamma dell'offerta, migliorando l'accessibilità e l'arredo urbano.

I sistemi commerciali fondamentali individuati dal piano sono relativi a:

1. area centrale di Casalguidi;
2. area commerciale, ricreativa e di servizi di Cantagrillo;
3. area commerciale di Masotti e Ponte di Serravalle.

Per l'area centrale di Casalguidi e l'area della Stazione Masotti, costituite soprattutto da esercizi di vicinato, è necessario puntare su:

1. l'integrazione tra le attività commerciali, sociali, ricreative e culturali, al fine di formare un insieme omogeneo e identificato, anche attraverso l'offerta di servizi aggiuntivi;
2. il miglioramento delle singole attività commerciali sotto l'aspetto funzionale ed estetico e l'insediamento di nuovi esercizi di qualità con capacità innovativa e di richiamo.

Per le frazioni e i centri abitati minori è necessario consentire e agevolare la permanenza e la nascita di empori multifunzionali, concedendo loro la possibilità di svolgere molte attività commerciali, paracommerciali, artigianali e di servizio in immobili che possono mantenere destinazioni d'uso diverse da quella commerciale, concedendo anche la possibilità di deroga a norme urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie.

Per queste zone svantaggiate che comprendono i centri di Serravalle, Castellina, Marrazzano, e le aree collinari del Montalbano e delle pendici dell'Appennino il Comune potrà concedere sostegno e agevolazioni di vario tipo, di pertinenza comunale da decidere ogni anno in sede di approvazione di bilancio e nella stipula dei vari regolamenti.

*Il presente Piano, pur essendo finalizzato alla regolamentazione amministrativa del settore del commercio, fornisce indicazioni anche per gli aspetti urbanistici e progettuali, che tuttavia dovranno essere ulteriormente approfonditi con strumenti più mirati quali il Piano delle funzioni, con riferimento alle specifiche funzioni "commerciale", "di somministrazione" e "di distribuzione di carburanti", ai sensi della L.R. 1/2005, e i Programmi di qualificazione della rete commerciale ai sensi del Codice del Commercio.*

## 4.4 Coordinamento con gli strumenti urbanistici

Il piano di urbanistica commerciale si pone come proposta di integrazione degli strumenti urbanistici, in quanto piano di settore che contiene indicazioni di standard e delle destinazioni d'uso per gli insediamenti commerciali.

Riteniamo infatti che sia necessario ai fini di una adeguata localizzazione delle attività commerciali delle diverse merceologie e tipologie provvedere ad uno specifico Piano delle funzioni commerciali che regolamenti, anche sotto l'aspetto urbanistico, la destinazione d'uso "commercio", che contiene attività come mostra la seguente tabella molto differenziate.

**Tabella 7: Ipotesi di articolazione in funzioni delle attività comprese nella definizione commercio**

<b>Commercio</b>	
<b>Commercio di autoveicoli e all'ingrosso</b>	
	Commercio, manutenzione e riparazione autoveicoli e motocicli
	Commercio ingrosso
<b>Commercio al dettaglio, ecc.</b>	
	Commercio al dettaglio degli esercizi di vicinato: <i>esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq</i>
	Commercio delle medie strutture di vendita (300 – 2.500 mq)
	Commercio delle grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)
	Altre forme di commercio al dettaglio
<b>Altre attività paracommerciali, assimilabili al commercio al dettaglio degli esercizi di vicinato</b>	
	Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Vendita della stampa quotidiana e periodica
	Impianti di distribuzione dei carburanti
	Rivendita di generi di monopolio
	Farmacie
	Artigianato di riparazione, di servizio e di produzione per il consumatore finale
	Attività di agenzia e di servizio in genere con sportello aperto al pubblico generico
<b>Distribuzione di carburanti</b>	

Il piano di urbanistica commerciale costituisce una proposta d'integrazione degli strumenti urbanistici, ponendosi di fatto come quadro di riferimento settoriale, e indica gli strumenti per rendere congruenti le previsioni urbanistiche con le esigenze di sviluppo e ammodernamento della rete commerciale.

Per il corretto inserimento delle attività commerciali nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d'uso si deve da garantire che i locali di vendita corrispondano come ubicazione e dimensione ai criteri indicati nel presente piano.

I criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale sono orientati verso una liberalizzazione per quanto riguarda i vincoli numerici amministrativi, nel rispetto però di condizioni

- di accessibilità veicolare
- di dotazione di parcheggi
- di compatibilità ambientale
- di integrazione con altre funzioni
- di riqualificazione urbana

riprendendo le indicazioni contenute nel PIT.

L'obiettivo principale della pianificazione urbanistica 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.

### **Dotazione di parcheggi per le strutture commerciali**

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.

**a)** Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq. per metro quadrato di superficie di vendita. Come previsto dalla normativa regionale si ritiene opportuno annullare la superficie a parcheggio richiesta per gli esercizi che intendano localizzarsi nella zona centrale di Casalguidi, nell'area di Cantagrillo, nell'area centrale di Masotti, nel capoluogo di Serravalle e nelle frazioni minori.

Il perimetro delle zone interessate da questa agevolazione sarà individuato in funzione delle caratteristiche dei luoghi e delle infrastrutture di collegamento.

**b)** In riferimento alle medie strutture di vendita non si prevedono riduzione degli standard di parcheggio per la sosta di relazione, che viene commisurata nella misura di 1,5 mq. per metro quadrato di superficie di vendita, salvo per le strutture che si insediano nelle aree centrali all'interno di Centri Commerciali Naturali. Si potrà inoltre estendere l'agevolazione prevista per gli esercizi di vicinato alle medie strutture di vendita che si inseriscono in aree oggetto di Programmi di qualificazione della rete commerciale ai sensi dell'art. 98 del Codice del Commercio.

### **Raccordi viari tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica**

Per evitare il rischio di eccessivo carico veicolare sulla viabilità principale, come previsto dalla normativa regionale, si ritiene opportuno che le medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 metri predispongano un adeguato raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica.

Per le medie strutture di vendita di superficie di vendita superiore ai 1.000 mq. nelle relazioni dei progetti di insediamento devono essere indicati gli interventi previsti per mitigare gli effetti negativi dell'insediamento commerciale con riferimento agli aspetti del traffico, del paesaggio e dell'occupazione di suolo, verificando in particolare la congruenza ambientale per le localizzazioni fuori dal tessuto urbano, in quanto attirando esclusivamente un'utenza motorizzata con mezzi privati, comportano una eccessiva necessità di parcheggi, generando un notevole consumo del territorio ed un elevato traffico veicolare.

## **4.5 L'articolazione funzionale del commercio nel Comune**

La rete commerciale di Serravalle Pistoiese è articolata in zone del territorio funzionalmente molto differenziate, per alcune delle quali si forniscono di seguito alcune indicazioni di massima:

- il centro di Casalguidi–Cantagrillo è imperniato sull'area centrale di Casalguidi, con esercizi specializzati, altre attività paracommerciali e di servizio; questa zona deve essere servita da una adeguata accessibilità pedonale e ciclabile, oltre che veicolare;
- per la zona di Masotti va favorita la creazione di un sistema commerciale integrato;
- negli altri centri urbani minori e nelle frazioni vanno consolidate le attività commerciali esistenti e va favorita la creazione di attività commerciali con funzione di servizi e di presidio, organizzate nella forma di emporio polifunzionale.

La pianificazione urbanistica commerciale richiede una valutazione precisa dell'offerta commerciale esistente e potenziale, infatti solo attraverso la previsione di una offerta commerciale integrata e adeguata delle diverse forme distributive è possibile soddisfare i bisogni dei consumatori, nel rispetto delle logiche di mercato e delle esigenze del territorio.

Gli indici di dotazione di superficie per 1.000 abitanti sono lo strumento utile per valutare la consistenza della rete rispetto alla popolazione residente.

La consistenza attuale pari a 414 mq per 1.000 abitanti è la più bassa del BOU e non pare adeguata a rispondere alle esigenze della domanda, anche tenendo conto che una parte di questa superficie è di esercizi che trattano beni per le imprese e beni che richiedono ampi spazi e quindi la dotazione di superfici per esercizi che vendono prodotti per le esigenze delle famiglie residenti sono ancora più basse di quelle indicate, già inferiori ai valori degli altri Comuni.

L'altro indice significativo, per misurare la rispondenza della rete distributiva rispetto alle esigenze dell'utenza di avere una presenza differenziata di offerta commerciale, è quello che misura la presenza delle tre tipologie di strutture di vendita - vicinato, medie e grandi strutture di vendita.

La situazione indicata dalle seguenti tabelle mostra a livello comunale nel complesso e anche per le due UTOE una condizione di squilibrio con una notevole presenza di superfici ed esercizi di vicinato, una limitata presenza di medie strutture di vendita e l'assenza di grandi strutture di vendita nei due settori merceologici.

**Tabella 8: Indice di equilibrio della rete commerciale di Serravalle Pistoiese (anno 2013)**

Zone	Esercizi alimentari							
	Superficie di vendita (mq)				Superficie di vendita (%)			
	Vicinato	Medie	Grandi	Totale	Vicinato	Medie	Grandi	Totale
Agliaiana	2.862	3.016	4.240	10.118	28,30%	29,80%	41,90%	100,00%
Montale	1.162	1.543	0	2.705	43,00%	57,00%	0,00%	100,00%
Quarrata	2.075	1.953	0	4.028	51,50%	48,50%	0,00%	100,00%
<b>Serravalle P.se</b>	<b>976</b>	<b>1042</b>	<b>0</b>	<b>2018</b>	<b>48,36%</b>	<b>51,64%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Totale</b>	<b>6.936</b>	<b>7.249</b>	<b>4.240</b>	<b>18.425</b>	<b>37,60%</b>	<b>39,30%</b>	<b>23,00%</b>	<b>100,00%</b>

Zone	Esercizi non alimentari							
	Superficie di vendita (mq)				Superficie di vendita (%)			
	Vicinato	Medie	Grandi	Totale	Vicinato	Medie	Grandi	Totale
Agliaiana	8.742	8.956	3.772	21.471	40,70%	41,70%	17,60%	100,00%
Montale	3.510	4.933	0	8.443	41,60%	58,40%	0,00%	100,00%
Quarrata	16.960	16.655	0	33.615	50,50%	49,50%	0,00%	100,00%
<b>Serravalle P.se</b>	<b>3701</b>	<b>1613</b>	<b>0</b>	<b>5314</b>	<b>69,65%</b>	<b>30,35%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Totale</b>	<b>33.102</b>	<b>33.361</b>	<b>3.772</b>	<b>70.236</b>	<b>47,10%</b>	<b>47,50%</b>	<b>5,40%</b>	<b>100,00%</b>

Zone	Totale esercizi							
	Superficie di vendita (mq)				Superficie di vendita (%)			
	Vicinato	Medie	Grandi	Totale	Vicinato	Medie	Grandi	Totale
Agliaiana	11.604	11.972	8.012	31.589	36,70%	37,90%	25,40%	100,00%
Montale	4.672	6.476	0	11.148	41,90%	58,10%	0,00%	100,00%
Quarrata	19.035	18.608	0	37.643	50,60%	49,40%	0,00%	100,00%
<b>Serravalle P.se</b>	<b>4677</b>	<b>2655</b>	<b>0</b>	<b>7.332</b>	<b>63,79%</b>	<b>36,21%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Totale</b>	<b>40.038</b>	<b>40.610</b>	<b>8.012</b>	<b>88.661</b>	<b>45,20%</b>	<b>45,80%</b>	<b>9,00%</b>	<b>100,00%</b>

Le finalità da perseguire con il presente Piano, secondo le indicazioni del Codice del commercio, comprendono il pluralismo e l'equilibrio fra le diverse tipologie di strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo alle piccole e medie imprese.

In questa ottica va considerato che, oggi a Serravalle Pistoiese, non vi è equilibrio tra i diversi canali distributivi, questa mancanza comporta una forte evasione verso i comuni adiacenti che va ridotta, cercando di rafforzare il ruolo commerciale dell'area più densamente abitata di Casalguidi-Cantagrillo, e del centro di Masotti nell'UTOE del Capoluogo di Serravalle.

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 strutture di vendita:

- per le grandi strutture di vendita l'intero territorio comunale;
- per le medie strutture di vendita di superficie superiore a 1.500 mq l'intero territorio comunale, ad esclusione della zona individuata dagli Strumenti Urbanistici per quella destinazioni specifica e delle strutture che vendono esclusivamente merci ingombranti e a vendita differita così come definite dall'art. 24 del Regolamento della R.T. 15/R 1 aprile 2009, le quali possono raggiungere i limiti di superficie.
- per le medie strutture di vendita alimentari di superficie superiore a 600 mq l'intero territorio comunale, ad esclusione del centro urbano di Masotti.

## 4.6 Valorizzazione di aree commerciali

La filosofia di liberalizzazione del settore introdotta con il D.Lgs. 114/98 ha tolto la logica dei parametri numerici (in particolare il cosiddetto contingente), attribuendo ad altri strumenti le modalità per programmare e regolamentare le varie attività e tipologie di esercizi.

Le politiche comunali per il commercio, per guidare l'evoluzione del settore commerciale, e del più vasto settore terziario paracommerciale, devono comprendere la realizzazione di piani e progetti di valorizzazione, rivitalizzazione e sviluppo della rete commerciale comunale o di aree significative di localizzazione degli esercizi commerciali – luoghi del commercio e centri commerciali naturali.

Ai sensi dell'art. 97 del Codice del Commercio per luoghi del commercio, si intendono: le vie, le piazze, le gallerie commerciali, i centri commerciali naturali, le località o le altre porzioni del territorio comunale in cui le funzioni distributive svolgono ruoli significativi per tradizione, vocazione o potenzialità di sviluppo in relazione ai sistemi di risorse e di testimonianze dei contesti interessati.

In particolare il Codice del Commercio definisce centri commerciali naturali (Centri Commerciali Naturali) quei luoghi commerciali complessi e non omogenei, sviluppatisi nel tempo anche senza programmazione unitaria, concepiti come spazi unici ove opera un insieme organizzato di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione, strutture ricettive, attività artigianali e di servizio, aree mercatali ed eventualmente integrati da aree di sosta e di accoglienza e da sistemi di accessibilità comuni.

**Con riferimento a questo ambito delle politiche comunali per il commercio, il centro di Casalguidi si può individuare come “area urbana centrale di consolidata presenza commerciale”, componente qualificante del sistema urbano, per le quali l'obiettivo primario è valorizzare la capacità attrattiva, le funzioni aggregativa e sociale e la vivibilità dell'area.**

Per questa area urbana si propone:

- l'integrazione del commercio di vicinato con le medie strutture di vendita, favorendone la contiguità lungo i fronti delle strade commerciali;
- il potenziamento della gamma di servizi (cultura, artigianato, tempo libero) quali componenti dell'attrattività dell'area;
- il miglioramento dell'accessibilità dell'area.

In attuazione dei principi contenuti nella normativa regionale tesi alla promozione di processi di integrazione degli esercizi di vicinato, riconoscendo alla rete costituita da tali esercizi un ruolo fondamentale rispetto alla qualità dei servizi per la popolazione residente, i consumatori e la domanda turistica nonché alla riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che l'Amministrazione comunale predisponga un Programma integrato di valorizzazione per questo ambito commerciale che può qualificarsi come Centro Commerciale Naturale.

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

Zone del territorio	Tipologia ammessa	Standard per la sosta di relazione
<p><b>1) Area centrale di Casalguidi;</b></p>	<p>Esercizi di vicinato: 0-300 mq.                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-1500 mq.                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-2500 mq limitatamente alle attività commerciali che vendono esclusivamente merci ingombranti e a vendita differita così come definite dall'art. 24 del Regolamento della R.T. 15/R 1 aprile 2009.                      Medie strutture di vendita alimentare 301-600 mq .</p>	<p>Esercizi di vicinato 0-300 mq: riduzione a zero (Centro storico)                      Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.</p>
<p><b>2) Area Cantagrillo</b></p>	<p>Esercizi di vicinato: 0-300 mq                      Medie strutture di vendita esclusivamente non alimentare 301-1500 mq.                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-2500 mq limitatamente alle attività commerciali che vendono esclusivamente merci ingombranti e a vendita differita così come definite dall'art. 24 del Regolamento della R.T. 15/R 1 aprile 2009.                      Medie strutture di vendita alimentare o mista 301-600 mq .</p>	<p>Esercizi di vicinato 0-150 mq: riduzione a zero (Area centrale)                      Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.</p>
<p><b>3) Area centrale Masotti e Ponte di Serravalle</b></p>	<p>Esercizi di vicinato: 0-301 mq.                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-1500 mq .                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-2500 mq limitatamente alle attività commerciali che vendono esclusivamente merci ingombranti e a vendita differita così come definite dall'art. 24 del Regolamento della R.T. 15/R 1 aprile 2009.                      Medie strutture di vendita alimentari: 301-1.500 mq.</p>	<p>Esercizi di vicinato: riduzione a zero (Area centrale)                      Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.</p>
<p><b>4) Serravalle, Castellina, Marrazzano, aree collinari di Montalbano</b></p>	<p>Esercizi di vicinato: 0-300 mq.                      Medie strutture di vendita non alimentare 301-600 mq .                      Medie strutture di vendita alimentare 301-600 mq .</p>	<p>Esercizi di vicinato: riduzione a zero                      Medie strutture: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita.</p>

## 5 Piani di settore

### 5.1 Commercio su aree pubbliche

#### Il confronto con i comuni dell'area

In provincia di Pistoia si svolgono 37 mercati che, a parte i mercati giornalieri di Pistoia e Montecatini, hanno cadenza settimanale. L'importanza dei due Comuni citati è chiara anche analizzando la dotazione di posteggi nei mercati e di posteggi/giorno, infatti come riportato nella Tabella 9, oltre il 37% dei posteggi e il 50 % dei di posteggi/giorno complessivi sono ubicati nel territorio di questi comuni.

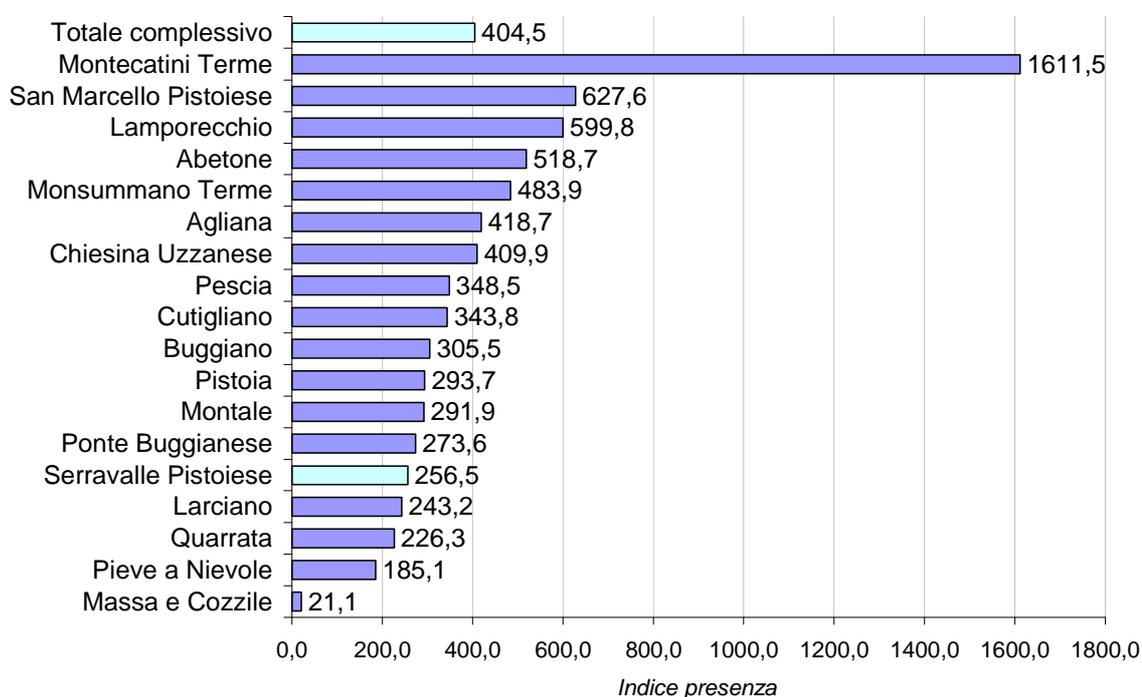
Il Comune di Serravalle Pistoiese contribuisce per una quota poco significativa con i suoi mercati settimanali che comprendono 52 posteggi per un totale di 2.704 posteggi giorno all'anno.

**Tabella 9: Caratteristiche dei mercati nei Comuni della provincia di Pistoia**

Comune	Numero mercati	Posteggi totali	Posteggi giorno
Abetone	1	18	360
Agliana	3	122	6.344
Buggiano	1	49	2.548
Chiesina Uzzanese	1	32	1.664
Cutigliano	1	11	572
Lamporecchio	1	81	4.212
Larciano	1	28	1.456
Marliana	-	-	-
Massa e Cozzile	1	3	156
Monsummano Terme	1	187	9.724
Montale	2	58	3.016
Montecatini Terme	2	248	33.241
Pescia	2	166	6.472
Pieve a Nievole	1	33	1.716
Pistoia	6	389	24.824
Piteglio	-	-	-
Ponte Buggianese	1	42	2.184
Quarrata	1	102	5.304
Sambuca Pistoiese	-	-	-
San Marcello Pistoiese	4	94	4.408
Serravalle Pistoiese	2	52	2.704
Uzzano	-	-	-
<b>Totale complessivo</b>	<b>37</b>	<b>1.715</b>	<b>110.905</b>

Fonte: Elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana (2010)

Se rapportiamo i posteggi alla popolazione residente, possiamo valutare in maniera più precisa la dotazione di posteggi nei mercati in un determinato territorio, tenendo conto della sua dimensione demografica. La Figura 6 mostra i risultati di questa elaborazione, in particolare si nota come Serravalle Pistoiese, con una dotazione di 256 posteggi giorno ogni 1.000 abitanti si trova al di sotto della media di dotazione provinciale (300 posteggi giorno ogni 1.000 abitanti).

**Figura 6: Dotazione di commercio su aree pubbliche nei comuni della provincia di Pistoia (Posteggi giorno mercati/1.000 abitanti)**

Fonte: Elaborazioni Simurg su banca dati Regione Toscana (2010)

## I Mercati

Sono attualmente attivi 2 mercati settimanali composti complessivamente da 54 posteggi, di cui 12 per generi alimentari, 36 per prodotti non alimentari (principalmente abbigliamento), 4 destinati ai produttori agricoli e 2 destinati ai portatori di handicap (uno per ogni mercato), per un totale di 2.704 posteggi/giorno. La Tabella 10 riporta il quadro riassuntivo dei mercati attualmente istituiti nel Comune di Serravalle Pistoiese.

**Tabella 10: Quadro riassuntivo delle caratteristiche dei mercati attuali**

Mercati	Luogo	Posteggi				Totale
		Alimentari	Non alimentari	Produttori agricoli	Portatori handicap	
Mercato settimanale del Venerdì	Casalguidi	7	23	3	1	34
Mercato settimanale del Martedì	Masotti	5	13	1	1	20

**a) Mercato settimanale del venerdì di Casalguidi**

Il mercato del venerdì è quello più importante sia in termini dimensionali che di radicamento sociale. Si svolge in Piazza Vittorio Veneto nella frazione di Casalguidi e può contare sulla presenza di parcheggi disposti anche nella vicina Piazza A. Gramsci e nelle vie adiacenti. È frequentato anche dai residenti nelle frazioni circostanti.

Comprende 34 posteggi la maggior parte dei quali (23) appartengono al settore non alimentare, 7 a quello alimentare, 3 sono riservati a produttori agricoli e 1 a portatori di handicap.

Il secondo giovedì di settembre, in concomitanza con lo svolgimento della Fiera di Casalguidi, il mercato viene temporaneamente trasferito in Piazza A. Gramsci.

**Scheda 1: Caratteristiche generali e composizione del Mercato del venerdì**

<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>			
<b>Luogo di svolgimento</b>	Casalguidi		
<b>Ubicazione</b>	Piazza Vittorio Veneto		
<b>Tipologia mercato</b>	Annuale		
<b>Cadenza</b>	Settimanale		
<b>Giorno</b>	Venerdì		
<b>POSTEGGI</b>			
<b>Settore</b>	<b>Num.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Sup. media mq</b>
Alimentari	7	245	35
Non alimentari	23	805	35
Produttori agricoli	3	105	35
Portatori di handicap	1	25	25
<b>Totale posteggi</b>	<b>34</b>	<b>1.180</b>	<b>34,7</b>
Superficie di pertinenza		142	
Superficie totale mercato		1.322	

**b) Mercato settimanale del martedì di Masotti**

Il mercato si svolge il martedì nella frazione di Masotti in via vecchia Provinciale Lucchese e ha dimensioni più contenute di quello di Casalguidi. Nel corso degli ultimi anni il mercato ha perso la propria rilevanza dal punto di vista commerciale, e attualmente è spesso non attivo per l'assenza degli operatori. Si tratta infatti di un mercato che soffre, come l'intera rete commerciale della frazione, per la ridotta domanda presente nel centro di Masotti e per la concorrenza delle strutture mercatali e commerciali dei comuni adiacenti di Pistoia e Montecatini. Per risolvere queste problematiche e migliorare il servizio alla popolazione, l'Amministrazione si riserva, sentite le Associazioni di Categoria, di studiare una nuova collocazione dell'area di mercato, valutare una nuova disposizione dei banchi ed eventualmente rilanciare il mercato con l'ausilio di opportune misure di comunicazione e promozione.

E' composto da 20 posteggi, di cui 5 alimentari, 13 non alimentari, 1 per produttori agricoli e 1 per portatori di handicap.

**Scheda 2: Caratteristiche generali e composizione del Mercato del martedì (situazione attuale)**

<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>			
<b>Luogo di svolgimento</b>	Masotti		
<b>Ubicazione</b>	Via Vecchia Provinciale Lucchese		
<b>Tipologia mercato</b>	Annuale		
<b>Cadenza</b>	Settimanale		
<b>Giorno</b>	Martedì		
<b>POSTEGGI</b>			
<b>Settore</b>	<b>Num.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Sup. media mq</b>
Alimentari	5	150	30
Non alimentari	13	390	30
Produttori agricoli	1	30	30
Portatori di handicap	1	30	30
<b>Totale posteggi</b>	<b>20</b>	<b>600</b>	<b>30</b>

## Le fiere

Nel Comune di Serravalle Pistoiese vengono svolte attualmente 3 fiere: la principale come tradizione è quella di Casalguidi, che si integra con il mercato straordinario ad essa collegato. Un peso significativo sta assumendo la fiera organizzata da OAMI a Cantagrillo.

**Tabella 11: Quadro riassuntivo delle fiere che si svolgono nel Comune di Serravalle Pistoiese (2013)**

Fiere	Luogo di svolgimento	Posteggi						Totale
		Alim.	Non alim.	Prod. agricoli	Artigiani	Assoc. Onlus	Portatori di handicap	
Fiera di Casalguidi	Casalguidi	29	20	-	-	-	1	50
Mercato straordinario della Fiera di Casalguidi	Casalguidi	0	13	-	-	-	1	14
Fiera O.A.M.I	Cantagrillo	14	55	2	10	7	2	90

**a) Fiera di Casalguidi**

La Fiera di Casalguidi è molto radicata nel tessuto sociale non solo della frazione ma di tutto il Comune. La manifestazione è animata anche da iniziative collaterali varie quali la Mostra dell'Artigianato, spettacoli musicali, esibizioni sportive, mostre varie, etc.

La Fiera ospita in totale 51 posteggi (30 appartenenti al settore alimentare, 20 a quello non alimentare, 1 destinato ai portatori di handicap) ubicati nelle vie e piazze principali: via Madre Teresa di Calcutta, Area palestra comunale, Piazza V. Veneto, Piazza A. Gramsci, via G. Matteotti, via E. Pollacci.

**Scheda 3: Caratteristiche generali e composizione della Fiera di Casalguidi**

<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>			
<b>Luogo di svolgimento</b>	Casalguidi		
<b>Ubicazione</b>	via M.T.di Calcutta, Area Palestra comunale, Piazza V. Veneto, Piazza A. Gramsci, via G. Matteotti, via E. Pollacci		
<b>Tipologia fiera</b>	Annuale		
<b>Giorno</b>	Dal secondo Giovedì al terzo Martedì di Settembre		
<b>ORARIO</b>			
<b>Giorno</b>	<b>Accesso</b>	<b>Vendita</b>	<b>Sgombero</b>
Giovedì	19:00	20:00 -24:00	0:30
Venerdì	19:00	20:00 -24:00	0:30
Sabato	16:00	17:00 -24:00	0:30
Domenica	16:00	8:00/14:00- 17:00/24:00	0:30
Lunedì	7:00	8:00	0:30
Martedì	16:00	17:00 -24:00	0:30
<b>POSTEGGI</b>			
<b>Settore</b>	<b>Num.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Sup. media mq</b>
Alimentari	29	900	30
Non alimentari	20	600	30
Produttori agricoli	-	-	-
Portatori di handicap	1	30	30
<b>Totale posteggi</b>	<b>50</b>	<b>1.530</b>	<b>30</b>

**b) Mercato Straordinario della Fiera di Casalguidi**

<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>			
Luogo di svolgimento	<b>Casalguidi</b>		
Ubicazione	<b>Via Provinciale Montalbano, Area adiacente la palestra comunale</b>		
Tipologia mercato	<b>Annuale</b>		
Giorno	<b>Terza Lunedì Settembre</b>		
<b>ORARIO</b>			
<b>Accesso</b>	<b>7.00</b>	<b>8.00</b>	
<b>Vendita</b>	<b>8.00</b>	<b>13.30</b>	
<b>Sgombero</b>	<b>13.30</b>	<b>14.00</b>	
<b>POSTEGGI</b>			
Settore	Num.	Sup. mq	Sup. media mq
<b>Alimentari</b>	-	-	-
<b>Non alimentari</b>	<b>13</b>	<b>300</b>	<b>30</b>
<b>Produttori agricoli</b>	-	-	-
<b>Portatori di handicap</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Totale posteggi</b>	<b>14</b>	<b>330</b>	<b>30</b>

**c) Fiera O.A.M.I**

<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>			
Luogo di svolgimento	<b>Cantagrillo</b>		
Ubicazione	<b>lungo Via Provinciale Montalbano nel tratto da Piazza B. Biagini fino a Ponte Stella</b>		
Tipologia Fiera	<b>Annuale</b>		
Giorno	<b>domenica</b>		
<b>ORARIO</b>			
<b>Accesso</b>	<b>7.00</b>	<b>8.00</b>	
<b>Vendita</b>	<b>8.00</b>	<b>13.30</b>	
<b>Sgombero</b>	<b>13.30</b>	<b>14.00</b>	
<b>POSTEGGI</b>			
Settore	Num.	Sup. mq	Sup. media mq
<b>Alimentari</b>	<b>14</b>	<b>420</b>	<b>30</b>
<b>Non alimentari</b>	<b>55</b>	<b>1800</b>	<b>30</b>
<b>Produttori agricoli e artigiani</b>	<b>12</b>	<b>360</b>	<b>30</b>
<b>Associazioni e Onlus</b>	<b>7</b>	<b>210</b>	<b>30</b>
<b>Portatori di handicap</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>30</b>
<b>Totale posteggi</b>	<b>90</b>	<b>2850</b>	<b>30</b>

Le altre manifestazioni che impegnano spazi e operatori su aree pubbliche sono indicate nel seguente quadro.

**Tabella 12: Quadro riassuntivo delle altre manifestazioni su aree pubbliche che si svolgono nel Comune di Serravalle Pistoiese**

<b>Iniziativa</b>	<b>Luogo di svolgimento</b>	<b>Periodo</b>
Fiera San Lodovico	Serravalle capoluogo	Agosto
Fiera del Perdono	Serravalle capoluogo	Domenica delle Palme
Fiera San Rocco	Castellina	Agosto
Fiera della Madonna	Masotti	Maggio
Fiera del Sacro Cuore	Ponte di Serravalle	Giugno
Fiera della Madonna del Rosario	Ponte di Serravalle	Settembre
Fiera della "Festa bella"	Casalguidi	Pasqua (1 volta ogni 3 anni)
Festa di Carnevale	Casalguidi	Periodo di carnevale
Commemorazione dei Defunti	Serravalle capoluogo	Festività dei defunti
Commemorazione dei Defunti	Casalguidi	Festività dei defunti
Festa del Primo Maggio	Casalguidi Centro storico	1° maggio
Festa Medioevale	Serravalle capoluogo	Maggio
Festa della castagna	Masotti	Novembre

## Posteggi fuori mercato

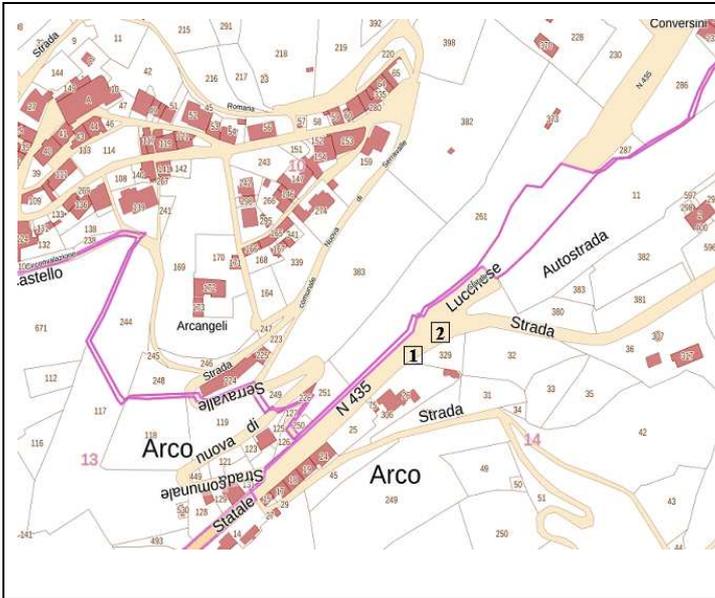
Nel territorio del Comune di Serravalle P.se sono attivi alcuni posteggi fuori mercato.

La situazione viene rappresentata in sintesi nella tabella seguente.

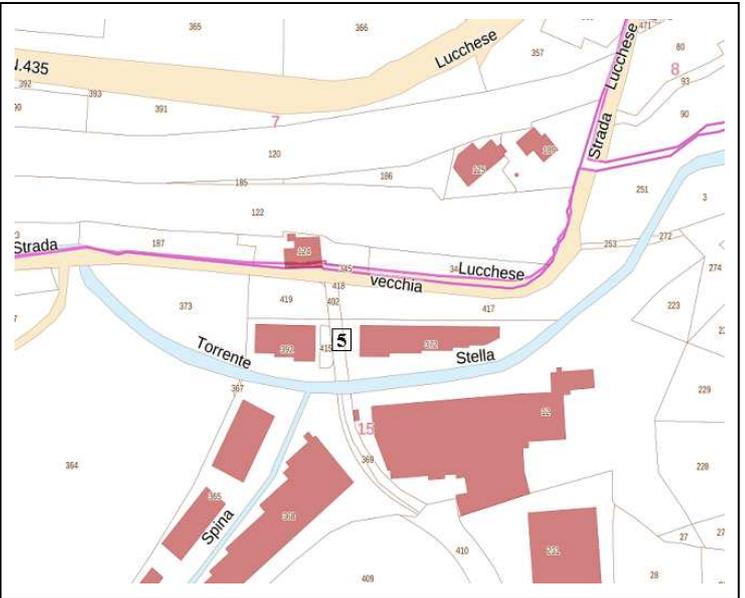
**Tabella 13: Posteggi fuori mercato attivi nel Comune di Serravalle Pistoiese**

Nr. Posteggio	Ubicazione	Svolgimento	Cadenza	Superficie (mq)	Specializzazione merceologica	Note
1	Serravalle Loc. Arco (incrocio via Collatini)	Annuale	Giornaliero	25	Frutta (Produttore Agricolo)	Da ottobre a luglio tutti i giorni escluso festivi
2	Serravalle Loc. Arco (incrocio via Collatini)	Annuale	Settimanale	30	Piante e fiori (Produttore Agricolo)	San Valentino – Festa della donna – Ognissanti
3	Ponte di Serravalle via Prov.le Lucchese (4 posteggi)	Stagionale	Giornaliero	2	Frutta e verdura (Produttori agricoli senza mezzo)	
4	Ponte di Serravalle Via Marlianese (2 posteggi)	Stagionale	Giornaliero	2	Frutta e verdura (Produttori agricoli senza mezzo)	
5	Masotti Zona Maltinti	Annuale	Giornaliero	25	Panini e bibite	
6	Casalguidi * Viale Europa	Annuale	Settimanale (orario pomeridiano)	35	Polli arrosto	Mercoledì dalle ore 15:00 alle ore 21:00
7	Casalguidi * Viale Europa	Annuale	Giornaliero	25	Frutta (Produttore Agricolo)	Da novembre ad aprile tutti i giorni escluso festivi
8	Casalguidi * Viale Europa	Annuale	Settimanale (orario di mattino)	25	Frutta e verdura (Produttore Agricolo)	Martedì – mercoledì – venerdì dalle ore 7:30 alle ore 13.00
9	Casalguidi Loc. La Brizza	Stagionale	Settimanale	25	Panini e bibite	

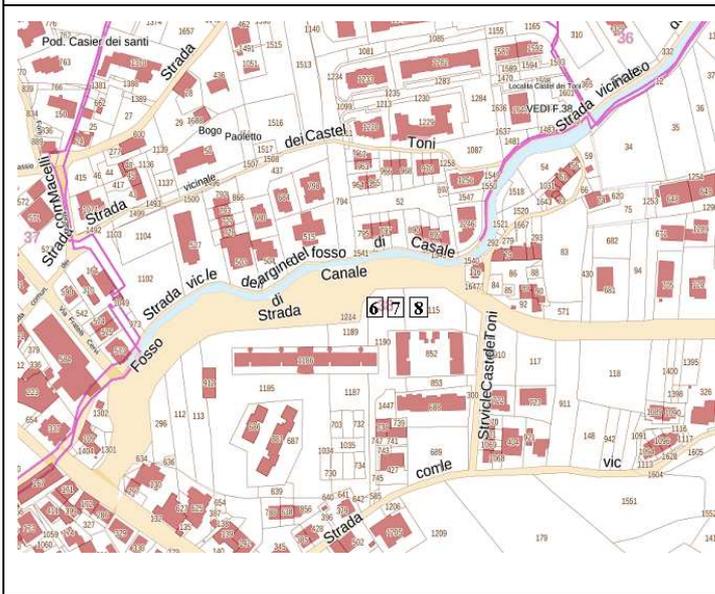
**Individuazione planimetrica dei posteggi fuori mercato**



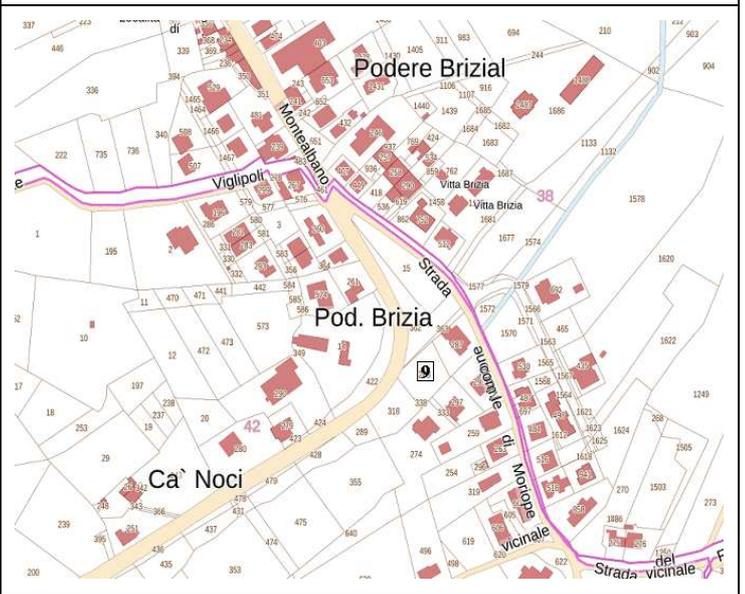
**Posteggi 1-2 Arco di Serravalle**



**Posteggio 5 Masotti - Maltinti**



**Posteggi 6-7-8 Casalguidi - Viale Europa**



**Posteggio 9 Casalguidi - Loc. Brianza**

## Indicazioni per la pianificazione del settore

Le valutazioni che si possono trarre dall'analisi della situazione attuale del commercio su aree pubbliche nel Comune di Serravalle Pistoiese, indicano che:

- la dotazione commerciale relativa ai **mercati** appare nel complesso sufficiente e in grado di rispondere alle esigenze della popolazione; si ritiene tuttavia opportuno ricercare la possibilità di realizzare dei mercati di produttori agricoli e insieme di ampliare gli spazi loro assegnati, indirizzati in particolare ai produttori biologici e ai produttori locali, al fine di rispondere all'esigenza di introdurre anche nel Comune di Serravalle Pistoiese la filiera corta per i prodotti agricoli. Allo stesso scopo si può prevedere la realizzazione o l'integrazione nell'ambito dei mercati di prodotti agricoli di mercati di prodotti artigiani e di opere di ingegno, specie nell'ambito di programmi di qualificazione della rete commerciale per il sostegno ai sistemi commerciali di Casalguidi, Cantagrillo e Masotti.
- per quanto riguarda le **fiere** la dotazione attuale è adeguatamente strutturata e in grado di soddisfare le esigenze della popolazione residente, si può pensare tuttavia alla sperimentazione di nuove iniziative capaci di cogliere le esigenze di valorizzare condizioni locali con la domanda di manifestazioni particolari legate a tradizioni o eventi periodici.

Premesso quanto sopra si prevede la costituzione di un evento commerciale nella forma di fiera promozionale a cadenza mensile nella zona di Cantagrillo, via Castelnuovo. I posteggi previsti sono 15/20. Saranno privilegiate le attivazioni di posteggi per produttori agricoli, coloro che vendono prodotti della "filiera corta", e coloro che vendono in prevalenza prodotti locali.

Oltre a quanto sopra esposto, per i mercati e le fiere esistenti e consolidate non sono previste variazioni sostanziali, né per quanto riguarda il numero dei posteggi, né in riferimento alla localizzazione dei vari eventi.

Per i **posteggi fuori mercato** e i posteggi nelle varie manifestazioni locali si rimanda alle valutazioni che potranno essere fatte nei singoli casi.

Per il centro collinare di Castellina si prevede la possibilità di concedere un posteggio fuori mercato per gli eventuali operatori che volessero presenziare la frazione e comunque di concedere agli eventuali operatori itineranti la possibilità di fermarsi anche per un tempo superiore a quello concesso dalla normativa.

Sarà esclusa, invece, la possibilità di sosta per gli **operatori itineranti** gli spazi delle rotonde e le aree circostanti in quanto pericolose per la circolazione stradale.

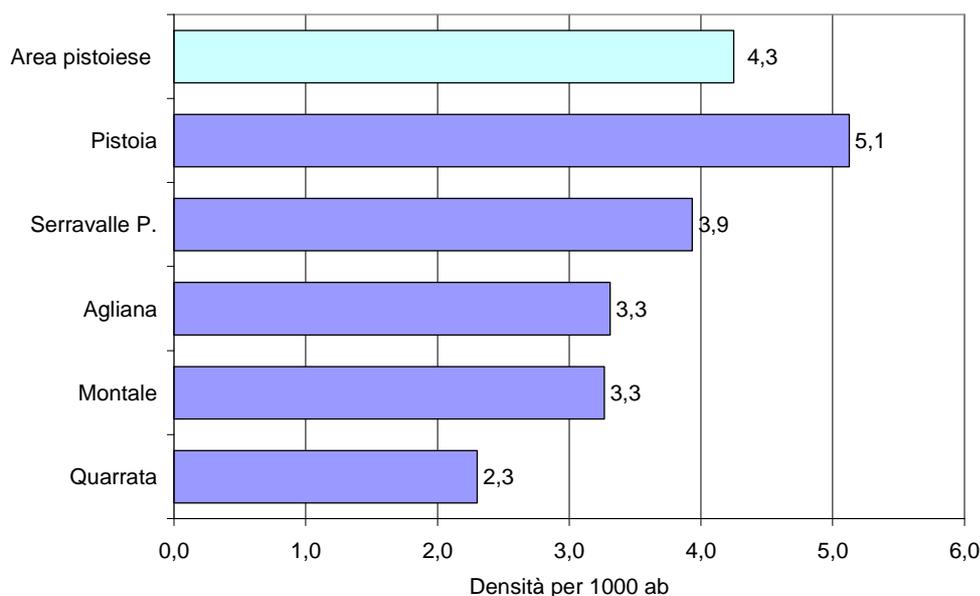
## 5.2 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

### Caratteristiche della rete

Al fine di ottenere un quadro dettagliato della dotazione strutturale della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande del Comune di Serravalle Pistoiese, ci sembra opportuno eseguire un'analisi preliminare partendo da un confronto con gli altri comuni del bacino omogeneo di utenza dell'Area Pistoiese. A tal fine faremo riferimento ai dati derivanti dall'ultimo censimento del settore della somministrazione, che la nostra società ha svolto per conto della Regione Toscana, nell'ambito dell'"Osservatorio regionale sul commercio".

Se prendiamo in considerazione il principale indicatore di densità comunemente utilizzato nelle analisi quantitative del settore (numero di esercizi ogni 1.000 abitanti), vediamo che, come riportato nella Figura 7, il Comune di Serravalle Pistoiese con un valore di 3,9 esercizi ogni 1.000 abitanti, ha una dotazione minore rispetto al dato medio del comprensorio (4,3 esercizi ogni 1.000 abitanti), che però risente della forte dotazione di esercizi del comune capoluogo di Pistoia, ma comunque superiore agli altri comuni del comprensorio; ciò sta ad indicare una dotazione numerica adeguata alle esigenze della popolazione, ma con possibilità di espansione.

**Figura 7: Distribuzione degli indici di densità (N. esercizi / 1.000 abit.) degli esercizi di somministrazione nei Comuni dell'Area Pistoiese**



Fonte: Fonte: Elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana

## La distribuzione sul territorio comunale

Attualmente nel territorio comunale sono attivi 50 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, distribuite in modo abbastanza uniforme tra le due UTOE e con una netta predominanza dell'attività di somministrazione tipo bar; circa il 50% delle attività (27) sono situate nella zona del Capoluogo, Masotti, Ponte e Castellina, mentre 23 attività sono situate nelle frazioni di Casalguidi e Cantagrillo.

**Tabella 14: Numero attuale dei Esercizi di Somministrazione suddivisi per zona comunale (2013)**

Tipologia attività	Serravalle, Masotti, Ponte, Castellina		Casalguidi, Cantagrillo	Totale complessivo
Autogrill	1	-		1
Bar	12	10		22
Gelateria	1	2		3
Pasticceria	1	1		2
Pizzeria	3	3		6
Ristorante	6	5		11
Trattoria	3	2		5
<b>Totale complessivo</b>	<b>27</b>	<b>23</b>		<b>50</b>

La superficie dei pubblici esercizi risulta ripartita in modo equilibrato tra le due tipologie di attività, data la maggiore dimensione media degli esercizi con prevalente attività di ristorazione.

In relazione alla distribuzione della superficie di somministrazione tra le due UTOE, si può notare una maggiore presenza di superficie nell'UTOE di Serravalle, Masotti, Ponte e Castellina, in quanto i locali di questa zona sono più ampi per rispondere ad una domanda più concentrata nei giorni festivi.

Questa condizione è confermata dai dati sulle superfici medie e sugli indici di dotazione rispetto alla popolazione residente, che sono significativamente più alti nell'UTOE 2.

**Tabella 15: Superficie complessiva degli Esercizi di Somministrazione suddivisi per zona comunale (2013)**

Tipologia attività	Serravalle, Masotti, Ponte, Castellina		Casalguidi, Cantagrillo	Totale complessivo
Autogrill	310	-		310
Bar	1.254	1.040		2294
Gelateria	25	20		45
Pasticceria	80	119		199
Pizzeria	70	23		93
Ristorante	1.335	747		2082
Trattoria	200	170		370
<b>Totale complessivo</b>	<b>3.274</b>	<b>2.119</b>		<b>5.393</b>

**Tabella 16: Superficie media degli Esercizi di Somministrazione suddivisi per zona comunale (2013)**

Tipologia attività	Serravalle,		Totale complessivo
	Masotti, Ponte, Castellina	Casalguidi, Cantagrillo	
Autogril	310,0		310,0
Bar	104,5	104,0	104,3
Gelateria	25,0	10,0	15,0
Pasticceria	80,0	119,0	99,5
Pizzeria	23,3	7,7	15,5
Ristorante	222,5	149,4	189,3
Trattoria	66,7	85,0	74,0
<b>Totale complessivo</b>	<b>121,3</b>	<b>92,1</b>	<b>107,9</b>

**Fonte: SUAP Comune di Serravalle P.se**

### **Pianificazione futura del settore di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

Alla luce delle valutazioni del paragrafo precedente, possiamo affermare che la rete degli esercizi di somministrazione di Serravalle Pistoiese è adeguata per offrire un servizio alla popolazione residente e fluttuante, anche se analizzando gli indici di dotazione e la domanda tendenziale della popolazione residente vi sono margini di espansione del settore.

Alla luce di questa evidenza e in considerazione delle esigenze che potranno nascere in futuro è possibile adottare politiche di settore che siano in grado di favorire e sviluppare, qualitativamente, la rete degli esercizi di somministrazione comunale, incentivando in particolare la creazione di esercizi che svolgano anche il ruolo di empori polifunzionali, e che si pongano come strutture di presidio delle produzioni e delle tradizioni locali sull'esempio dei "*bistrot de pays*" francesi<sup>2</sup>.

Nel Decreto Bersani (legge 4 agosto 2006, n. 248) sono presenti indicazioni riguardo la tutela della concorrenza nel settore della distribuzione commerciale che, al fine di garantire "la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale", prevedono che le attività economiche di distribuzione commerciale, ivi comprese la somministrazione di alimenti e bevande, siano svolte, tra l'altro, senza limiti riferiti a quote di mercato e a distanze minime, e senza limitazioni quantitative all'assortimento merceologico.

Basandosi su queste linee generali, seguendo le indicazioni introdotte dalla Regione Toscana con la L.R. 34/2007, che ha abrogato l'art. 47 "Programmazione comunale", – e considerando l'importanza strategica di sviluppare questo settore, si ritiene di favorire la nascita di nuove imprese che possano avere una funzione di innovazione e di richiamo.

<sup>2</sup> Sono locali accoglienti ubicati in località collinari a bassa consistenza demografica, in cui trovare la cucina e i prodotti del territorio, avere dei servizi di carattere sociale e potere trovare informazioni turistiche.

In particolare facendo riferimento al Codice del Commercio, che, all'art. 42 bis, precisa che il Comune, *“sulla base di criteri oggettivi che tengano conto della sostenibilità e qualità urbana ed attraverso un apposito provvedimento, approvato anche nell'ambito della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005, può stabilire una specifica destinazione d'uso funzionale di somministrazione per gli immobili”*, riteniamo che, in attesa dell'eventuale predisposizione del Piano delle funzioni, relativamente alle funzioni “commerciali”, il Comune possa favorire la nascita di nuovi esercizi di somministrazione, purché vi sia il rispetto delle norme urbanistiche, igienico-sanitarie ed edilizie. A tal fine si introducono i seguenti criteri obbligatori necessari per ottenere l'autorizzazione per l'apertura di un esercizio di somministrazione.

**Ambiti commerciali – Criteri per ottenere l'autorizzazione per gli esercizi di somministrazione**

<b>Zone del territorio</b>	<b>Parcheggi</b> Lo standard di parcheggio è assimilato a quello degli esercizi di vicinato. Un metro quadro di parcheggio per ogni metro quadro di superficie di somministrazione.	<b>Servizi igienici</b> Due servizi di cui uno a uso pubblico.	<b>Sicurezza</b> Sicurezza luoghi di lavoro e antincendio.	<b>Insonorizzazione</b> Solo se in zona residenziale e con orario di apertura diverso dai negozi di vicinato.	<b>Accessibilità</b> Obbligo di garantire l'accessibilità ai locali di somministrazione al pubblico da parte dei soggetti diversamente abili, cos' come disciplinata dalla vigente normativa nazionale e regionale.
<b>1. Area centrale di Casalguidi;</b>	Riduzione a zero (Area centrale).	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto
<b>2. Area Cantagrillo</b>	Riduzione a zero (Area centrale).	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto
<b>3. Area centrale Masotti e Ponte di Serravalle</b>	Riduzione a zero (Area centrale).	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto
<b>4. Serravalle, Castellina, Marrazzano, aree collinari di Montalbano</b>	Riduzione a zero (Area centrale).	Previsto	Previsto	Previsto	Non previsto

Inoltre per gli esercizi che volessero stabilirsi nelle zone svantaggiate – piccoli centri e zone rurali della collina – e specie nei casi in cui si volesse integrare il pubblico esercizio in un emporio polifunzionale, sono da prevedere specifiche agevolazioni e deroghe rispetto alla normativa di cui sopra.

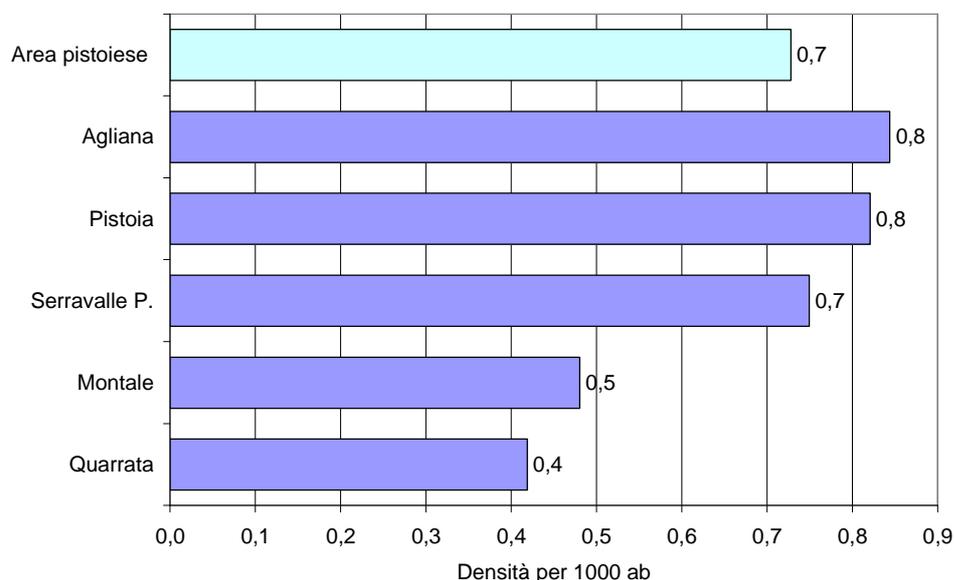
Le agevolazioni potranno riguardare ad esempio la riduzione degli oneri per le opere edilizie, la deroga da norme urbanistiche, edilizie e igienico-sanitarie, il contributo per il pagamento di tariffe, la concessione di suolo pubblico, etc.

## 5.3 Vendita della stampa quotidiana e periodica

### La rete di vendita attuale

La dotazione di punti vendita nel Comune di Serravalle Pistoiese è di 8 rivendite, pari a 0,7 punti per mille abitanti, vale a dire che esiste un punto vendita ogni 1.400 abitanti. Si tratta di una dotazione in media col bacino di riferimento che è di 0,7 esercizi ogni 1.000 abitanti.

**Figura 8: Distribuzione degli indici di densità (nr. esercizi/1.000 abit.) delle edicole nei Comuni dell'Area Pistoiese (2010)**



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana

Nel Comune di Serravalle Pistoiese sono presenti 9 punti vendita della stampa quotidiana e periodica, 2 a Casalguidi, 2 a Cantagrillo, 2 a Ponte di Serravalle e uno per ognuna delle tre località di Masotti, Arco di Serravalle e Ponte Stella.

La situazione non si è modificata nel corso degli anni, e ha trovato un equilibrio che l'ha resa stabile nel tempo.

Anche la sperimentazione di nuove aperture non ha introdotto sostanziali novità; infatti, a fronte di tre richieste di sperimentazione pervenute al Comune, nessun esercizio ha poi effettivamente iniziato la vendita di quotidiani e/o periodici.

**Tabella 17: Elenco dei punti vendita della stampa presenti a Serravalle Pistoiese. Anno 2010**

N° Punto vendita	Località	Indirizzo	Tipologia	Autorizzazione
1	<b>Casalguidi</b>	Piazza Vittorio Veneto, 5	Esclusivo	Edicola
2	<b>Casalguidi</b>	Viale Europa	Esclusivo	Vicinato non alimentare (chiosco cartoleria)
3	<b>Cantagrillo</b>	Piazza B. Biagini	Esclusivo	Edicola (chiosco)
4	<b>Cantagrillo</b>	Via Montalbano, 137	Non esclusivo	somministrazione alimenti e bevande
5	<b>Ponte Stella</b>	Via Prov.le Montalbano, 112	Non esclusivo	Somministrazione alimenti e bevande
6	<b>Masotti</b>	Via Prov.le Lucchese	Esclusivo	Edicola (chiosco)
7	<b>Arco di Serravalle</b>	Via Prov.le Lucchese, 233	Esclusivo	Edicola
8	<b>Ponte di Serravalle</b>	Via Prov.le Lucchese, 108	Esclusivo	Vicinato non alimentare (cartoleria)
9	<b>Ponte di Serravalle</b>	Autostrada FI-MARE	Esclusivo	alimentare - somministrazione alimenti e bevande

Al di là dell'aspetto numerico si ritiene che la rete di vendita è adeguatamente organizzata sotto l'aspetto localizzativo, in quanto serve la popolazione residente e quella che abitualmente transita attraverso il comune.

Dalle analisi precedentemente fatte risulta che la rete dei punti vendita della stampa quotidiana e periodica nel Comune di Serravalle Pistoiese è equilibrata e in grado di fornire un servizio adeguato ai residenti, anche dal punto di vista localizzativo.

L'inserimento di altri punti vendita può essere giustificato nel caso in cui le nuove attività si inseriscano in zone del territorio sguarnite dal servizio o per servire zone svantaggiate del comune, possibilmente all'interno di empori polifunzionali o di eventuali futuri impianti di distribuzione di carburanti.

In tal senso si prevede l'attivazione di un punto vendita esclusivo nella Zona industriale, in via del Redolone, presso il giardino pubblico. Il punto vendita sarà posto in apposito chiosco collocato sua area pubblica e pertanto la concessione dell'area sarà rilasciata attraverso bando pubblico secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa.

Inoltre al fine di migliorare la qualità dei servizi si ritiene opportuno adottare i seguenti criteri per il rilascio di nuove autorizzazioni per l'attivazione di punti vendita esclusivi e non esclusivi.

<b>PUNTI VENDITA ESCLUSIVI</b>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheggio sosta relazione</b>
Area centrale di Casalguidi;	Mq 6	riduzione a zero (Area centrale)
Area Cantagrillo	Mq 6	riduzione a zero (Area centrale)
Area centrale Masotti e Ponte di Serravalle	Mq 6	riduzione a zero (Area centrale)
Serravalle, Castellina, Marrazzano, aree collinari.	Mq 6	riduzione a zero (Area centrale)

<b>PUNTI VENDITA NON ESCLUSIVI</b>		
<i>Rivendite di generi di monopolio</i>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheggio sosta relazione</b>
Area centrale di Casalguidi;	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Area Cantagrillo	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Area centrale Masotti e Ponte di Serravalle	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Serravalle, Castellina, Marrazzano, aree collinari.	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
<i>Impianti di distribuzione di carburanti</i>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheggio sosta relazione</b>
Tutte le zone	Mq 4	-
<i>Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande</i>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheggio sosta relazione</b>
Area centrale di Casalguidi;	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Area Cantagrillo	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Area centrale Masotti e Ponte di Serravalle	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
Serravalle, Castellina, Marrazzano, aree collinari.	Mq 4	riduzione a zero (Area centrale)
<i>Medie strutture di vendita</i>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheggio sosta relazione</b>
Tutte le zone	Mq 8	1 mq per ogni mq di superficie di vendita con un minimo di 15 mq

<b><i>Esercizi adibiti prevalentemente alla vendita di libri</i></b>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheeggio sosta relazione</b>
Tutte le zone	-	riduzione a zero (Area centrale)
<b><i>Esercizi a prevalente specializzazione di vendita</i></b>		
<b>Zona</b>	<b>Sup. minima (mq)</b>	<b>Parcheeggio sosta relazione</b>
Tutte le zone	-	riduzione a zero (Area centrale)