



P.S.C.

Piano Strutturale Comunale

Quadro conoscitivo



ALLEGATO ALLA TAVOLA 3 - SISTEMA DEL COMMERCIO

Progettista

Arch. Paolo Giorgi

Adottato con delibera di CC n. 21 del 16/04/2009

Controdedotto con delibera di CC n. 1 del 24/01/2011

Controdedotto con delibera di CC n. 5 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 30 del 31/08/2011

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

IL SISTEMA DEL COMMERCIO

All'interno del tematismo Commercio vanno ricomprese tutte quelle attività di servizio e supporto alla vita quotidiana atte a garantire l'acquisizione di beni e servizi necessari.

Oltre al commercio propriamente detto vanno, quindi, considerati i Pubblici Esercizi, l'Artigianato di Servizio ed il Terziario Diffuso.

Per quanto riguarda le attività commerciali in senso stretto si assumono i parametri normativi vigenti a livello nazionale e regionale.

Si conferma, pertanto, la distinzione tipologica in alimentare e non alimentare, e quella dimensionale in esercizi di vicinato, con Superficie di Vendita non superiore a 150 m², medie superfici, distinte in medio-piccole (SV non superiore ad 800 m²) e medio-grandi (SV compresa tra 800 e 1.500 m²), grandi superfici (SV superiore a 1.500 m²).

Da un punto di vista generale si associa il commercio di vicinato all'unità residenziale di Quartiere (o di Frazione), la media distribuzione al bacino di utenza comunale, la grande distribuzione alla dimensione territoriale allargata.

Il Commercio di Vicinato, che deve essere accessibile ciclo-pedonalmente, rappresenta un fondamentale presidio del territorio, sia in termini di servizio che di sicurezza sociale, soprattutto per le persone anziane e/o con difficoltà di spostamento.

Come è noto esso, per sopravvivere, deve raggiungere una adeguata concentrazione e densità, che possa produrre "una forte sinergia d'uso" tra le attività presenti, garantendone la sostenibilità economica complessiva.

Per questo motivo è necessario che ogni unità residenziale di quartiere sia caratterizzata dalla presenza di un riconoscibile asse/area commerciale, ove tali attività si concentrano, evitandone la dispersione nel tessuto residenziale. Tale asse/area, poi, deve garantire una adeguata presenza di esercizi sia in termini numerici che di mix tipologico. Vanno, cioè, individuati dei valori di soglia che possano rappresentare un elemento generale di riferimento, che sia in grado di garantirne sia la sostenibilità economica, che un adeguato livello di servizio e di presidio sociale dell'area, senza produrre né carenze, né congestione, né squilibri nel sistema dell'offerta.

In linea generale, tenendo conto della realtà locale in termini di domanda e di abitudini al consumo, si possono indicare i seguenti valori di soglia:

- numero di esercizi: 60
- mix tipologico e percentuali relative:
 - commercio alimentare 15%
 - commercio non alimentare 45%, suddiviso in sistema moda 10%, prodotti per la persona 10%, prodotti per la casa 10%, prodotti per lo sport, la cultura ed il tempo libero 5%, meccanica ed elettronica di consumo 10%
- pubblici esercizi 10%
- artigianato di servizio 15%, suddiviso in barbiere/parrucchiere 10%, lavanderia 2%, altro 3%
- terziario diffuso 15%, suddiviso in filiali bancarie 2%, assicurazioni 2%, agenzie di viaggio 1%, agenzie immobiliari 5%, altro 5%

Per tali esercizi si considera una superficie di vendita media di 50 m², che è quella che risulta più diffusa e con maggiore dinamicità (in entrata ed in uscita) su tutto il territorio comunale, in particolare per gli esercizi con dimensione inferiore.

Per ogni unità residenziale, pertanto, si tratta di individuare la presenza o meno di riconoscibili e significativi assi/aree commerciali.

Questi possono assumere la configurazione dei cosiddetti Centri/Complessi Commerciali di Vicinato.

Essi rappresentano un'attrezzatura locale di servizio incardinata su una media struttura alimentare, integrata con più esercizi di vicinato ed attività direzionali e/o di servizio complementari.

La loro superficie di vendita (SV) complessiva non dovrebbe superare i 2.500 m², su un'area non superiore ad 1,5 ha, in quanto questo costituisce il valore di soglia che consente ad un tempo una buona sinergia d'uso dei vari esercizi/attività e la conservazione di un ragionevole equilibrio di offerta sull'intero territorio comunale, soprattutto rispetto al commercio di vicinato già storicamente consolidato.

Per le medie strutture di vendita, per le quali il bacino di riferimento servito è più ampio del solo intorno residenziale stretto, l'accessibilità deve risultare adeguata anche in termini di mobilità veicolare. Per esse la soglia dimensionale di 800 m² (medio piccole) è quella che consente una gestione ancora parzialmente "familiare" dell'esercizio, oltre tale soglia diventa necessaria una organizzazione di tipo "industriale".

Una chiara distinzione è, inoltre, necessaria tra settore alimentare e settore non alimentare.

Mentre il primo, infatti, rappresenta un servizio necessariamente diffuso sul territorio, in quanto risponde ad un bisogno primario, il secondo ha caratteristiche localizzative più sfumate, legate all'accessibilità anche extraurbana dalla viabilità principale, ed alla sinergia di più esercizi, anche simili.

Le analisi condotte sul territorio comunale di Medolla (esplicitate nella corrispondente Tavola di Quadro Conoscitivo) evidenziano la presenza di 21 esercizi commerciali di tipo alimentare, di cui solo uno, il CONAD di via Genova, di dimensione medio-piccola (450 m²) superiore al vicinato.

Gli esercizi di tipo non alimentare sono complessivamente 77, con la presenza di 2 centri commerciali medio-grandi ("La Cantina" sulla S.S. 12 e "la Cappelletta del Duca" all'incrocio fra la S.S. 12 e la S.P. 468) e 9 singoli esercizi di dimensione medio-piccola. Per quanto riguarda i Pubblici Esercizi, oggi liberalizzati, sono presenti su tutto il territorio comunale 23 esercizi.

Per l'artigianato di servizio possiamo valutare attualmente un'offerta di circa 40 attività sull'intero territorio comunale, con la presenza di 3 sedi bancarie, 2 centri fitness ed altre attività di vario tipo (soprattutto acconciatori-estetisti).

Per quanto riguarda le previsioni in corso di attuazione del PRG previgente, esso prevede 2 comparti a prevalente destinazione commerciale/terziaria.

Il primo è quello denominato "Cappelletta del Duca", all'incrocio fra la S.S. 12 e la S.P. 468, per il quale è confermata la previsione del vigente POIC provinciale della presenza di una grande struttura commerciale non alimentare nella forma del Centro Commerciale, come somma di più esercizi di media dimensione, per un totale di S.V. non superiore a 5.000 m² complessivi, comprese eventuali medio-piccole strutture alimentari.

Il secondo è quello denominato "Montalbano nord/sud", per il quale la previsione di PRG è quella di strutture medie non alimentari e medio-piccole alimentari.

Inoltre nelle zone produttive esistenti a cavallo della S.S. 12 è consentito l'insediamento di medie strutture non alimentari.

L'attuale distribuzione delle attività commerciali è concentrata sull'asse della S.S. 12 per quelle non alimentari (per ovvi motivi di facile accessibilità territoriale) e sull'arteria centrale di via Roma per tutte le altre.

Per la tipologia alimentare l'offerta attuale è sicuramente sottodimensionata, con la sola presenza della medio-piccola struttura del CONAD di via Genova, situazione che determina una evidente condizione di monopolio "in danno" agli interessi diffusi dei consumatori residenti nel territorio comunale, che sono spesso costretti a rivolgersi alle strutture più grandi presenti nei comuni contermini (in particolare Mirandola).