

Studio di mercato per l'ampliamento del Conad superstore di Pietrasanta (LU)

Relazione tecnico-economica



Luglio 2018
(aggiornamento 30 novembre 2019)

Indice

PREMESSA

4

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

5

**Lo scenario
attuale**

5

**Il progetto e lo scenario
futuro**

6

IL BACINO D'UTENZA E LA RETE DELLA ZONA

10

**L'ambito sovracomunale di
riferimento**

10

Le presenze
turistiche

11

**I tempi di percorrenza (il bacino di
riferimento)**

13

**La provenienza dei clienti (il bacino
attuale)**

16

**La rete commerciale della
zona**

17

La rete di supermercati e superstore nel bacino dei 10
minuti

17

La rete di superstore e ipermercati nel bacino di riferimento

20

Il centro di Pietrasanta

22

CONCLUSIONI

24

Le conseguenze nello scenario futuro

24

Premessa

La presente relazione riporta i risultati di uno studio di mercato relativo alle dinamiche e previsioni di impatto commerciale generati dall'ampliamento del complesso commerciale Conad di Pietrasanta da Media Struttura di Vendita a Grande Struttura di Vendita.

La relazione costituisce parte integrante di documentazione necessaria per la Valutazione di Impatto Ambientale e per la convocazione della Conferenza di Copianificazione (art. 26 legge Regione Toscana n.65/2014).

I contenuti dello studio comprendono:

- l'esame del contesto e delle caratteristiche dell'ubicazione, dell'accessibilità e della viabilità attuali e di progetto;
- l'analisi del bacino utenza attuale e potenziale;
- l'analisi della rete distributiva della zona con particolare riferimento agli elementi di impatto commerciale sulla rete di vicinato e nell'ambito sovracomunale di riferimento "Versilia e Costa Apuana"

Lo studio è stato svolto utilizzando i principi e gli strumenti del marketing specifici per il settore commerciale, ossia metodi di studio che valutano, da un lato le condizioni della rete distributiva esistente sul territorio e dall'altro le caratteristiche della domanda.

Nello studio sono stati utilizzati tutti gli elementi in nostro possesso desumibili da:

- elementi progettuali;
- dati e sopralluoghi relativi alla rete distributiva presente sul territorio;
- dati sulla popolazione residente e sui flussi turistici desumibili da fonti ufficiali;
- informazioni su strutture esistenti provenienti da varie fonti;
- dati risultati di gestione attuali.

Nella prima parte si riportano gli elementi di scenario attuale e di progetto, i risultati dell'analisi relativa alle caratteristiche dell'ubicazione e inquadramento della viabilità attuale e di progetto.

Nella seconda parte si riportano i risultati relativi all'analisi del bacino d'utenza e della rete distributiva della zona.

Nell'ultima parte, in sede di conclusioni, si riassumono gli elementi di compatibilità dell'intervento in relazione alle conseguente socio economiche e occupazionali della configurazione a seguito dell'ampliamento.

Inquadramento territoriale

LO SCENARIO ATTUALE

Il supermercato Conad Superstore si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, adiacente alla ss 1 Aurelia Sud, a circa 600 metri in linea d'aria dal centro storico di Pietrasanta.



Fa parte di un complesso commerciale formato da:

- una media struttura di vendita per complessivi 1495 mq di superficie di vendita (Conad);
- due esercizi di vicinato (uno di 250 mq. di superficie di vendita e l'altro di 100 mq.),
- un'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- e attività complementari di servizio.

Il complesso commerciale insiste su un'area privata di circa 11.500 mq. di cui circa 7.800 mq di area scoperta destinata a parcheggi, privati ed a uso pubblico, viabilità interna ed ulteriori spazi ad uso pubblico.

La collocazione sulla viabilità principale favorisce l'accessibilità dall'intero territorio comunale (compresa la porzione di territorio situata verso il mare (Marina di Pietrasanta) e dalle zone limitrofe.

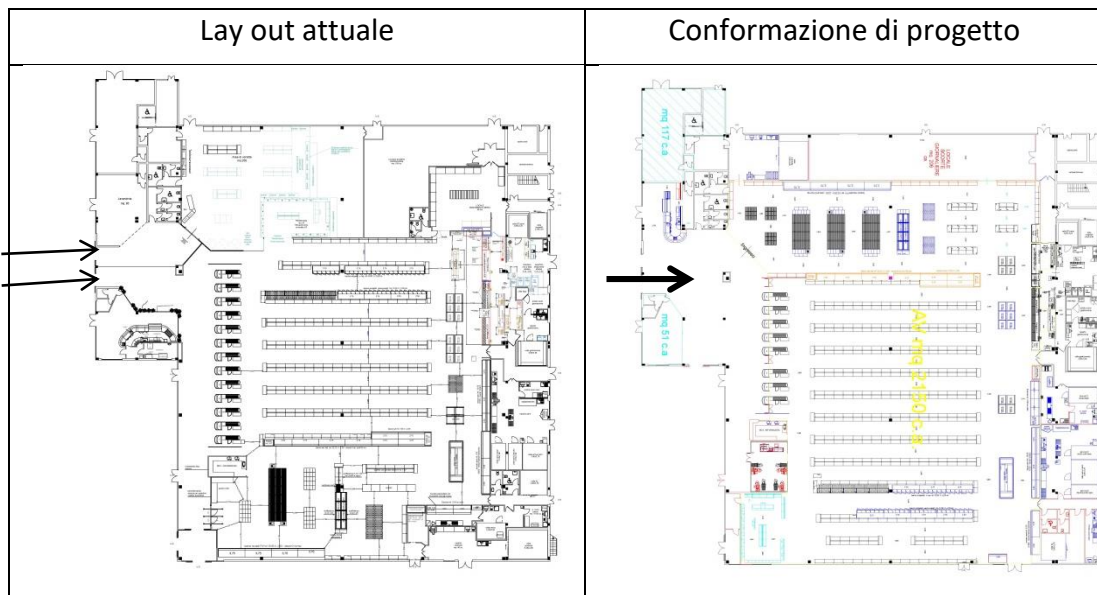
IL PROGETTO E LO SCENARIO FUTURO

In sintesi il progetto prevede l'ampliamento della media struttura di vendita esistente da 1.495 mq. a 2.200 mq. (grande struttura di vendita) con un insieme di opere di qualificazione e messa in sicurezza del comparto esistente finalizzate ad adeguamento e al miglioramento della viabilità attuale e di parcheggio.

In particolare si prevede:

a) intervento di manutenzione straordinaria del complesso edilizio che comporta ristrutturazione del fabbricato esistente con modifiche alla distribuzione interna degli spazi a ottenere una superficie di vendita di 2.200 mq. (configurabile perciò come Grande Struttura di Vendita) e mantenendo l'esercizio di vicinato di 100 mq. e lo spazio di somministrazione alimenti e bevande.

Attualmente ci sono due ingressi/uscite attigui ma separati ognuno dei quali costituisce ingresso e uscita per un'area di vendita; non è possibile per la clientela accedere da una parte all'altra senza uscire dalla barriera cassa per rientrare.



L'intervento di ampliamento della superficie di vendita è dunque finalizzato a una migliore e più comoda fruibilità dei clienti attuali del complesso commerciale.





Rimane sostanzialmente invariata la "formula commerciale" del superstore + servizi a formare un complesso commerciale che da Media Struttura di Vendita diventa Grande struttura di vendita.

Inoltre, sono previsti interventi di miglioramento dell'assetto viabilistico con potenziamento parcheggi e opere di riqualificazione della viabilità esistente:

b) Estensione delle aree per la sosta delle auto con acquisizione di nuova area contigua a quella esistente da destinare a parcheggio pubblico.



LEGENDA

-  complesso commerciale esistente oggetto di intervento
-  comparto urbanistico P.I.O.d.C. C.E. 21/SU del 14/12/2002 e C.E. 24/SU VAR del 26/11/2004
-  aree private: edificio esistente ed aree dedicate ad infrastrutture comuni (parcheggi, viabilità interna, spazi pubblici)
-  area contigua su cui attuare la previsione di parcheggio pubblico

c) realizzazione di una rotatoria all'incrocio detto "della Madonnina" e integrazione di nuova segnaletica orizzontale e verticale



Risulta evidente come mentre la configurazione del complesso commerciale di fatto risulta invariata, nello scenario futuro il nuovo schema di circolazione sarà caratterizzato da un notevole incremento del grado di sicurezza stradale rispetto alla situazione attuale.

Ciò anche in virtù di una drastica riduzione dei punti di conflitto, tra cui l'eliminazione della svolta a sinistra sulla SS 1 Aurelia, in corrispondenza dell'accesso al complesso commerciale, vista la distanza minima alla nuova rotatoria che permetterà l'accessibilità in sicurezza all'area.

Il bacino d'utenza e la rete della zona

Obiettivo di questa parte è la definizione, in termini geografici e quantitativi del bacino di utenza del complesso commerciale; si fa riferimento anche in questo caso allo scenario attuale e al progetto di ampliamento; ciò allo scopo di individuare l'influenza in termini di attrattività generata dall'intervento in progetto.

Per la determinazione del bacino di utenza si sono considerati:

- I bacini gravitazionali dei superstore e ipermercati presenti nell'ambito sovracomunale di riferimento (Versilia e Costa apuana);
- i risultati della misurazione dei tempi di percorrenza per raggiungere la struttura, in quanto le distanze in termini geografici non tengono conto della viabilità e di eventuali "barriere naturali" (isocrone);
- i dati disponibili relativi alle aree di provenienza attuali della clientela;
- l'assetto della viabilità attuale e di quello futuro (indicata in precedenza).

L'AMBITO SOVRACOMUNALE DI RIFERIMENTO

Pietrasanta appartiene a quello che la Regione Toscana definisce come Ambito 02 – "Versilia e Costa Apuana".

Vi appartengono 10 comuni di cui 7 nel territorio della provincia di Lucca, alla quale fa parte anche Pietrasanta e 3 comuni della provincia di Massa (compreso il capoluogo).



La tabella di seguito riportata i dati relativi alla popolazione residente (abitanti e famiglie) dell'ambito Versilia e Costa Apuana, aggiornati a fine 2018 e divisi per comuni.

Tabella 1 – Versilia e Costa Apuana - Popolazione residente al 31/12/2018

Comune	Maschi	Femmine	Totale	Famiglie	media componenti per famiglia
Camaione	15.557	16.726	32.283	13.833	2.3
Forte dei Marmi	3.313	3.936	7.249	3.298	2.2
Massarosa	10.907	11.415	22.322	9.131	2.5
Pietrasanta	11.073	12.527	23.600	10.528	2.2
Seravezza	6.100	6.730	12.830	5.537	2.3
Stazzema	1.496	1.520	3.016	1.365	2.2
Viareggio	29.477	32.579	62.056	29.044	2.1
Carrara	29.889	32.396	62.285	28.413	2.2
Massa	33.205	35.684	68.889	30.853	2.2
Montignoso	4.993	5.305	10.298	4.542	2.3
Totale	146.010	158.818	304.828	136.544	2,2

Fonte: Ns elaborazioni su dati Istat

Nel territorio compreso nell'ambito sovracomunale di riferimento si contano complessivamente circa **300 mila abitanti** e **136.500 famiglie** e convivenze.

Le presenze turistiche

Oltre alla popolazione residente questo territorio ospita nel periodo estivo un numero elevato di presenze turistiche legato in gran parte al turismo balneare.

Si tratta complessivamente di quasi 900 mila arrivi e di circa 3,6 milioni di presenze con una permanenza media di 4,1 giorni.

In rapporto alla Regione si tratta dell'8% delle presenze e 6% degli arrivi ma con una permanenza media superiore alla media regionale (3,4 gg).

Tabella 2 – Versilia e Costa Apuana – Presenze e arrivi anno 2017

	Arrivi			Presenze			Permanenza media		
	italiani	stranieri	totale	italiani	stranieri	totale	italiani	stranieri	totale
Camaione	77.978	52.953	130.931	296.583	223.857	520.440	3,8	4,2	4,0
Forte dei Marmi	62.624	58.267	120.891	176.110	243.425	419.535	2,8	4,2	3,5
Massarosa	6.480	3.526	10.006	18.692	17.779	36.471	2,9	5,0	3,6
Pietrasanta	68.538	55.588	124.126	289.606	223.534	513.140	4,2	4,0	4,1
Seravezza	1.513	458	1.971	22.465	4.144	26.609	14,8	9,0	13,5
Stazzema	1.864	163	2.027	2.744	540	3.284	1,5	3,3	1,6
Viareggio	147.901	100.704	248.605	630.097	443.576	1.073.673	4,3	4,4	4,3
Carrara	15.600	6.710	22.310	41.869	18.097	59.966	2,7	2,7	2,7
Massa	147.271	46.604	193.875	730.414	167.580	897.994	5,0	3,6	4,6
Montignoso	12.974	5.330	18.304	50.334	21.604	71.938	3,9	4,1	3,9
Totale Versilia e costa apuana	542.743	330.303	873.046	2.258.914	1.364.136	3.623.050	4,2	4,1	4,1
Incidenza su totale regione	9%	4%	6%	11%	5%	8%			

Fonte: Nostre elaborazioni su dati Regione Toscana

Nei dati aggiornati al **2018** si può notare come anche lo scorso anno, a differenza di altri territori turistici la Versilia abbia “tenuto” con valori di presenze turistiche in linea con l’anno precedente.

Tabella 3 – Costa Nord Toscana – Presenze turistiche – 2017/2018

Comuni Costa nord Toscana	Presenze 2018	Presenze 2017	Var %
Forte dei marmi	417.612	419.535	-0,5%
Pietrasanta	509.659	513.140	-0,7%
Camaione	585.478	520.440	12,5%
Viareggio	1.036.944	1.073.673	-3,4%
Altri comuni della Versilia	46.557	66.364	-29,8%
Totale Versilia	2.596.250	2.593.152	0,1%
Lucca	521.185	511.177	2,0%
Altri comuni di LU	493.384	488.650	1,0%
Totale Lucca	3.610.819	3.592.979	0,5%
Massa	842.400	897.994	-6,2%
Carrara	72.316	59.966	20,6%
Montignoso	73.310	71.938	1,9%
Totale Riviera apuana	988.026	1.029.898	-4,1%
Lunigiana	107.395	84.144	27,6%
Totale Massa-Carrara	1.095.421	1.114.042	-1,7%
Totale Toscana	48.198.474	46.430.366	3,8%

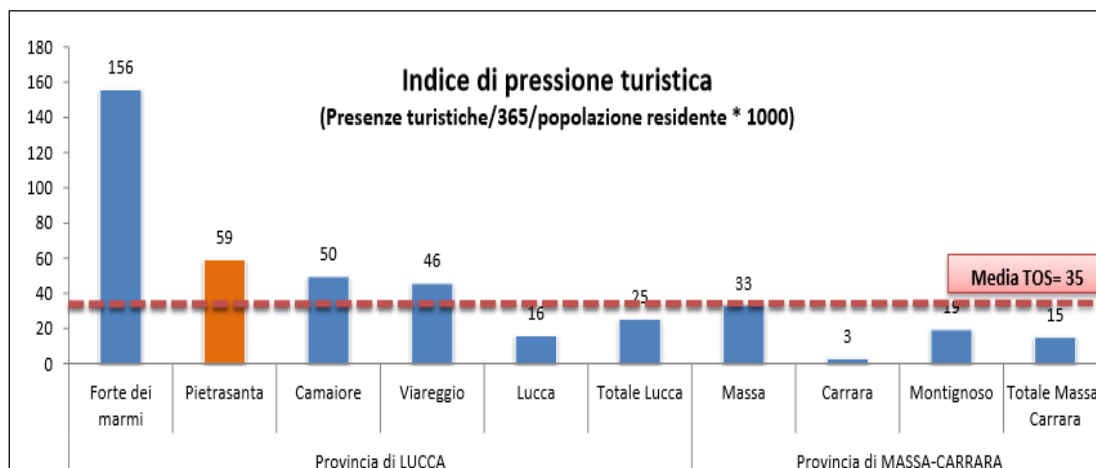
Fonte: CCIAA di Massa-Carrara – Rapporto Economia Pietrasanta, Versilia e territori limitrofi

A differenza di Massa-Carrara che nel 2018 perde il -1,7% delle presenze turistiche, le presenze in Versilia si confermano sugli stessi livelli dell’anno precedente e nel resto della provincia di Lucca in aumento del +1,5%. In tutta la Toscana crescono del +3,8%.

I flussi “ufficiali” di Pietrasanta si riducono di solo dello 0,7% (poco più di 3 mila unità, praticamente tutti di nazionalità italiana), più o meno in linea con la riduzione di Forte dei marmi, mentre Viareggio accusa un calo più pesante (-3,4%). Exploit di Camaione (+12,5%).

Pietrasanta conferma nel 2018 flussi turistici ufficiali superiori ad oltre 500 mila presenze, valore più o meno pari a capoluoghi di provincia con una popolazione molto più rilevante, come Lucca e La Spezia, presentando quindi una pressione turistica ufficiale molto elevata, con un indice di 60 turisti ogni 1.000 abitanti.

Tabella 4 – indice di pressione turistica



Fonte: CCIAA di Massa-Carrara – Rapporto Economia Pietrasanta, Versilia e territori limitrofi

La “pressione turistica” di Pietrasanta che nella costa nord della Toscana è seconda solo a quella di Forte dei marmi (156 ogni 1.000 abitanti) è più che doppia rispetto alla media provinciale (25 ogni 1.000) e superiore di 2/3 alla media regionale (35 ogni 1.000).

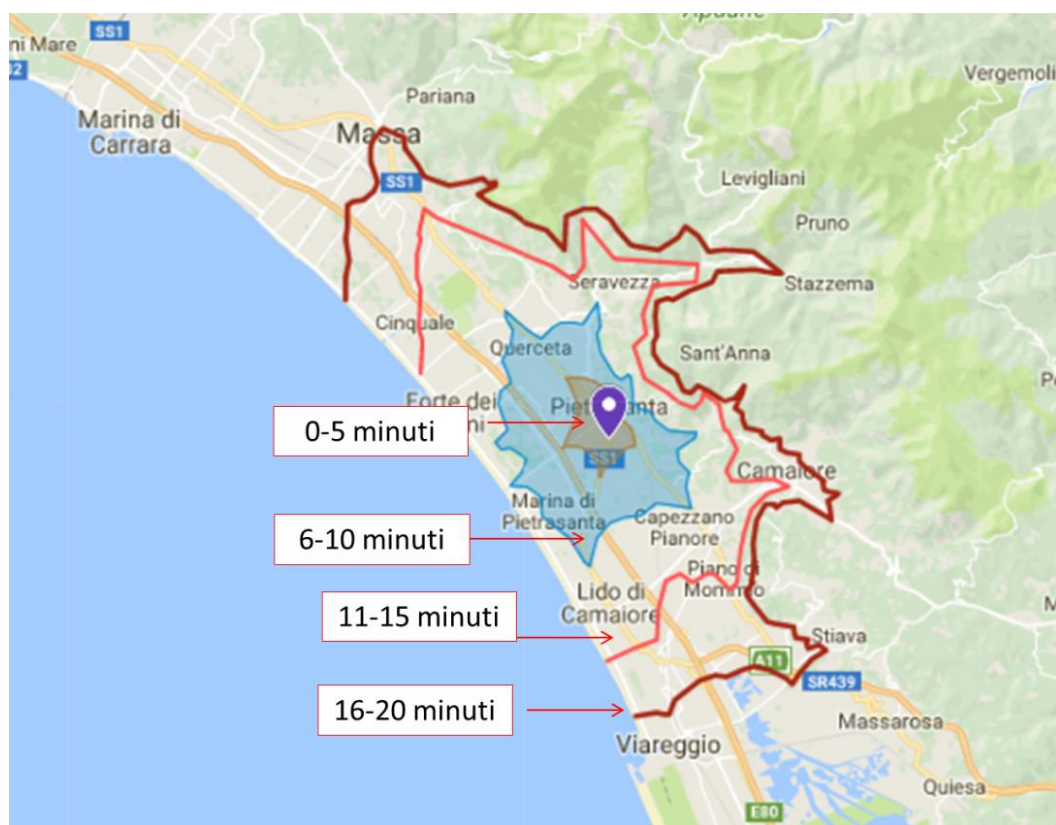
A questi dati vanno aggiunti quelli dell’escursionismo formato da non residenti che sono presenti nelle località senza utilizzare le strutture ricettive (a Massa-Carrara è stato stimato in 4 volte tanto quello ufficiale), con tutto ciò che ne consegue in termini di impatto sui servizi comunali.

I TEMPI DI PERCORRENZA (IL BACINO DI RIFERIMENTO)

La metodologia di misurazione del bacino di utenza in base ai tempi di percorrenza, richiesta per le verifiche di fattibilità, si basa su un comportamento molto diffuso secondo il quale per la spesa alimentare ci si rivolge al punto vendita più vicino a parità di dimensioni e a quello di maggiori dimensioni a parità di distanza.

I risultati di tale misurazione che forniscono un primo elemento di misurazione del bacino d’utenza si identificano nelle “isocrone” di percorrenza dei 5, 10, 15 e 20 minuti necessari per raggiungere la struttura in oggetto.

Figura 1 – le isocrone



All'interno del bacino di prossimità (fino a 5 minuti) è incluso gran parte del nucleo abitato di Pietrasanta, compreso il centro storico.

Nell'area dei 10 minuti vi è il territorio di Marina (di Pietrasanta) e sono comprese alcune località dei comuni di Seravezza (Querceta, Pozzi).

Nell'area dei 15 minuti si aggiungono altre località appartenenti ai comuni di Pietrasanta e Seravezza oltre a Forte dei Marmi e alcune località dei comuni di Montignoso, Camaiore (Capezzano Pianore) e Massarosa (Pian di Mommio).

L'area dei 20 minuti, da considerare certamente marginale comprende zone di Camaiore, Massarosa e porzioni di territorio dei comuni di Massa (a nord) e Viareggio a sud.

La tabella seguente riporta i dati relativi alla popolazione residente nel territorio considerato.

Tabella 5 – Isocrone 5,10,15,20 - popolazione residente (31/12/2018*)

	0 - 5 minuti	6-10	11-15	16-20	totale
Pietrasanta	5.383				
Africa (Pietrasanta)	3.495				
Marina di Pietrasanta		6.856			
Crociale (Pietrasanta)	1.791				
Pollino – Carraietta (Pietrasanta)		2.173			
vallecchia (Pietrasanta)		1.027			
Altre zone di Pietrasanta			2.903		
Querceta (Seravezza)		5.800			
Pozzi (Seravezza)		2.826			
Serravezza			4.204		
zone del comune di Seravezza				270	
Forte dei Marmi			7.249		
Montignoso			3.433	6.865	
zone comune di Massa				13.778	
Capezzano Pianore (Camaione)			6.860		
altre zone di Camaione				9.282	
Pian di Mommio (Massarosa)			2.733		
Piano di Conca (Massarosa)				2.087	
zone comune Viareggio				12.411	
Totale	10.669	18.682	27.382	44.693	101.426

*dati frazioni aggiornati al 31/12/2017

fino a 5 minuti	10.669			
fino a 10 minuti		29.351		
fino a 15 minuti			56.733	
fino a 20 minuti				101.426

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat e Comuni

Il territorio compreso nei **20 minuti** (per raggiungere in auto il complesso commerciale) comprende una popolazione residente di **circa 100.000 abitanti**.

Si tratta di circa 1/3 della popolazione residente nel territorio dell'ambito sovracomunale di riferimento (Versilia e Costa Apuana).

LA PROVENIENZA DEI CLIENTI (IL BACINO ATTUALE)

Risulta evidente dall'analisi condotta con la misurazione dei tempi di percorrenza che alcune zone dalle quali il complesso commerciale è raggiungibile in 15/20 minuti, appartengono in realtà a territori comunali di città come Massa e Viareggio, molto più grandi di Pietrasanta e dotati di una rete commerciale in grado di fornire un servizio completo e conveniente per la spesa alimentare e lo shopping in genere.

La capacità attrattiva di questi poli è per certi versi strutturale (concentrazione di funzioni verso il centro città) e correlata alla dimensione del capoluogo da un lato e alla concentrazione di medie e grandi strutture commerciali.

Generalmente questi poli di grado superiore, come definiti dai modelli gravitazionali di direzione degli acquisti sono perciò in grado di generare attrazione dall'esterno piuttosto che "lasciare" consumi verso altre direzioni.

Qui di seguito alcuni dati sulle zona di provenienza (bacino d'utenza attuale) e mezzo utilizzato dalla clientela.

Provenienza clientela:

Comune	%
Pietrasanta	40
Querceta (Seravezza)	12
Serravezza	15
Forte dei Marmi	15
altro	18
Totale	100

Mezzo utilizzato clientela:

Comune	%
Automobile	80
Moto/bici	15
A piedi	5
Totale	100

Il bacino di mercato primario è costituito dai residenti del territorio comunale di Pietrasanta (40%); il bacino secondario è costituito dalle vicine località del comune di Serravezza e da Forte dei Marmi (complessivamente il 42%).

In pratica oltre l'80% della clientela proviene dalle zone comprese nei 15 minuti; le gravitazioni da altre zone risultano del tutto marginali e quindi di natura occasionale.

LA RETE COMMERCIALE DELLA ZONA

Di seguito si riportano i risultati dell'analisi della rete commerciale della zona condotta in particolare sulle strutture riconducibili all'ambito concorrenziale diretto (medie e grandi strutture del settore alimentare).

Si fa riferimento perciò:

- alla rete di supermercati presenti nel territorio di Pietrasanta e all'interno o nelle immediate vicinanze della zona compresa nei 10 minuti di percorrenza;
- alla rete di grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 mq. presenti nell'ambito di riferimento;
- alla rete di esercizi di vicinato, artigianato e servizi presenti nelle aree commerciali naturali dei centri storici con particolare riferimento al centro di Pietrasanta.

La rete di supermercati e superstore nel bacino dei 10 minuti

La tabella seguente riporta l'elenco delle strutture del settore alimentare con superficie superiore a 400 mq. (con esclusione del segmento discount) presenti nel bacino dei 10 minuti.

Tabella 6 – Elenco supermercati con sup > 400 mq. nel bacino dei 10 minuti

Comune	Insegna	Indirizzo	sup v. (mq)
Pietrasanta:			
	Conad Superstore	Via Aurelia Sud 54	1.495
	Coop	Via del Crocialetto	1.500
	Conad city	Via provinciale 60	420
Forte dei Marmi:			
	Conad city	Via Provinciale 134	400
	Supermarket RG	Via G.B. Vico 56	800
Seravezza:			
	Simply	via Aurelia 381 - località Querceta	405
Camaione:			
	Conad city	Via Oberdan 31/ A	500
	Conad city	Via Giacomo Giacosa 24 capezzano	400

	Esselunga	Viale J.F. Kennedy	4.000
--	-----------	--------------------	-------

La rete di despecializzati alimentari svolge un' importante funzione per la spesa alimentare infrasettimanale e settimanale della popolazione che vive nella zona e anche in centri minori dell'area collinare.

Figura 2 – la rete di supermercati nel bacino dei 10 minuti



A Pietrasanta, oltre a un piccolo supermercato di circa 400 mq. situato sulla vecchia provinciale e alla struttura in oggetto (Conad superstore) e c'è un altro supermercato (insegna Coop) delle stesse dimensioni (circa 1.500 mq) e sempre lungo la via Aurelia a circa 1 km di distanza.

Coop di Pietrasanta



Attualmente l'unica grande struttura, collocata adiacente a questo bacino è l'Esselunga di Camaiore (lido) costituita da un complesso commerciale di 4.000 mq. formato da un superstore e 9 attività di servizio (banca, tabacchi, bar, lavanderia, parrucchiera, ottica oreficeria e ufficio).

Esselunga di Camaiore



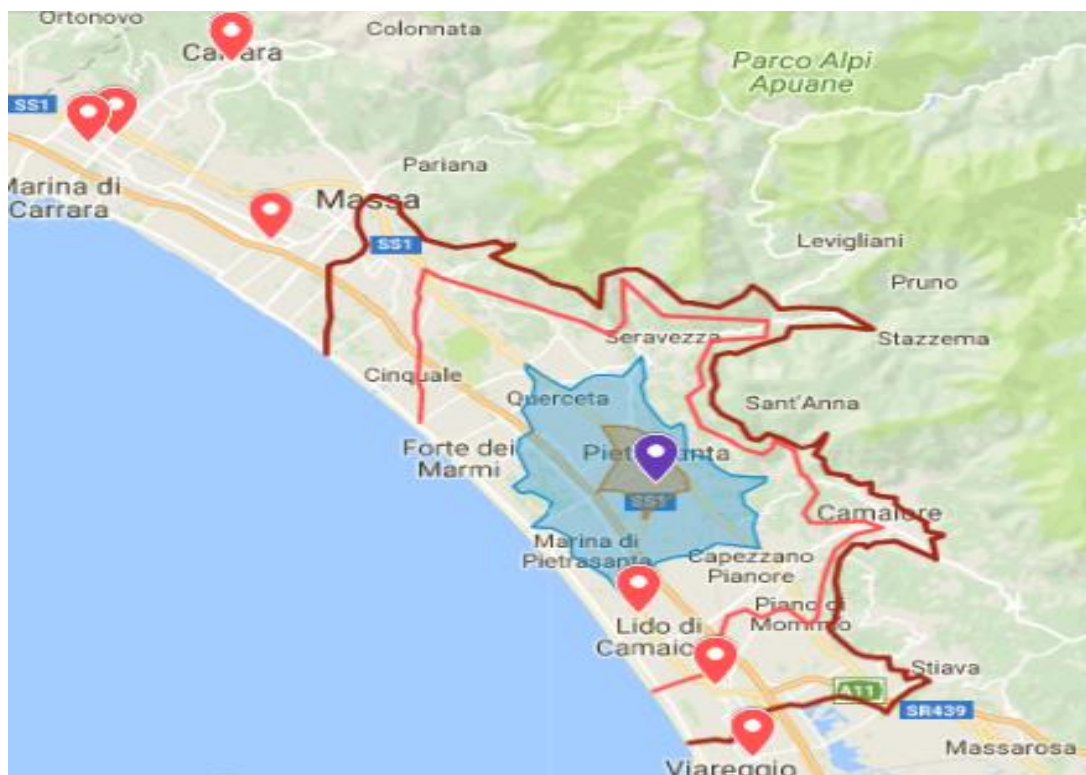
La rete di superstore e ipermercati nel bacino di riferimento

La tabella seguente riporta l'elenco delle grandi strutture collocate all'interno del territorio dell'ambito "Versilia e Costa Apuana" comprese le strutture con superficie di vendita superiori a 1.500 mq.

Tabella 7 – ipermercati e superstore nel territorio "Versilia e Costa Apuana"

Comune	Insegna	Indirizzo	sup v. (mq)
Carrara	Coop	Piazza Berlinguer 1 - Avenza di Carrara	2.600
	Esselunga	Vale XX Settembre - angolo via Aurelia	3.300
	Esselunga sottocasa	Via Roma 7	1.865
Massa	Carrefour	Via Massa Avenza 32	8.000
Camaione	Esselunga	Viale J.F. Kennedy	4.000
Viareggio		Via Aurelia Nord - ang. Largo	
	Pam Superstore	Risorgimento	1.900
	Coop	Via Santa Maria Goretti	2.500

Figura 3 – la rete di ipermercati e superstore nel territorio "Versilia e Costa Apuana"



Come si può notare a Pietrasanta e internamente al bacino dei 10 minuti non ci sono grandi strutture.

La popolazione di questo bacino per il segmento della scorta alimentare deve spostarsi:

- **in direzione sud** verso l'Esselunga di Lido di Camaiore oppure verso le strutture di Viareggio; in particolare i superstore Coop e Pam di circa 2.500 mq. ma anche supermercati Conad e Esselunga;

Superstore Coop di Viareggio



- **in direzione nord** verso l'ipermercato Carrefour del centro commerciale Maremonti collocato nel territorio di Massa a circa 25 minuti dal nucleo abitato di Pietrasanta, o verso i vari supermercati e superstore Esselunga di Massa e Carrara.

Ipermercato Carrefour – centro commerciale Maremonti di Massa



Il centro di Pietrasanta

Per completare il quadro dei poli commerciali della zona si fa riferimento all'area commerciale naturale del **centro storico** di Pietrasanta dal quale il complesso commerciale Conad Superstore dista non più di 1 km.



Nella parte centrale a fruibilità esclusivamente pedonale, all'interno di un ambiente urbano di pregio si concentrano esercizi di vicinato che sviluppano assortimenti specializzati soprattutto nel settore dei beni per la persona ma anche pubblici esercizi e attività di artigianato artistico e arredo.

Il centro di Pietrasanta



L'area è ben servita da ampi parcheggi per le auto collocati nelle immediate vicinanze dell'area a fruibilità pedonale.

Si tratta di un'area di pregio per lo shopping della popolazione residente e dei turisti che trascorrono le vacanze in zona.

Conclusioni

Sulla base degli elementi raccolti in fase di studio e riportati nelle parti precedenti, alla luce degli interventi contenuti nel progetto (prima parte) si possono individuare le conseguenze socio economiche e sulla rete distributiva della zona.

Si fa riferimento agli elementi necessari per la conferenza di copianificazione di cui ai punti 2d e 2e (art. 26 Legge Regionale Toscana 65/204) in tema di disposizioni per la pianificazione delle grandi strutture di vendita:

“d) le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;

e) le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell’ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d’interesse storico, di tradizione e di tipicità.”

LE CONSEGUENTE NELLO SCENARIO FUTURO

Si riepilogano brevemente gli elementi che caratterizzano lo scenario futuro (post progetto) e le conseguenze previste sulla base dei risultati dello studio.

1) Interventi di **riqualificazione** dell’edificio e **ampliamento** della superficie di vendita, comportano:

- consolidamento della formula di superstore che richiede una superficie di vendita più grande di 1.500 mq. per maggiore spazio espositivo, attrezzature di servizio e spazi per la clientela;
- restyling dell’edificio e adeguamento standard di qualità e sicurezza;
- ottimizzazione della formula commerciale del superstore ai fini di un servizio adeguato anche per il segmento della scorta alimentare oltre a quella attuale di spesa alimentare settimanale e infrasettimanale;
- maggiore convenienza in termini di assortimento/prezzi;
- migliore fruibilità dell’offerta e riduzione disagi per la clientela in relazione alla fruibilità di distinti reparti senza dover uscire e rientrare in porta a fianco;
- previsione di incremento occupazionale (si prevede l’assunzione di almeno 6 dipendenti in più);
- incremento di presenze (circa 190 presenze al giorno) dovuto a maggiori opportunità per il segmento della scorta alimentare;
- riduzione della mobilità per acquisti verso le grandi strutture collocate all’esterno e conseguente riduzione dell’“evasione” di consumi alimentari dalla zona di Pietrasanta verso altre destinazioni;
- il progetto colma una lacuna della rete commerciale di Pietrasanta cioè l’assenza di grandi strutture del settore alimentare;
- nessun cambiamento sul servizio di quartiere offerto dalla struttura perciò nessun effetto negativo per la rete di vicinato specializzata di Pietrasanta e dei centri minori della zona;

- nessun effetto in termini di attrazione su altre aree dell'ambito sovracomunale di riferimento già "servite" dalle strutture attualmente presenti.

2) Interventi sulla **viabilità** (segnaletica, parcheggi e rotatoria) comportano:

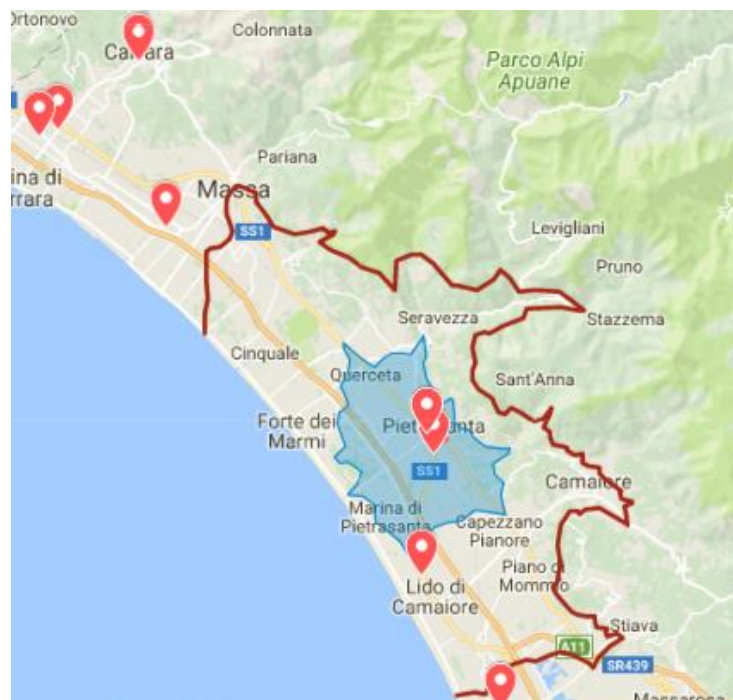
- maggiore sicurezza nella circolazione dei veicoli soprattutto per effetto della realizzazione di nuova rotatoria sulla via Aurelia che permette l'eliminazione della svolta a sinistra per le provenienze da sud;
- incremento di dotazione di aree parcheggio (pubblici) per la sosta dei veicoli accedenti al superstore e a servizio di altre attività della zona, utili soprattutto durante i picchi di volumi di flusso (sabato e periodo estivo);
- migliore visibilità dovuta a nuova segnaletica orizzontale e verticale;
- la maggiore disponibilità di sosta, dovuta a ampliamento di aree parcheggio, può facilmente assorbire l'incremento previsto di presenze stimabile in 153 veicoli in più al giorno a cui si deve sommare un mezzo pesante in più al giorno (carico/scarico).

3) Non fa parte del progetto in oggetto ma va considerato nello scenario futuro il progetto del **supermercato Coop** di Pietrasanta di **ampliamento** dagli attuali 1.500 mq. (media struttura) a 2.200 mq. di area vendita, configurandosi perciò come grande struttura di vendita (come la struttura oggetto di intervento).

Ciò comporta:

- ulteriore riduzione di fenomeni di evasione verso grandi strutture situate all'esterno del bacino di Pietrasanta;
- unitamente al progetto oggetto di analisi si viene a colmare una lacuna della rete commerciale di Pietrasanta attualmente sprovvista di grandi strutture del settore alimentare;

Figura 4 - le grandi strutture nell'ambito Versilia e Costa Apuana



- conseguentemente si prevede un contenimento della “evasione” per acquisti anche per consumi di altri settori (non alimentare);
- grazie a questo si possono considerare effetti positivi su tutta la rete “commerciale” di Pietrasanta e in particolare per le attività di vicinato del presenti nel centro storico orientate allo shopping.

Figura 5 – la rete alimentare del bacino di Pietrasanta



In ultima analisi, la possibilità di trovare a Pietrasanta un’offerta articolata per insegne e formati e conveniente anche sul segmento della scorta alimentare, generalmente di pertinenza di strutture più grandi di quelle attuali e generalmente all’interno di contesti integrati con attività del settore non alimentare indica:

- nessun effetto negativo atteso sulla permanenza degli esercizi di vicinato del settore alimentare che continuano a svolgere un importante funzione fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate (zone collinari a est)
- conseguenze positive sulla rete degli esercizi di prossimità con particolare riferimento alla rete di esercizi del centro storico di Pietrasanta.