

REGIONE TOSCANA - COMUNE DI PIETRASANTA

*Progetto urbanistico-edilizio inerente la pianificazione di Grandi Strutture di Vendita in forma di strutture aggregate mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento di strutture commerciali esistenti all'interno del centro abitato di Pietrasanta (LU) in adempimento degli accordi procedurali ex art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO S.C. – AMBRA S.R.L. (insegna CONAD)*

## **Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25-26 della L.R.T. 65/2014**

### **RELAZIONE TECNICA DI SINTESI**

**RELATIVA ALLE PREVISIONI URBANISTICHE CONGIUNTE PROPOSTE DALLE  
SOCIETA' UNICOOP TIRRENO S.C. E AMBRA S.R.L.**

**redatta ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014**

#### **SOGGETTI ATTUATORI**



**AMBRA S.L.R.**

Via Aurelia Sud n. 54, Loc. Osterietta, 55045 Pietrasanta (LU)



**UNICOOP TIRRENO S.C.**

Via Aurelia Km 237,00 – Loc. Vignale Riotorto 57025 Piombino (Li)

**REDAZIONE DOCUMENTAZIONE E PROGETTAZIONE INTERVENTO AMBRA SRL –  
CONAD NORD OVEST:**



**Spampani-Maddaloni & Associati**

Via Tommaseo, 27/3 – zona S. Agostino, 51100 Pistoia (PT)

**COORDINAMENTO PROGETTO DI VARIANTE E PROGETTAZIONE INTERVENTO  
UNICOOP:**

**Arch. Stefano Finelli**

**Geom. Carlo Bigongiari**

Via Roma n. 451- 55054 Massarosa (LU)

**RELAZIONE TECNICA DI SINTESI**  
**RELATIVA ALLE PREVISIONI URBANISTICHE CONGIUNTE PROPOSTE DALLE**  
**SOCIETA' UNICOOP TIRRENO S.C. E AMBRA S.R.L.**  
**redatta ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014**

**Previsioni urbanistiche congiunte discendenti dai due accordi ex art. 11 della 241/90 tra il Comune di Pietrasanta e le due società UNICOOP TIRRENO S.C. e AMBRA S.R.L. (insegna CONAD) con Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale anticipatrice del P.S. e P.O. 2020, comprensive di previsione di Grandi Strutture di Vendita anche in forma di strutture aggregate**

## Sommario

1- PREMESSA.....	5
1.1 Interventi urbanistici di cui all'accordo Soc. UNICOOP TIRRENO .....	6
1.2 Interventi urbanistici di cui all'accordo Soc. AMBRA srl.....	7
1.3 Cenni in merito ai procedimenti congiunti discendenti dagli accordi tra il comune di Pietrasanta e le soc. UNICOOP TIRRENO e AMBRA .....	9
2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE .....	10
2.1 Intervento di cui all'accordo Soc. UNICOOP TIRRENO .....	10
2.2 Intervento di cui all'accordo Soc. AMBRA srl.....	13
3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO.....	15
3.1 - La popolazione residente .....	15
3.2 – Il turismo .....	18
3.3 - La struttura di popolazione .....	19
3.4 - Indici di struttura della popolazione .....	20
3.4. - Indice vecchiaia .....	20
3.4.2 - Indice dipendenza totale .....	20
3.4.3 - Indice dipendenza anziani.....	20
3.4.4 - Indice ricambio della pop attiva .....	20
3.4.5 - Indice di ricambio totale .....	21
3.4.6 - Popolazione attiva.....	21
4. VALUTAZIONE ANALITICA DEI PROGETTI CONTENENTI PREVISIONE DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SULLA BASE DEI CRITERI DI CUI AL COMMA 5 DELL'ART. 25 DELLA L.R.T. 65/2014.....	21
4.1 - COERENZA AL PIT.....	21
4.2 - VERIFICA DELL'INSUSSISTENZA DI SOLUZIONI ALTERNATIVE CHE COMPORTINO LA "RIUTILIZZAZIONE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI" .....	22
4.3 - INTERVENTI COMPENSATIVI.....	23
5. VALUTAZIONE ANALITICA DEI PROGETTI CONTENENTI PREVISIONE DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SULLA BASE DEI CRITERI DI CUI AL COMMA 6 DELL'ART. 26 DELLA L.R.T. 65/2014.....	24
5.1 - La capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e nell'ambito di interesse sovracomunale del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio .....	24
5.2 - Il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita .....	26
5.3 - La sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi	

aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice .....	28
5.4 - Le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate; .....	29
5.5 - 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. ....	32
6. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATI.....	35

## 1- PREMESSA

Scopo della presente relazione è offrire un quadro conoscitivo completo funzionale alla verifica congiunta di sostenibilità territoriale delle previsioni urbanistiche discendenti dai due accordi procedurali ex art. 11 della Legge 241/1990 stipulati tra il Comune di Pietrasanta e la società UNICOOP TIRRENO S.C. e tra il medesimo comune e la società AMBRA S.R.L. di seguito riportati. La presente relazione tecnica costituisce pertanto un documento di sintesi complessiva degli studi, analisi e esiti dei documenti ALLEGATO – *Relazione tecnica ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 64/2015 – UNICOOP TIRRENO S.C.* e ALLEGATO – *Relazione tecnica ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 64/2015 – AMBRA S.R.L.*, redatti separatamente dai due soggetti proponenti in relazione al proprio singolo intervento di progetto.

Gli accordi sopra citati sono i seguenti:

- il Comune di Pietrasanta e la società IL PADULETTO SRL E UNICOOPTIRRENO SC in data 17/04/2018, a cui è seguito Atto di modifica dell'Accordo Procedimentale, redatto dal Notaio Marzio Villari di Querceta in data 12/09/2019, rep. N. 62071, racc. n. 18852, registrato a Viareggio il 17/09/2019 al n. 4833 serie 1T;
- il Comune di Pietrasanta e la società AMBRA SRL in data 18/04/2018 ai rogiti del Vice Segretario Generale Dr. Massimo Dalle Luche, registrato a Viareggio (LU) il 03/05/2018 al n. 2108, serie 1T.

Con tali accordi i contraenti hanno fissato reciproci impegni atti a perseguire la formazione di previsioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche di rilevanza strategica per l'incremento della qualità dei servizi presenti nel territorio comunale e il miglioramento della dotazione infrastrutturale, della sicurezza stradale e della mobilità, oltre al miglioramento delle potenzialità funzionali e all'incremento delle capacità dimensionali delle strutture commerciali esistenti (supermercato a marchio COOP di via del Crocioletto e aree esterne allo stesso complesso commerciale a esso funzionali e supermercato a marchio CONAD di Via Aurelia Sud e aree esterne allo stesso complesso commerciale a esso funzionali).

La proposta di variante urbanistica al vigente Piano Strutturale e al vigente Regolamento Urbanistico interessa le trasformazioni di cui ai due suddetti interventi pubblico/privati che coniugano previsioni di dotazioni urbanistiche alla riqualificazione del patrimonio urbanistico esistente privato; di seguito si riporta sinteticamente quanto previsto da ciascun intervento oggetto della presente variante.

### ***1.1 Interventi urbanistici di cui all'accordo Soc. UNICOOP TIRRENO***

#### **Miglioramento della viabilità, nuovo impianto sportivo e ampliamento della struttura commerciale COOP**

Il supermercato COOP si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, nelle immediate vicinanze del Centro Storico, all'incrocio tra il Viale Apua (che congiunge la Marina con la città di Pietrasanta) e la Via SS n.1 Aurelia.

Occupava un'area piuttosto ampia in una parte di città interessata da una viabilità di attestamento e attraversamento, facilmente raggiungibile da ogni punto della Versilia.

Le azioni di trasformazione riguardano contestualmente l'area di Via del Crocioletto/Viale Apua, Via della Consuma, dove sorge attualmente il fabbricato commerciale supermercato a marchio COOP, l'area di Via Col di Nava e l'area di Via Unità d'Italia, in Loc. "Quadrellara", interclusa tra il tracciato autostradale A12, la viabilità di scorrimento del Viale Unità d'Italia - inteso come prolungamento dell'asse intermedio di viabilità della Versilia – e la SS.1 Via Aurelia.

La zona dove sarà realizzato il nuovo impianto sportivo è ricompresa nel tratto di viabilità tra la rotatoria con la SS.1 Via Aurelia e la rotatoria con la Via del Portone di accesso alla piattaforma produttiva del Portone.

In questo tratto di viabilità si affacciano già la caserma dei Vigili del Fuoco di Pietrasanta e un distributore di carburante. A monte del tracciato autostradale è subito presente un grosso complesso produttivo.

Lungo tutto il tracciato della viabilità di scorrimento di Via Unità d'Italia scorre una ciclopista di collegamento tra Marina di Pietrasanta e Forte dei Marmi.

L'intervento oggetto della presente variante urbanistica prevede un insieme di azioni di riqualificazione con cessioni e acquisizione reciproche tra privato e Comune di Pietrasanta finalizzate nel complesso:

- al trasferimento sull'area di Via del Crocioletto della previsione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) anche sotto forma di centro commerciale- fino ad un massimo di 5000 mq di area vendita già prevista sull'area di Via Unità d'Italia - prevedendo la completa risistemazione della COOP con l'ampliamento della struttura commerciale esistente fino a 2.500 mq di superficie di vendita oltre la realizzazione sull'area attualmente destinata a parcheggio di una media struttura di vendita (MSV) non alimentare fino a 1.500 mq di superficie di vendita, ed eventualmente di esercizi di vicinato;
- alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico per una superficie di circa 5.600 mq - a soddisfacimento delle previsioni di D.M. 1444/68 – intorno al supermercato attuale e sull'area

di Via Col di Nava/rotatoria Via 1° Maggio (ovvero con parziale monetizzazione nei termini di cui dell'art.14, c.2, lett.b) della L.R. 65/2014).

- alla demolizione del fabbricato al grezzo e fatiscente ubicato tra Via della Consuma e la SS.1 Via Aurelia.
- al miglioramento/adeguamento della viabilità esistente sulla SS n.1 Aurelia con formazione di rotatoria con il Viale Apua e Via Aurelia;
- all'adeguamento della Via del Crocialetto, mediante realizzazione di nuovo by-pass con il Viale Apua;
- al cambio di destinazione urbanistica da agricola a verde sportivo dell'area in proprietà in Viale Unità d'Italia con previsione di realizzazione di campo sportivo da cedere all'A.C., con incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lettera c).

Nell'ottica di garantire la sicurezza stradale ed il funzionamento dell'intero compendio esistente, coerentemente alla primaria finalità del progetto di riqualificazione dell'area commerciale, nonché agli esiti di uno studio tecnico-specialistico, le opere preordinate al miglioramento dell'assetto viabilistico prevedono:

*la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SS.1 Via Aurelia e Viale Apua e un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.*

*la realizzazione di un breve tratto di viabilità di collegamento tra la Via del Crocialetto e il Viale Apua, per il miglior funzionamento della mobilità riguardante l'intera area scoperta interclusa tra le due strutture di vendita.*

## **1.2 Interventi urbanistici di cui all'accordo Soc. AMBRA srl**

### **Riqualificazione e modesto ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale CONAD e connesso intervento di miglioramento della viabilità e sosta pubblica**

Il supermercato Conad si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, lungo la SS n. 1 Aurelia Sud.

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.

Allo stato attuale il complesso commerciale comprende una media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (supermercato), per una superficie di vendita di 1495 mq, un esercizio di vicinato, per ulteriori 250 mq di superficie di vendita, oltre ad un'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed altre complementari di servizio; tali attività risultano, ad oggi, dotate di infrastrutture (parcheggi, accessi, etc...) a comune tra loro.

L'insediamento commerciale insiste su un'area privata di circa 11.500 mq, di cui circa 7.800 mq di

area scoperta destinata a parcheggi, privati e a uso pubblico, viabilità interna ed ulteriori spazi ad uso pubblico, e la restante parte occupata dall'edificio commerciale esistente.

L'intera area, è inserita nell'UTOE n° 10 "Portone Pontenuovo" del Piano Strutturale vigente, descritta e dimensionata nella relativa scheda. L'area su cui insiste il fabbricato è disciplinata dal Regolamento Urbanistico vigente all'art. 36 "insediamento produttivo", le restanti aree scoperte agli artt. 27 e 46 "parcheggio pubblico o privato di uso pubblico".

Oltre alle particelle in disponibilità della società proponente, l'intervento proposto, prevede l'attuazione delle previsioni urbanistiche di parcheggio pubblico su un'area contigua, identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta al foglio 18, mappale 981, tramite la realizzazione delle opere necessarie.

Il complesso è stato realizzato nell'ex ambito del più esteso Piano di Inquadramento Operativo di Comparto, disciplinato dalla relativa convenzione urbanistica (repertorio 37030 del 27/11/2002), in adempimento della quale, il soggetto attuatore, in data 22/09/2014, ha stipulato l'atto di cessione di immobili (repertorio 20848) tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà privata.

L'intervento oggetto della presente variante urbanistica prevede, inoltre, un insieme di azioni di riqualificazione finalizzate nel complesso:

- all'adeguamento ed al miglioramento del nodo viario sulla SS1 Aurelia in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina", con la realizzazione di una rotatoria e un insieme di opere per il riassetto della viabilità quali nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.
- alla realizzazione delle opere necessarie per riqualificare l'attuale area a parcheggio pubblico, oltre a interventi di manutenzione straordinaria del complesso edilizio in essere, con modifiche alla distribuzione interna e ad un modesto aumento della superficie di vendita, idonee a formare un centro commerciale assimilabile a GSV oppure una GSV, anche in forma di strutture aggregate, per complessivi 2.500 mq di superficie di vendita circa, e ulteriori superfici (60 mq) da destinarsi ad altre attività commerciali e complementari a quella commerciale.



### **1.3 Cenni in merito ai procedimenti congiunti discendenti dagli accordi tra il comune di Pietrasanta e le soc. UNICOOP TIRRENO e AMBRA**

La presente variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di Pietrasanta è oggetto di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010. Con Del C.C. n. 66 del 25/11/2019 il Comune di Pietrasanta ha deliberato l'Avvio del Procedimento di VAS e ha trasmesso il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia di VAS al fine di acquisirne i contributi funzionali alle valutazioni oggetto del Rapporto Ambientale.

Con specifico riferimento a entrambi i due complessi commerciali esistenti, le previsioni urbanistiche di cui sopra prevedono la trasformazione delle due strutture commerciali esistenti in Grandi Strutture di Vendita (GSV) o aggregazioni di Medie Strutture di Vendita (MSV) assimilabili a GSV.

In conformità alla legislazione della Regione Toscana vigente in materia, pertanto, gli interventi proposti sono assoggettati a quanto previsto all'art. 26 della L.R.T. n. 65/2014, recante le *“Disposizioni per la pianificazione delle grandi strutture di vendita”*.

Trattasi dunque di interventi soggetti alla cosiddetta Conferenza di Copianificazione ai sensi dello stesso art. 26 comma 1: *“Sono soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25:*

*[...] b) le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.”*

La presente relazione viene dunque proposta al fine di supportare la verifica che la conferenza di copianificazione è chiamata a compiere ai sensi del comma 2 dell'art. 26 della L.R.T. n. 65/2014.

Tale verifica verte sui seguenti criteri, stabiliti dal detto comma:

*“ a) la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;*

*b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;*

*c) la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;*

*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”.*

*Infine, come stabilito dal comma 5 dell'art. 25, “La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio”*

## **2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE**

Le due aree commerciali esistenti oggetto di variante urbanistica e della presente si trovano lungo la SS n. 1 Aurelia a circa 650 m di distanza l'una dall'altra, costituendo, insieme ad una terza installazione commerciale a marchio Trony, una sorta di centro commerciale distribuito lungo l'infrastrutturazione viaria esistente nel tratto che va da Via Zola fino alla rotatoria di via 1° Maggio.

Al fine di attuare le previsioni di cui alla variante, a seguito degli accordi ex. art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO S.C. – SOC. AMBRA s.r.l., come meglio specificato nell'ALLEGATO - Documento di avvio del Procedimento (art. 17 L.R. 65/2014) e nella documentazione agli atti, sono previste le modifiche al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di seguito sinteticamente riportate.

### **2.1 Intervento di cui all'accordo Soc. UNICOOP TIRRENO**

Al fine di ottenere il riconoscimento formale di Grande Struttura di Vendita (GSV) la variante al Piano Strutturale per la struttura di UNICOOP TIRRENO, si propone:

1. lo stralcio dalla SCHEDA UTOE N°12 “L'asse attrezzato di via Unità di Italia” della previsione di GSV e del relativo dimensionamento, con la modifica degli articoli delle NTA ove necessario dell'area di proprietà del proponente UNICOOP TIRRENO SC;
2. la modifica della SCHEDA UTOE N°7 “Quartieri periurbani” mediante l'inserimento nella stessa, della previsione, tra le destinazioni ammissibili quella di “Grande Struttura di Vendita”, anche in forma di centro commerciale o di strutture aggregate, con riuso di edifici esistenti già a destinazione d'uso commerciale”, nella sezione dedicata agli “Obiettivi qualitativi funzionali”, nonché un dimensionamento complessivo non inferiore a 7000 mq di SUL, compresi 2.500 mq di superficie di vendita per GSV e 1.500 mq di superficie di vendita per MSV “non alimentare”, relativamente alla disciplina delle “Dimensioni massime ammissibili”.

Si ritiene utile rilevare che la previsione di Grande Struttura di Vendita nell'ambito dell'UTOE 12 “L'asse attrezzato di via Unità di Italia”, ad oggi non attuata, in sede di valutazione ambientale delle

previsioni e strategie dello stesso piano strutturale è stata ritenuta sostenibile. Nel caso in oggetto la variante comporta l'ampliamento di un edificio già esistente e la creazione di una nuova MSV il tutto con modesto aumento di superficie commerciale, in quanto sarà demolito il fabbricato su Via della Consuma.

In dettaglio l'intervento di progetto prevede:

- il trasferimento sull'area di Via del Crocialetto della previsione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) anche sotto forma di centro commerciale- fino ad un massimo di 5000 mq di area vendita già prevista sull'area di Via Unità d'Italia (già di proprietà della Unicoop Tirreno) - prevedendo la completa risistemazione della COOP con l'ampliamento della struttura commerciale esistente fino a 2.500 mq di superficie di vendita oltre la realizzazione sull'area attualmente destinata a parcheggio di una media struttura di vendita (MSV) non alimentare fino a 1.500 mq di superficie di vendita, ed eventualmente di esercizi di vicinato;
- la realizzazione di parcheggi e verde pubblico per una superficie di circa 5.600 mq - a soddisfacimento delle previsioni di D.M. 1444/68 – intorno al supermercato attuale e sull'area di Via Col di Nava/rotatoria Via 1° Maggio (ovvero con parziale monetizzazione nei termini di cui dell'art.14, c.2, lett.b) della L.R. 65/2014).
- la demolizione del fabbricato al grezzo e fatiscente ubicato tra Via della Consuma e la SS.1 Via Aurelia, il miglioramento/adequamento della viabilità esistente sulla SS n.1 Aurelia con formazione di rotatoria con il Viale Apua e Via del Crocialetto e l'adequamento della Via del Crocialetto, mediante realizzazione di nuovo by-pass con il Viale Apua;
- il cambio di destinazione urbanistica da agricola a verde sportivo dell'area in proprietà in Viale Unità d'Italia con previsione di realizzazione di campo sportivo da cedere al Comune, con incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lettera c).

Al fine di introdurre le suddette previsioni afferenti agli interventi complessi si ipotizza una variante al Regolamento urbanistico afferenti i seguenti aspetti:

1. modifica degli elaborati (con conseguenti modifiche normative e cartografiche) per la precisa individuazione delle opere di miglioramento della viabilità:

- la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SS.1 Via Aurelia e il Viale Apua e un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.
- la realizzazione di un breve tratto di viabilità di collegamento tra la Via del Crocialetto e il Viale Apua, per il miglior funzionamento della mobilità riguardante l'intera area scoperta interclusa tra le due strutture di vendita.

2. modifica nell'Allegato 1 "Atlante dei Progetti" della Scheda-Norma N.05/09 (Comparto 9): lo stralcio dal perimetro del Comparto 9 (con conseguenti modifiche normative e cartografiche) dell'area destinata a "Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico" che sarà disciplinata ai sensi dell'Art. 27 delle vigenti NTA.
3. modifica nell'Allegato 1 "Atlante dei Progetti" (con conseguenti modifiche normative e cartografiche): per l'inserimento di nuova Scheda-Norma per realizzazione di Area di Rigenerazione Urbana, con modifica degli Artt.47,48.
4. Stralcio (con conseguenti modifiche normative) della previsione previgente confermata nel dimensionamento programmato di Via della Consuma che sarà ricompresa nel perimetro di cui al punto 3).
5. Stralcio (con conseguenti modifiche normative) della previsione previgente confermata nel dimensionamento programmato di Via del Crocialetto che sarà ricompresa nel perimetro di cui al punto 2).
6. modifica della destinazione urbanistica dell'area per la realizzazione dell'impianto sportivo da "Aree agricole di pianura" di cui all'Art.15 delle NTA a "Aree per impianti sportivi" art. 24 delle NTA.
7. Definizione di una disciplina finalizzata alla realizzazione coordinata delle trasformazioni pubbliche e private afferente all'intervento complesso 1

Con riferimento agli interventi di cui all'accordo procedimentale UNICOOP TIRRENO, la variante al RU è soggetta alla conferenza di copianificazione per le disposizioni transitorie di cui all'art.222 della L.R. 65/2014, per la previsione di impegno di suolo non edificato attualmente classificato in zona agricola, anche se compreso dal vigente PS all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito secondo le disposizioni transitorie di cui all'Art. 224 della citata legge regionale.

Si rimanda per completezza all'ALLEGATO - *Documento di avvio del Procedimento (art. 17 L.R. 65/2014)*.

Con riferimento agli aspetti viabilistici nell'ottica di garantire la sicurezza stradale ed il funzionamento dell'intero compendio esistente, coerentemente alla primaria finalità del progetto di riqualificazione dell'area commerciale, nonché agli esiti di uno studio tecnico-specialistico, le opere preordinate al miglioramento dell'assetto viabilistico prevedono:

- *la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SS.1 Via Aurelia e Via del Crocialetto e il Viale Apua e un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.*

- *la realizzazione di un breve tratto di viabilità di collegamento tra la Via del Crocialetto e il Viale Apua, per il miglior funzionamento della mobilità riguardante l'intera area scoperta interclusa tra le due strutture di vendita.*

## **2.2 Intervento di cui all'accordo Soc. AMBRA srl**

Al fine di ottenere il riconoscimento formale di Grande Struttura di Vendita (GSV) anche in forma di strutture aggregate proposto dalla soc. AMBRA s.r.l. è stata proposta la modifica del **Piano Strutturale** con riferimento alla SCHEDA UTOE N° 10 “Portone Pontenuovo”, mediante l’inserimento nella stessa della previsione, tra le destinazioni ammissibili, di “Grande Struttura di Vendita, anche in forma di centro commerciale o di strutture aggregate, con riuso di edifici esistenti già a destinazione d’uso commerciale”, nella sezione dedicata agli “Obiettivi qualitativi funzionali”, nonché un dimensionamento massimo di 2500 mq di superficie di vendita per GSV, relativamente alla disciplina delle “Dimensioni massime ammissibili”.

A tal proposito, si ritiene utile rilevare che il Piano Strutturale contiene già la previsione di Grande Struttura di Vendita sul territorio, nell’ambito dell’UTOE 12 “L’asse attrezzato di via Unità di Italia”, ad oggi, per quanto di nostra conoscenza, non attuata; questo significa che, in sede di valutazione ambientale delle previsioni e strategie dello stesso piano strutturale, l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita è stato ritenuto sostenibile all’interno del territorio comunale.. Nel caso in oggetto, la variante comporta il mero riconoscimento formale di un complesso commerciale esistente (MSV, esercizio di vicinato ed esercizio di somministrazione ed altre attività complementari), con modesto aumento di superficie di vendita complessiva, pertanto è ipotizzabile un impatto territoriale scarsamente significativo.

Per quanto concerne il **Regolamento Urbanistico**, la variante che si propone riguarda essenzialmente quattro aspetti che andiamo di seguito a descrivere.

**In primo luogo**, si propone la previsione di una rotatoria sulla SS1 Aurelia in corrispondenza dell’incrocio detto “della Madonnina”, fra la stessa Aurelia, via dell’Osterietta e via Santini, anziché all’incrocio con Via del Castagno, dove prevista dallo strumento urbanistico vigente.

**In secondo luogo**, la proposta comprende una richiesta di variazione in relazione alla destinazione delle aree scoperte di proprietà privata, ricadenti, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in parte a “insediamento produttivo” (superficie fondiaria), disciplinato dall’art. 36 delle N.T.A., in parte a “parcheggio pubblico o privato di uso pubblico”, non partecipante alla determinazione delle quote di piano, disciplinato dagli artt. 27 e 46. La variazione che si propone afferisce, in massima parte, alla correzione di una discrepanza tra le previsioni urbanistiche, come rappresentate in tavola 5P del R.U., e le destinazioni reali, derivanti dall’attuazione del P.I.O.d.C e da quanto disciplinato

dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.O.d.C., rep.37.030 del 27/11/2002, e dal successivo atto di cessione stipulato, in adempimento a quest'ultima, in data 22/09/2014, rep. 20.848. Più in dettaglio: alcune aree scoperte realizzate ad assolvimento degli standard ex D.M. 1444/1968, risultano erroneamente disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A. del R.U., relativo agli insediamenti produttivi, anziché destinate a "parcheggio pubblico o privato di uso pubblico", in parte potenzialmente partecipante alle quote di piano (parcheggio) e in parte non partecipante (spazi pubblici); altre aree scoperte private, invece, necessarie perlopiù all'assolvimento delle quote di parcheggio ai sensi delle leggi sulla sosta stanziale, L.122/1989, ed alla normativa sul commercio, D.Lgs. 114/1998, L.R. 28/2005, risultano, invece, erroneamente destinate a "parcheggio pubblico o privato di uso pubblico" (non partecipante alla determinazione delle quote di piano), disciplinate dagli artt. 27 e 46, anziché ricadere nella superficie fondiaria dell'insediamento produttivo.

In aggiunta alle suddette rettifiche, in quota residuale, si propone un'ipotesi di variante che prevede di destinare una quota marginale delle aree attualmente previste nel P.I.O.d.C. a "parcheggio pubblico o privato di uso pubblico" ed in esubero in relazione allo standard minimo ex D.M.1444/1968 per la Superficie Utile Lorda edificata, ad insediamento produttivo, al fine di destinarla a sosta di relazione o stanziale, rendendo possibile, così, un modesto aumento della superficie di vendita o della SUL esistente.

**In terzo luogo**, al fine di rendere possibile la realizzazione del progetto ipotizzato, si propone di adottare, il Volume virtuale, quale parametro di riferimento ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio stanziale (L.122/1989) relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio, nonché alle altre attività ad essi assimilate, come definito e disciplinato dal Regolamento della Regione Toscana in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi 64/R del 2013, artt. 20 e 24.

**In quarto luogo**, la modifica da "parcheggio pubblico esistente" a "parcheggio pubblico di progetto" della particella 981 del foglio 18, con l'impegno, da parte di AMBRA s.r.l. di realizzare il parcheggio pubblico sulla stessa. Inoltre, al fine di poter eseguire le opere sulla suddetta particella 981, si propone di modificare l'art. 27 "Parcheggi pubblici e parcheggi privati d uso pubblico" comma 2 del R.U., relativo agli interventi ammessi, inserendovi che "sarà ammessa la realizzazione di impianti fuori e entroterra e loro accessori".

Si rimanda per completezza all'ALLEGATO - *Documento di avvio del Procedimento (art. 17 L.R. 65/2014)*.

In merito agli aspetti viabilistici, infine, nell'ottica di garantire la sicurezza stradale ed il funzionamento dell'intero comparto già esistente, coerentemente alla primaria finalità del progetto di riqualificazione dell'area commerciale, nonché agli esiti di uno studio tecnico-specialistico, le opere

preordinate al miglioramento dell'assetto viabilistico prevedono, in breve, la realizzazione di una rotatoria all'incrocio detto "della Madonnina" ed un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.

Lo schema di circolazione confluito nell'ALLEGATO - *Progetto definitivo per l'adeguamento a rotatoria dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e via Santini presso l'abitato di Pietrasanta* è caratterizzato da un notevole incremento del grado di sicurezza stradale rispetto all'attuale, anche in virtù di una drastica riduzione dei punti di conflitto, tra cui l'eliminazione della svolta a sinistra sulla via Aurelia Sud in corrispondenza dell'accesso al complesso commerciale oggetto di proposta.

### **3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO**

L'inquadramento demografico riportato nel presente paragrafo e relativo alla città di Pietrasanta ed al suo ambito territoriale risulta essenziale ai fini delle trattazioni e delle analisi riportate nei successivi paragrafi, nell'ottica di fornire un quadro quanto più completo degli interventi di cui alla variante in oggetto in relazione al contesto in cui si inserisce. I dati di seguito riportati costituiscono, infatti, una fondamentale evidenza ai fini della valutazione analitica dei progetti contenenti previsione di grande struttura di vendita sulla base dei criteri di cui al comma 6 dell'art. 26 della l.r.t. 65/2014, con particolare riferimento a:

- le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate, trattate al successivo punto 5.4, ai sensi dell'art. 26, comma 2 lettera d;
- 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, trattate al successivo punto 5.5, ai sensi dell'art. 26, comma 2 lettera d.

Tra i seguenti dati emergono come particolarmente utili alle analisi e valutazioni i dati relativi alla densità abitativa del comune di Pietrasanta, ai flussi turistici e l'indice di vecchiaia, come riportato nei relativi paragrafi.

#### **3.1 - La popolazione residente**

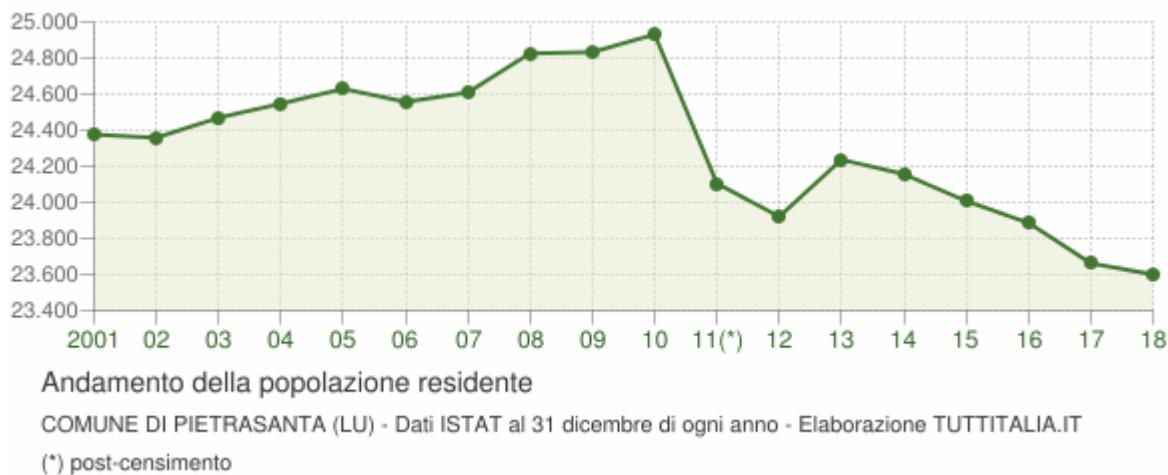
Su una superficie di 41,84 kmq e una popolazione residente di 23.600 abitanti (dicembre 2018), Pietrasanta risulta il terzo comune più densamente popolati (564,05 abitanti/kmq) nella Provincia di Lucca, dopo Viareggio e Forte dei Marmi; si rileva che i comuni più densamente popolati sono quelli lungo la costa versiliese che sono anche interessati ampie fluttuazioni estive dato l'incremento delle presenze turistiche.

Il trend della popolazione residente dal 2001 al 2018 mostra un calo così come il numero di componenti per famiglia che, nel 2017-2018 si attesta su 2 unità.

Di seguito si riportano i dati relativi al trend della popolazione ricavati dal sito [www.tuttitalia.it](http://www.tuttitalia.it).

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Pietrasanta dal 2001 al 2018.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

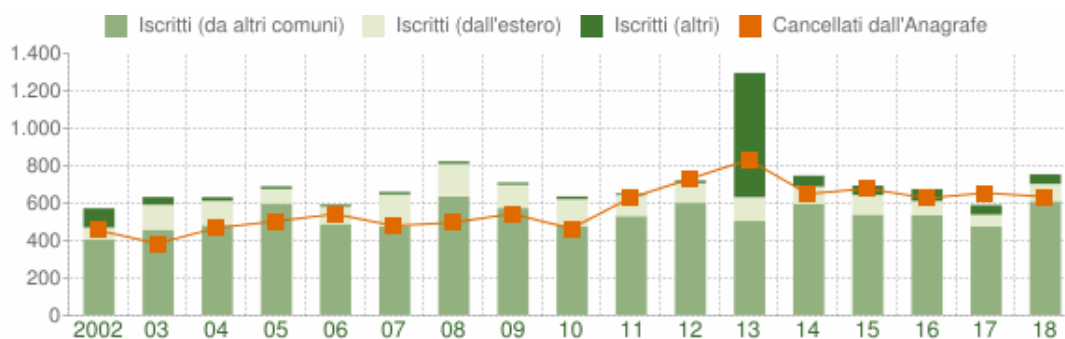


Il grafico evidenzia un trend in lieve progressivo calo dal 2010 al 2018. La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.



Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	N° Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	24.376	-	-	-	-
2002	24.359	-17	-0,07%	-	-
2003	24.469	+110	+0,45%	9.655	2,46
2004	24.547	+78	+0,32%	9.755	2,51
2005	24.630	+83	+0,34%	9.870	2,49
2006	24.557	-73	-0,30%	9.980	2,45
2007	24.609	+52	+0,21%	10.105	2,43
2008	24.826	+217	+0,88%	10.302	2,40
2009	24.833	+7	+0,03%	10.460	2,37
2010	24.931	+98	+0,39%	10.560	2,36
2011	24.105	-826	-3,31%	10.636	2,26
2012	23.921	-184	-0,76%	10.703	2,23
2013	24.237	+316	+1,32%	10.625	2,28
2014	24.157	-80	-0,33%	10.586	2,28
2015	24.007	-150	-0,62%	10.545	2,27
2016	23.887	-120	-0,50%	10.494	2,27
2017	23.662	-225	-0,94%	10.532	2,24
2018	23.600	-62	-0,26%	10.528	2,24

Queste le variazioni annuali della popolazione di Pietrasanta espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Lucca e della regione Toscana.



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PIETRASANTA (LU) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Dalla seguente tabella relativa ai dati relativi alla popolazione residente nei comuni limitrofi, nell'ambito del potenziale bacino di utenza delle grandi strutture di vendita, si rileva un generale trend in calo.

Anno	Lucca						Massa-Carrara		
	Camaione	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2002	30.292	8.393	24.359	12.766	3.405	61.795	64.905	66.883	9.998
2003	30.502	8.295	24.469	12.916	3.393	63.290	65.039	67.576	10.025
2004	30.676	8.280	24.547	12.929	3.379	63.276	65.296	69.159	10.143
2005	30.850	8.147	24.630	13.052	3.356	63.389	65.125	69.399	10.196
2006	31.069	7.965	24.557	13.218	3.319	63.373	65.021	69.504	10.256
2007	31.503	7.964	24.609	13.348	3.335	63.800	65.443	69.941	10.439
2008	31.941	7.816	24.826	13.399	3.341	64.101	65.760	70.646	10.491
2009	32.289	7.760	24.833	13.440	3.376	64.192	65.588	70.818	10.553
2010	32.600	7.752	24.931	13.315	3.362	64.503	65.573	70.973	10.549
2011	32.091	7.646	24.105	13.227	3.294	61.767	64.606	68.802	10.226
2012	32.518	7.619	23.921	13.185	3.301	61.238	64.404	69.022	10.208
2013	32.591	7.713	24.237	13.221	3.264	63.447	64.234	70.202	10.169
2014	32.550	7.642	24.157	13.197	3.231	63.093	63.861	69.836	10.365
2015	32.513	7.510	24.007	13.073	3.193	62.467	63.133	69.479	10.323
2016	32.368	7.440	23.887	13.074	3.134	62.343	62.737	69.226	10.261
2017	32.328	7.335	23.662	12.962	3.083	62.079	62.537	69.037	10.311
2018	32.283	7.249	23.600	12.830	3.016	62.056	62.285	68.889	10.298
Trend	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓

### 3.2 - Il turismo

Nella seguente tabella si riportano i dati tratti dal sito della Regione Toscana relativi agli arrivi e alle presenze di turisti italiani e stranieri nei comuni di interesse nel periodo 2016-2018 indicando il trend.

			Lucca						Massa-Carrara		
			Camaione	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	Italiani	Arrivi	75.553	61.923	65.447	1.717	2.323	132.113	14.143	132.355	12.369
		Presenze	316.260	181.274	307.232	32.358	4.210	578.269	36.428	685.982	52.756
	Stranieri	Arrivi	54.352	57.563	56.104	418	288	95.148	7.010	42.769	3.577
		Presenze	227.268	242.646	244.780	5.154	1.131	558.514	17.002	155.011	16.480
2017	Italiani	Arrivi	77.978	62.624	68.538	1.513	1.864	147.901	15.600	147.271	12.974
		Presenze	296.583	176.110	289.606	22.465	2.744	630.097	41.869	730.414	50.334
	Stranieri	Arrivi	52.953	58.267	55.588	458	163	100.704	6.710	46.604	5.330
		Presenze	223.857	243.425	223.534	4.144	540	443.576	18.097	167.580	21.604
2018	Italiani	Arrivi	85.525	64.464	72.113	1.692	2.083	140.292	15.477	148.455	13.569
		Presenze	338.039	182.281	286.133	7.123	3.368	627.301	54.990	676.041	51.263
	Stranieri	Arrivi	57.500	59.400	55.561	463	145	95.526	5.906	47.442	5.638
		Presenze	247.439	235.331	223.526	2.157	543	409.643	17.326	166.359	22.047
Trend (diff 2016-2018)	Italiani	Arrivi	↑	↑	↑	↓ Lieve rialzo 2017-2018	↓ Lieve rialzo 2017-2018	↑ Calo 2017-2018	↑ Calo 2017-2018	↑	↑
		Presenze	↑	↑	↓	↓ Lieve rialzo 2017-2018	↓ Lieve rialzo 2017-2018	↑ Calo 2017-2018	↑	↓ Lieve rialzo 2016-2017	↓

		Lucca						Massa-Carrara		
		Camaione	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
Stranieri	Arrivi	↑	↑	↓	↑	↓	↑ Calo 2017-2018	↓	↑	↑
	Presenze	↑	↑	↓	↓	↓	↓	↑ Calo 2017-2018	↑ Calo 2017-2018	↑

In generale negli ultimi 3 anni si nota una situazione abbastanza eterogenea. Nella maggior parte dei comuni della costa presi in esame si ha un trend in crescita (seppur con lievi fluttuazioni annuali) sia nel numero di arrivi che nel numero di presenze, sia per italiani che per stranieri.

I dati comunque indicano che nella stagione balneare il numero di presenze nei comuni in oggetto aumenta in modo significativo, determinando un consistente incremento della popolazione e conseguentemente della potenziale clientela delle strutture commerciali.

### 3.3 - La struttura di popolazione

Struttura pop. Provincia di Lucca																		
	Camaione			Forte dei Marmi			Pietrasanta			Seravezza			Stazzema			Viareggio		
	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +
2010	4.046	21.106	7.448	824	4.713	2.215	2.831	16.081	6.019	1.511	8.736	3.068	361	2.162	839	7.838	41.644	15.021
2011	3.971	20.606	7.514	833	4.574	2.239	2.767	15.417	5.921	1.444	8.639	3.144	378	2.086	830	7.467	39.292	15.008
2012	4.032	20.768	7.718	796	4.548	2.275	2.721	15.223	5.977	1.426	8.578	3.181	363	2.098	840	7.426	38.727	15.085
2013	3.942	20.831	7.818	804	4.545	2.364	2.721	15.357	6.159	1.437	8.545	3.239	363	2.067	834	7.635	40.198	15.614
2014	3.910	20.769	7.871	796	4.481	2.365	2.721	15.185	6.251	1.453	8.465	3.279	354	2.039	838	7.516	39.755	15.822
2015	3.848	20.762	7.903	773	4.393	2.344	2.688	15.019	6.300	1.449	8.327	3.297	341	2.026	826	7.366	39.296	15.805
2016	3.802	20.559	8.007	721	4.391	2.328	2.672	14.889	6.326	1.436	8.307	3.331	321	1.986	827	7.320	39.066	15.957
2017	3.727	20.559	8.042	702	4.326	2.307	2.579	14.729	6.354	1.424	8.199	3.339	307	1.946	830	7.242	38.756	16.081
2018	3.672	20.499	8.112	686	4.272	2.291	2.533	14.627	6.440	1.395	8.092	3.343	290	1.902	824	7.132	38.677	16.247
Trend	↓	↓	↑	↓	↓	↓	↓	↓	↑	↓	↓	↑	↓	↓	↓	↓	↓	↑

Struttura pop. Provincia di Massa Carrara									
	Carrara			Massa			Montignoso		
	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +
2010	7.684	42.451	15.438	8.558	47.012	15.403	1.301	7.033	2.215
2011	7.594	41.429	15.583	8.309	45.099	15.394	1.249	6.699	2.278
2012	7.568	41.001	15.835	8.378	45.014	15.630	1.258	6.649	2.301
2013	7.578	40.568	16.088	8.439	45.488	16.275	1.245	6.600	2.324
2014	7.505	40.172	16.184	8.411	44.848	16.577	1.213	6.663	2.489
2015	7.409	39.528	16.196	8.330	44.522	16.627	1.221	6.656	2.446
2016	7.247	39.222	16.268	8.213	44.261	16.752	1.189	6.598	2.474
2017	7.106	39.138	16.293	8.054	44.082	16.901	1.193	6.600	2.518
2018	7.101	38.726	16.458	7.875	43.879	17.135	1.209	6.551	2.538

Struttura pop. Provincia di Massa Carrara									
	Carrara			Massa			Montignoso		
	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +	0 - 14	15 - 64	65 +
Trend	↓	↓	↑	↓	↓	↑	↑	↓	↑

### 3.4 - Indici di struttura della popolazione

Indice	Dettaglio
INDICE DI VECCHIAIA	(Pop.65+/Pop.0-14)*100
INDICE DIPENDENZA TOTALE	((Pop.0-14+Pop.65+)/Pop.15-64)*100
INDICE DIPENDENZA ANZIANI	(Pop.65+/Pop.15-64)*100
INDICE DI RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE ATTIVA	(Pop.60-64/Pop.15-19)*100
POPOLAZIONE ATTIVA	(Pop.15-19/Pop.60-64)*100
INDICE DI RICAMBIO TOTALE	(Pop.0-14/Pop.65+)*100

#### 3.4. - Indice vecchiaia

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	210,60	322,88	236,75	231,96	257,63	217,99	224,48	203,97	208,07
2017	215,78	328,63	246,37	234,48	270,36	222,05	229,29	209,85	211,06
2018	220,92	333,97	254,24	239,64	284,14	227,80	231,77	217,59	209,93
TREND	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑/↓

#### 3.4.2 - Indice dipendenza totale

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	57,44	69,44	60,43	57,39	57,80	59,58	59,95	56,40	55,52
2017	57,25	69,56	60,65	58,09	58,43	60,18	59,79	56,61	56,23
2018	57,49	69,69	61,35	58,55	58,57	60,45	60,84	57,00	57,20
TREND	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑

#### 3.4.3 - Indice dipendenza anziani

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	38,95	53,02	42,49	40,10	41,64	40,85	41,48	37,85	37,50
2017	39,12	53,33	43,14	40,72	42,65	41,49	41,63	38,34	38,15
2018	39,57	53,63	44,03	41,31	43,32	42,01	42,50	39,05	38,74
TREND	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑

#### 3.4.4 - Indice ricambio della pop attiva

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	149,89	176,95	188,15	169,55	203,42	153,48	160,97	169,00	167,15
2017	155,73	193,66	193,76	180,62	173,02	154,60	161,46	169,95	177,46
2018	157,80	202,13	192,37	185,69	193,16	160,12	167,72	176,30	187,38
TREND	↑	↑	↑/↓	↑	↓/↑	↑	↑	↑	↑

### 3.4.5 - Indice di ricambio totale

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	47,48	30,97	42,24	43,11	38,81	45,87	44,55	49,03	48,06
2017	46,34	30,43	40,59	42,65	36,99	45,03	43,61	47,65	47,38
2018	45,27	29,94	39,33	41,73	35,19	43,90	43,15	45,96	47,64
TREND	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓ (in ripresa)

### 3.4.6 - Popolazione attiva

	Lucca						Massa-Carrara		
Anno (31/12)	Camaiore	Forte dei Marmi	Pietrasanta	Seravezza	Stazzema	Viareggio	Carrara	Massa	Montignoso
2016	66,72	56,51	53,15	58,98	49,16	65,15	62,12	59,17	59,83
2017	64,21	51,64	51,61	55,36	57,80	64,68	61,94	58,84	56,35
2018	63,37	49,47	51,98	53,85	51,77	62,45	59,62	56,72	53,37
TREND	↓	↓	↓ (in ripresa)	↓	↔	↓	↓	↓	↓

## 4. VALUTAZIONE ANALITICA DEI PROGETTI CONTENENTI PREVISIONE DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SULLA BASE DEI CRITERI DI CUI AL COMMA 5 DELL'ART. 25 DELLA L.R.T. 65/2014

*La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.*

Quanto ai criteri di cui al quinto comma dell'art. 25 della L.R.T. n. 65/2014, ove si legge che “la conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio”, si specifica quanto segue:

### 4.1 - COERENZA AL PIT

La Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicato sul B.U.R.T. N. 28 del 20 maggio 2015.

L'ambito di applicazione del Piano si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito (nello specifico “Ambito 2 Versilia e Costa Apuana”).

Come riportato in modo analitico e di dettaglio nella trattazione relativa alla verifica di coerenza al P.I.T. della Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano strutturale

anticipatrice del P.S. e del P.O. 2020 a seguito degli accordi ex art. 11 della L. 241/90 tra il comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO S.C. – soc. AMBRA srl, riportata all’art. 4 dell’ALLEGATO – *Documento Preliminare di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell’art. 23 della L.R. 10/2010*, non emerge alcun fattore di incoerenza tra gli obiettivi e le azioni della variante e la disciplina PIT inerente le invarianti strutturali, gli indirizzi per le politiche relative agli ambiti di paesaggio interessati nonché la scheda d’ambito “*Ambito 2 Versilia e Costa Apuana*”.

#### **4.2 - VERIFICA DELL'INSUSSISTENZA DI SOLUZIONI ALTERNATIVE CHE COMPORTINO LA "RIUTILIZZAZIONE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI"**

Si ritiene che l’intervento complessivo di cui al procedimento di variante descritto nei contenuti ai paragrafi precedenti e oggetto di valutazione della Conferenza di Copianificazione accolga una delle principali linee programmatiche della L.R. Toscana 65/2014 rappresentata dalla verifica dell’insussistenza di soluzioni alternative che comportino la “riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”. Il progetto, infatti, costituisce esattamente la suddetta alternativa rispetto alle attuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti che prevedono nuovi insediamenti per Grande Struttura di Vendita nell’UTOE 12 “Asse attrezzato di via Unità d’Italia”; la variante proposta prevede lo stralcio di tali previsioni, riqualificazione urbana mediante ristrutturazione e riutilizzo del patrimonio esistente, riduzione del dimensionamento e del consumo di suolo.

Per quanto riguarda il progetto proposto dalla società AMBRA srl, non sostanzandosi alcun aumento volumetrico significativo bensì un mero intervento di riqualificazione, riorganizzazione edilizia e modesto aumento di superficie di vendita, si ritiene che non sussistano i presupposti per dover verificare la sussistenza di soluzioni alternative.

Per quanto riguarda il progetto proposto dalla società UNICOOP TIRRENO S.C., le azioni di trasformazioni della variante riguardano nel complesso quanto segue:

- al trasferimento sull’area di Via del Crocioletto della previsione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) anche sotto forma di centro commerciale- fino ad un massimo di 5000 mq di area vendita già prevista sull’area di Via Unità d’Italia - prevedendo la completa risistemazione della COOP con l’ampliamento della struttura commerciale esistente fino a 2.500 mq di superficie di vendita oltre la realizzazione sull’area attualmente destinata a parcheggio di una media struttura di vendita (MSV) non alimentare fino a 1.500 mq di superficie di vendita, ed eventualmente di esercizi di vicinato;

- alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico per una superficie di circa 5.600 mq. - a soddisfacimento delle previsioni di D.M. 1444/68 – intorno al supermercato attuale e sull'area di Via Col di Nava/rotatoria Via 1° Maggio (ovvero con parziale monetizzazione nei termini di cui dell'art.14, c.2, lett.b) della L.R. 65/2014).
- alla demolizione del fabbricato al grezzo e fatiscente ubicato tra Via della Consuma e la SS.1 Via Aurelia.
- al miglioramento/adeguamento della viabilità esistente sulla SS n.1 Aurelia con formazione di rotatoria con il Viale Apua e Via del Crocialetto;
- all'adeguamento della Via del Crocialetto, mediante realizzazione di nuovo by-pass con il Viale Apua;
- al cambio di destinazione urbanistica da agricola a verde sportivo dell'area in proprietà in Viale Unità d'Italia con previsione di realizzazione di campo sportivo da cedere all'A.C., con incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lettera c).

Ciò comporterà il definitivo abbandono della previsione di Viale dell'Unità di Italia con un netto ridimensionamento della volumetria assentita. L'intervento proposto oltre ad essere maggiormente coerente con la disciplina urbanistica della Regione Toscana che scoraggia l'utilizzo di nuovo suolo per iniziative private consentirà di porre rimedio alla situazione di degrado di Via della Consuma dovuta alla parziale realizzazione del fabbricato acquistato da Unicoop a grezzo ed oramai fatiscente destinato a commerciale e sevizi. Infatti l'intervento prevede, in quanto irrecuperabile, la totale demolizione dello stesso e la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale antistante il supermercato Coop, il tutto in una zona già facente parte del tessuto urbano e destinata a commerciale. Complessivamente quindi la volumetria prevista per Via dell'unità di Italia per la grande struttura di vendita sotto forma di Centro Commerciale e quella già costruita su Via della Consuma saranno solo in minima parte riutilizzate per l'intervento Coop. Il terreno di Viale dell'Unità di Italia sarà così destinato ad interventi di pubblico interesse.

#### **4.3 - INTERVENTI COMPENSATIVI**

In virtù degli accordi procedimentali sottoscritti con l'Amministrazione Comunale e sopra citati, le società proponenti si sono impegnate a realizzare una serie di interventi di integrazione e miglioramento dell'urbanizzazione finalizzati in parte a risolvere criticità esistenti e in parte a compensare gli effetti possibili degli stessi.

Per quanto riguarda l'intervento della UNICOOP TIRRENO S.C., le opere preordinate al miglioramento dell'assetto viabilistico prevedono:

- la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SS.1 Via Aurelia ed il Viale Apua nonché di un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.
- la realizzazione di un breve tratto di viabilità di collegamento tra la Via del Crocialetto e il Viale Apua, per il miglior funzionamento della mobilità riguardante l'intera area scoperta interclusa tra le due strutture di vendita.

Pertanto lo snodo tra la Via Aurelia e Viale Apua migliorerà l'accesso in sicurezza alle altre viabilità contermini e alla struttura di vendita esistente e di progetto.

Per quanto riguarda l'intervento della società AMBRA srl, in virtù dell'accordo procedimentale sottoscritto con l'Amministrazione Comunale e sopra citato, la società proponente si è impegnata a realizzare una serie di interventi di integrazione e miglioramento dell'urbanizzazione esistente e in parte finalizzati a compensare gli effetti possibili consistenti nella realizzazione della rotatoria della Madonnina ed interventi connessi di miglioramento della viabilità e della sosta. Per maggior dettaglio in merito a tali interventi viabilistici si rimanda all'ALLEGATO - *Progetto definitivo per l'adeguamento a rotatoria dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e via Santini presso l'abitato di Pietrasanta.*

## **5. VALUTAZIONE ANALITICA DEI PROGETTI CONTENENTI PREVISIONE DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SULLA BASE DEI CRITERI DI CUI AL COMMA 6 DELL'ART. 26 DELLA L.R.T. 65/2014**

Quanto ai criteri di cui al sesto comma dell'art. 26 della L.R.T. n. 65/2014 valga quanto riportato di seguito.

### ***5.1 - La capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e nell'ambito di interesse sovracomunale del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio***

Come da prescrizioni dell'articolo 26 comma 2 lett. a) della LR 65/2004 la conferenza di copianificazione ha il compito di verificare la previsione di Grandi Strutture di Vendita in relazione alla capacità dell'infrastruttura stradale e ferroviaria presente nel territorio del Comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio.

Al fine di valutare l'impatto degli interventi di progetto sulla capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale è stato commissionato uno specifico studio specialistico realizzato dal Prof. Ing. Pratelli, professore associato di Ingegneria dei Trasporti dell'Università di Pisa, e la società di servizi d'ingegneria NEPEA, in cui è stato stimato il traffico generato dai progetti di ristrutturazione e ampliamento dei due punti vendita della grande distribuzione organizzata oggetto di



progetto. Per analogia di caratteristiche commerciali e per la vicinanza reciproca, ai fini dell'oggetto di studio, le due realtà commerciali, sono state assimilate alla stregua di un *“unico centro commerciale distribuito”* sulla via Aurelia. Le principali direttrici di accesso all'area del centro Commerciale distribuito di Pietrasanta (punti vendita Coop, Conad e Trony) sono costituite dalle seguenti strade:

- 1)SS n°1 Via Aurelia (direzione Viareggio/Massa);
- 2)SR 439 Sarzanese-Valdera (direzione Camaione)
- 3)Viale Apua (direzione Marina di Pietrasanta).

Nell'ambito di tale studio sono state valutate le infrastrutture esistenti mediante:

- la definizione dello schema della rete viaria di interesse allo stato attuale a scala estese all'area comprensiva della Via Aurelia a Nord-Ovest di Pietrasanta;
- l'analisi dettagliata dei dati di traffico sulla viabilità di perimetro dell'area, analisi effettuate su misure certificate e/o rintracciate da fonti ufficiali, oltre a quelle derivanti da indagini eventualmente messe a disposizione dai proponenti.

Il traffico generato non costituisce un fattore di criticità rispetto allo stato attuale di traffico. Detto studio, cui si rimanda per le specifiche analisi valutative, riporta:

- analisi del traffico generato mediante Metodo ITE per variazioni di consistenza(in termini di superficie coperta) delle attività commerciali;
- Rilievo delle sezioni geometriche a definizione della classificazione funzionale delle strade facenti parte della rete viaria di interesse;
- simulazione mediante modellistica matematica dei flussi di traffico sullo scenario attuale e su quello di progetto, con valutazione degli impatti funzionali del traffico generato ed agli effetti indotti sulla circolazione stradale delle strade della rete viaria di interesse,

Come anticipato, la rete viaria, le stime di analisi come le valutazioni, le simulazioni e le verifiche sono state estese a comprendere la verifica degli effetti sinergici determinati dalla realizzazione dei 2 interventi di ampliamento e sviluppo dell'area commerciale.

Dai risultati delle stime di traffico condotte e la successiva analisi degli effetti attesi dagli incrementi per traffico generato sulle principali strade di accesso alle aree di cui trattasi nel presente documento, come si evince dal documento ALLEGATO - *Stima delle variazioni di traffico generate dagli interventi in progetto*, emerge che *“è abbastanza improbabile che, con i valori in gioco, si possano venire a determinare su queste strade delle criticità nel deflusso del traffico e che quindi, in opposizione, appare fondato aspettarsi che a ristrutturazione ultimata dei punti di vendita sulle stesse strade non cambino affatto i livelli di servizio che già oggi si verificano durante l'ora di punta”*.

Inoltre l'accesso alle strutture sarà oggetto di una riorganizzazione/razionalizzazione viaria per garantire una migliore fluidità del traffico e un maggior grado di sicurezza; saranno inoltre potenziati i parcheggi a servizio degli esercizi commerciali e a uso pubblico per la localizzazione dei quali sono stati raggiunti specifici accordi con l'Amministrazione comunale al fine di individuare le aree più idonee, al fine di venire incontro alle reali esigenze dei residenti.

Al tempo stesso sarà favorita la mobilità lenta e quindi recuperate ed implementate le connessioni con la rete dei percorsi ciclabili che si snodano in ambito urbano e periurbano e si connettono alla infrastruttura ciclabile costiera.

Il sistema ferroviario che attraversa il territorio comunale di Pietrasanta è costituito dalla Linea ferroviaria Genova-Pisa, che è a doppio binario. A Pietrasanta è presente la stazione ferroviaria; le altre stazioni che ricadono nell'ambito degli spostamenti a scala sovracomunale sono quelle di Massa, a Nord, e di Viareggio, a Sud.

Al fine di valutare l'impatto degli interventi di progetto sulla capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione ferroviaria, in aggiunta al suddetto studio, è stato redatto il documento *ALLEGATO - Valutazione della capacità della ferrovia di assorbire il carico di utenze potenziali generato dagli interventi di ristrutturazione e ampliamento in progetto* in cui è riportata una stima del traffico medio generato un'analisi del sistema ferroviario ed una stima del carico di traffico generato dagli interventi di progetto concludendo che "l'offerta data dalla capacità commerciale del sistema ferroviario presente nel territorio comunale di Pietrasanta ed in quello dei comuni dell'area della Versilia sarebbe ampiamente in grado di assorbire una quota di traffico generato dagli interventi in progetto per il centro commerciale Coop-Conad pari o anche maggiore del 4% circa, che è quella dei clienti che in genere usano il trasporto pubblico".

## ***5.2 - Il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita***

Come da prescrizioni di cui all'art.26 lett. b) della L.R. 65/2014 la conferenza di pianificazione verifica altresì e previsioni relative alla Grandi Strutture di vendita in relazione al livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita.

Come si evince dall'*ALLEGATO Documento Preliminare di valutazione ambientale strategica*, è stata realizzata una campagna di rilevamenti fonometrici corredata di conteggio dei veicoli leggeri e pesanti, operazioni finalizzate alla taratura e validazione del modello.

Dai risultati di tali rilevamenti è possibile immediatamente evincere come le infrastrutture viarie esistenti nella situazione *ante operam* presentino un livello di rumorosità entro la fascia non trascurabile, specialmente la SS1- Aurelia.

Preliminarmente occorre evidenziare che la struttura della Rete regionale di rilevamento della Qualità dell'aria della Toscana (allegato C della Delibera n.964 del 12/10/2015<sup>9</sup> vede la presenza di 37 stazioni attive).

Nella zona della Versilia le stazioni più vicine al territorio comunale di Pietrasanta sono quelle di Viareggio e di Massa- Marina Vecchia. Per la stazione di Viareggio il Report ARPAT 2019 evidenzia superamenti dei valori limite individuati dalla OMS per i parametri PM10 e PM 2,5.

Non risultano presenti sorgenti di inquinamento elettromagnetico per presenza di elettrodotti, cabine elettriche e stazione radio base per la telefonia mobile o impianti RTV.

A fronte di tale situazione di partenza si riportano sinteticamente gli esiti dell'ALLEGATO - *Valutazione Previsionale di impatto Acustico* e ALLEGATO - *Stima dell'impatto sulla qualità dell'aria* ai quali si rimanda per una dettagliata e completa trattazione.

Coerentemente all'approccio adottato al punto precedente, le analisi trattano i due progetti promossi dalle società UNICOOP TIRRENO S.C. e AMBRA srl congiuntamente e sinergicamente.

Per quanto concerne la “Valutazione Previsionale di impatto Acustico” redatta dall'Ing. Luca Alfinito, essa si è posta l'obiettivo di individuare la compatibilità della variante urbanistica nel suo complesso valutando gli effetti cumulativi relativi ai due interventi promossi dalle società proponenti e d approfondendo:

- Impatto sulla rete infrastrutturale dell'incremento di traffico dovuto all'ampliamento delle attività commerciali;
- Contributo emissivo delle nuove infrastrutture ad uso pubblico (parcheggi) sul clima acustico locale presso i ricettori principalmente esposti.

In conclusione, il documento che “i risultati dello studio acustico mostrati hanno evidenziato come dal punto di vista ambientale la riqualificazione urbana proposta contribuisca a razionalizzare la rete infrastrutturale in relazione al carico veicolare già esistente, non solo evitando di introdurre elementi di criticità ma anche apportando comunque un miglioramento globale.”

Lo studio, riportato per intero all' ALLEGATO - *Stima dell'impatto sulla qualità dell'aria*, si articola come segue:

- un'analisi dello stato attuale della qualità dell'aria dell'area di studio;
- stima delle emissioni utilizzando fattori di emissione disponibili (ISPRA);
- stima del potenziale impatto sulla qualità dell'aria degli scenari attuale e di progetto per gas polveri.

Come si legge nel documento completo “I risultati hanno permesso di stimare l’impatto sulla qualità dell’aria, nei recettori prossimi alla viabilità impattata dal progetto di adeguamento” e non sono risultate “rilevabili significative modificazioni della qualità dell’aria in relazione al progetto di modifica del traffico veicolare da e per i centri della GDO”.

***5.3 - La sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice***

Al fine di verificare la sostenibilità dell’intervento secondo il criterio di cui all’ art. 26 comma 2 lettera c della L.R.T. 65/2014, è stata condotta una ricerca estesa all’intero territorio del Comune di Pietrasanta di cui si riportano gli esiti.

Si riportano altresì gli estratti di P.I.T. relativi all’area di studio nell’ *ALLEGATO - Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. c.* in cui, per ogni categoria di bene paesaggistico di cui all’art. 134 del D.Lgs. 42/2004 presente nel territorio comunale, si riporta un estratto di cartografia P.I.T. comprensiva delle aree di intervento. Da tali estratti si rileva che l’intervento promosso da AMBRA srl non interessa alcuna area o bene oggetto di vincolo e l’intervento proposto dalla società UNICOOP TIRRENO S.C. ricade nell’ambito di una zona riconosciuta tra le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.(DM 23 giugno 1955, “Zona del viale Apua sita nell’ambito del comune di Pietrasanta”).

Non sono presenti siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell’Organizzazione delle Nazioni Unite per l’educazione, la scienza, e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale e ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all’UNESCO.

Le azioni di trasformazione previste risultano coerenti con le “prescrizioni” riportate nella Scheda relativa alla zona del viale Apua, di cui alla Sezione 4 della disciplina e tutela dei valori paesaggistici degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico di cui all’articolo 136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

In modo particolare le azioni di trasformazioni previste:

- 1) non alterano in modo significativo le componenti della struttura Ecosistemica e

Ambientale, poiché mantengono le essenze vegetazionali e la configurazione degli elementi arborei del Viale Apua;

- 2) non alterano in modo significativo le componenti della struttura Antropica, in quanto:
  - a) non modificano le relazioni identitarie tra il Viale Apua e gli spazi pubblici e gli spazi liberi ancora riconoscibili;
  - b) gli interventi di nuova edificazione in ampliamento alle strutture commerciali esistenti sono ricompresi nel tessuto urbano consolidato all'interno di un'area già destinata alla funzione commerciale;
- 3) non alterano in modo significativo le componenti degli elementi della Percezione in quanto:
  - a) i nuovi volumi edificati non limitano la percepibilità delle visuali panoramiche e dei rilievi alle spalle del nucleo storico di Pietrasanta, né si sovrappongono in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio ancora percepibili;
  - b) le nuove aree di sosta e di parcheggio non compromettono l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica, garantendo il mantenimento di superfici permeabili.

Per quanto concerne le reti di fruizione storica del territorio, il riferimento è stato lo studio effettuato in sede di redazione del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico, con particolare riferimento al progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale. Come meglio apprezzabile dagli estratti di elaborati grafici riportati nell' *ALLEGATO - Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. c - Raccolta elaborati cartografici estratti dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico*, l'intervento di cui alla presente conferenza di copianificazione è situato in una fascia territoriale già urbanizzata compresa tra i corridoi paesistici di fruizione lenta del territorio della via Francigena e della costiera tirrenica e non interferisce con le predette reti di fruizione del territorio esistente o di progetto, né ricade in area che necessita di tutela o di incremento di fruibilità.

#### ***5.4 - Le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;***

A seguito di una richiesta all'amministrazione comunale, il Comune di Pietrasanta non risulta dotato di alcun censimento relativo alle aree scarsamente popolate sul proprio territorio (si veda l'*ALLEGATO – Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. d, e - Raccolta delle risposte dei comuni appartenenti all'ambito sovracomunale all'istanza di richiesta di atti di censimento*). In mancanza di dati di censimento, al fine di ottemperare a quanto richiesto dalla norma abbiamo condotto un'analisi estesa al territorio comunale di Pietrasanta finalizzata ad indagare la sussistenza di aree scarsamente popolate per le quali si renda necessario garantire i servizi essenziali.

Come più ampiamente trattato nel capitolo 3, è utile precisare quanto segue in merito al Comune di Pietrasanta, ai fini delle valutazioni in merito alla formalizzazione/insediamento delle grandi strutture di vendita di cui trattasi:

- il Comune di Pietrasanta, secondo i dati statistici disponibili ISTAT ha una popolazione residente di 23,600 ab. al dicembre 2018;
- secondo i dati ISTAT della popolazione al 31/12/2016, il Comune di Pietrasanta risulta il terzo comune più densamente popolato nella Provincia di Lucca, dopo Viareggio e Forte dei Marmi, con una densità abitativa di 570,9 ab/Km<sup>2</sup>, contro una media regionale di 162,25 abitanti per Km/quadro.

Inoltre, dall'analisi del territorio di Pietrasanta condotta sulla base del quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale si riscontra la seguente struttura:

- sistema territoriale della collina costituito da residui di territorio a naturalità diffusa, da aree di interesse agricolo e dai centri storici minori di Capezzano Monte, Capriglia, Solaio, Vitoio e Castello;
- sistema territoriale della pianura costituito da territorio pianeggiante che si estende dalla linea di costa fino alle prime pendici collinari: comprende le aree urbane della Marina, i boschi costieri e le aree umide, le aree urbane consolidate e il centro storico di Pietrasanta gli insediamenti sparsi e di fondovalle, le aree di interesse agricolo;

Nell'ambito di tale articolazione territoriale, emerge un sistema insediativo suddiviso in 15 Unità Territoriali Omogenee Elementari UTOE caratterizzate da una densità media, pari a circa 1295 ab/Kmq, oltre sette volte la media regionale, nelle quali si rileva una densa presenza di residenze e servizi; le restanti aree, costituiscono una fascia territoriale ai margini del sistema insediativo delle UTOE, ad esso strettamente connesso, in virtù delle distanze limitate e dell'offerta di servizi presenti nelle UTOE. Fra tali restanti aree sono ricompresi: i due centri abitati di antica formazione di Castello e Vitoio; insediamenti sparsi; aree agricole, boschi costieri e aree umide.

Per le ragioni sopra esposte, pertanto, si rileva che l'articolazione del sistema insediativo attuale di Pietrasanta, per la sua ampia diffusione su un territorio comunale limitato già caratterizzato da una forte offerta di servizi, costituisce di per sé la rete di servizi funzionali per l'intero territorio circostante, tale da escludere che gli interventi proposti esercitino un'incidenza sulla permanenza di esercizi commerciali di prossimità in aree scarsamente popolate.

Nello specifico di quanto previsto dalla variante, nell'ottica di garantire la permanenza di servizi essenziali diffusi sul territorio, si ritiene che gli interventi di cui alla presente, coinvolgendo strutture già esistenti nella prima fascia urbana esterna al centro storico e ponendosi come alternativa in sostituzione al nuovo polo commerciale sulla via Apua, rispondano all'obiettivo del mantenimento di un importante servizio alla collettività. La localizzazione delle strutture in oggetto favorisce anche

l'accessibilità da parte di un'utenza ciclopedonale e "di quartiere" e garantisce l'accessibilità anche da parte delle fasce deboli della popolazione (ad esempio, infatti, il capitolo 3 evidenzia un elevato indice di vecchiaia e di dipendenza anziani).—A tal riguardo, si è indagato l'attuale rete Medie Strutture di Vendita (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV) che caratterizza il territorio sovracomunale di cui all'allegato B della L.R.T. n. 65/2014, significativo ai sensi dell'art. 225 della stessa ai fini della pianificazione di Grandi Strutture di Vendita, al fine di valutare l'incidenza del progetto su tale assetto consolidato e di conseguenza sulla compagine degli esercizi di vicinato presenti sul territorio. Dalla consultazione dell'Anagrafe Medie e Grandi strutture di vendita consultabile sul sito della Regione Toscana, è emersa una rete commerciale caratterizzata dalla presenza di 153 Medie Strutture di Vendita, di cui 54 relative al settore alimentare, e 7 Grandi Strutture di Vendita, di cui 4 relative al settore alimentare, distribuite sul territorio dell'Ambito sovracomunale di interesse n. 2 Versilia e Costa Apuana. Inoltre, come si evince dall'*ALLEGATO – Studio di mercato UNICOOP TIRRENO S.C.*, assumendo come base territoriale di osservazione anziché il suddetto ambito sovracomunale, il territorio racchiuso da un'isocrona a 10 minuti, ovvero raggiungibili nell'arco di 10 minuti circa dall'area oggetto di trasformazione, al fine di focalizzare l'attenzione sull'area potenzialmente più interessata dall'eventuale incidenza del progetto sul territorio, emerge un contesto economico-commerciale caratterizzato dalla presenza di altre sette MSV già esistenti. Dall'*ALLEGATO – Studio di mercato AMBRA S.R.L.*, assumendo parimenti come base territoriale di osservazione il territorio racchiuso da un'isocrona a 10 minuti, si registra la presenza di altre sette MSV già esistenti oltre una GSV di dimensioni molto maggiori rispetto ad esse.

I dati relativi al turismo, inoltre, come riportato nel capitolo 3, sottolineano che nella stagione balneare il numero di presenze nel comune di Pietrasanta e nei comuni appartenenti all'Ambito sovracomunale di interesse aumenta in modo significativo, determinando un consistente incremento della popolazione; è da sottolinearsi tra l'altro che tale dato risulta senz'altro sottostimato, vista la numerosità di seconde case e la consistenza del cosiddetto "turismo giornaliero" che non rientrano nell'analisi di cui al capitolo 3 relativa agli arrivi e presenze.

Dai dati sopra riportati discende che l'intervento di ampliamento UNICOOP TIRRENO S.C. e, a maggior ragione il mero intervento di ristrutturazione e minimo ampliamento dell'area di vendita AMBRA srl, tenderà a consolidare il bacino d'utenza delle strutture oggetto di intervento producendo i seguenti effetti:

- il favorire della leale concorrenza tra gli operatori della grande distribuzione a garanzia della qualità dell'offerta al consumatore;

- il contrasto dei flussi di evasione commerciale verso le grandi strutture di vendita presenti nell'ambito sovracomunale anche a vantaggio della rete locale di esercizi di vicinato che vedranno essenzialmente immutati gli equilibri assestati tra la propria offerta commerciale perlopiù specializzata e l'offerta commerciale propria della grande distribuzione. Sotto questo aspetto, si sottolinea che la necessità di consolidare il proprio bacino d'utenza con un intervento essenzialmente di rinnovamento ed ammodernamento delle strutture è funzionale a rispondere alla domanda del mercato. Tale esigenza, infatti, emerge anche dai dati riportati su *Rapporto Economia Massa-Carrara 2019* in cui viene evidenziata tra le maggiori criticità dei negozi tradizionali (dato estensibile alla maggiore categoria degli esercizi commerciali) la modernità della struttura dei punti di vendita.
- Rispondere in modo più strutturato e di qualità alla variabilità stagionale dei flussi di clientela; nei periodi estivi le esigenze di cui al punto che precede si manifestano con maggior criticità evidenziando un maggior rischio di evasione dei flussi commerciali. Tale dispersione della clientela può incidere negativamente sul ricorso alla mobilità ciclopedonale.

***5.5 - 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.***

Da un punto di vista metodologico, occorre anzitutto definire che cosa si intende per attività commerciali di interesse storico, di tradizione e di tipicità.

In base agli indirizzi operativi individuati nel progetto integrato per la tutela delle botteghe e dei mercati storici e di tradizione approvato dalla Regione Toscana nel Settembre 2004, le attività suddette sono quelle caratterizzate per un congruo lasso di tempo (individuato in 50 anni), sia da una "storicità strutturale", consistente in elementi di arredo e attrezzature mantenuti nel tempo che per loro natura costituiscono una caratterizzazione commerciale, sia dalla c.d. "continuità", declinabile in base alle merceologie trattate, alla titolarità di gestione (anche per subingresso di eredi e/o aventi causa) e al valore di identità urbana: l'attitudine cioè a costituire punto di riferimento sociale per i cittadini e per il tessuto urbano.

Al fine di individuare le attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità, che in qualche modo possono subire conseguenze dall'apertura della GSV, è stata eseguita una ricerca di dati relativi alle attività suddette in atti comunali e in letteratura specifica.

Dall'indagine effettuata presso i comuni dell'ambito sovracomunale *2.Versilia e Costa Apuana*, di cui all' allegato B della L.R.T. 65/2014, non sono emersi atti ufficiali relativi a censimenti delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità. Come evidenziato nell'*ALLEGATO – Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. d , e - Raccolta delle risposte dei comuni appartenenti all'ambito sovracomunale all'istanza di richiesta di atti di censimento*, infatti, si è provveduto a



richiedere i risultati di tali censimenti a tutti i comuni facenti parte dell'ambito di riferimento e, ove disponibili, alla loro acquisizione. Tale richiesta è stata avanzata nell'anno 2017 e 2019: non si dispone di alcun riscontro formale da parte dei comuni di Carrara e di Viareggio, mentre gli altri comuni hanno fornito risposta negativa in almeno una delle due sessioni di indagine.

Vista l'assenza di attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità censite, al fine di approfondire l'indagine, abbiamo consultato l'Osservatorio Nazionale Unioncamere (fonte: <http://www.unioncamere.gov.it/ricerca-imprese/P48A0C0S738O0/Le-radici-del-futuro.htm>) dal quale è emersa la presenza di solo un'attività registrata al "Regolamento del Registro delle imprese storiche" appartenente a categoria merceologiche di interesse all'interno dell'ambito sovracomunale *2.Versilia e Costa Apuana*, di cui all' allegato B della L.R.T. 65/2014: drogheria-bar Antica Drogheria di Santucci Manuela sita in Carrara, come rappresentato nell'ALLEGATO – *Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. d , e - Indagine inerente gli esercizi storici censiti nel Registro delle Imprese Storiche (RIS) redatto da UNIONCAMERE*. Tale attività non risulta in alcun modo minacciata dall'intervento oggetto di analisi risultando ampiamente all'esterno dei bacini di riferimento definiti dagli ALLEGATO *Studio di mercato UNICOOP TIRRENO S.C. e ALLEGATO Studio di mercato AMBRA S.R.L.* con isocrona di percorrenza dei 20 min,

Alla luce di quanto sopra al fine di adottare massima cautela, poniamo di voler indagare, in modo più ampio e generale rispetto a quanto sancito dalla norma, gli eventuali effetti su esercizi di tipo tradizionale o caratterizzati da specificità e valore culturale o locale. In tale ottica, osserviamo anzitutto che la distribuzione attuale di esercizi di media e grande distribuzione esistenti, relativa al suddetto ambito sovracomunale di riferimento, come già osservato al paragrafo precedente, si presenta ricca di strutture esistenti consolidate con le quali si ritiene che la totalità delle attività commerciali appartenenti alla più ampia categoria citata si siano nel tempo confrontate determinando l'assetto commerciale odierno. Si ritiene, in definitiva, che gli interventi proposti dalle società UNICOOP TIRRENO S.C. e AMBRA S.R.L. possano influire sui flussi attuali, relativi al commercio, esclusivamente riducendo quelli di evasione commerciale verso le medie e grandi strutture di vendita presenti in altri comuni. Come già osservato nella trattazione in merito alle eventuali conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, tale eventuale influenza tenderebbe pertanto a giovare alla rete locale di esercizi tradizionali che vedranno essenzialmente immutati gli equilibri assestati tra la propria offerta commerciale tendenzialmente specializzata e l'offerta commerciale propria della grande distribuzione.

Ad avvalorare tale tesi vi sono anche alcuni dati riportati dal *Rapporto economia Pietrasanta, la Versilia e i territori limitrofi* estratto da *Rapporto Economia Massa-Carrara 2019*: in primo luogo, emerge il primato regionale del comune di Pietrasanta con un dato percentuale di +10% tra 2010 e 2018, relativo agli esercizi al dettaglio e somministrazione a fronte di un dato medio regionale del +

3%; secondariamente, il comune di Pietrasanta risulta il terzo comune più parcellizzato dell'ambito sovracomunale *2.Versilia e Costa Apuana*, dopo Forte dei Marmi e Sarzana, con 381 esercizi commerciali e di somministrazione ogni 10.000 abitanti a fronte di una media regionale di 110 esercizi (dato 2018).

## **6. CONCLUSIONI**

In conclusione, sulla base delle analisi riportate ai paragrafi precedenti effettuate sulla base dei criteri enunciati agli artt. 25-26 della L.R. Toscana 65/2014 ai fini della verifica delle previsioni di grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, non emergono criticità connesse alla realizzazione degli interventi in oggetto nemmeno in senso cumulativo e/o sinergico.

## ALLEGATI

- Progetto definitivo per l'adeguamento a rotatoria dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e via Santini presso l'abitato di Pietrasanta
- Studio mercato AMBRA S.R.L.
- Studio mercato UNICOOP TIRRENO S.C.
- Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. c - Raccolta elaborati cartografici estratti dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. d , e - Raccolta delle risposte dei comuni appartenenti all'ambito sovracomunale all'istanza di richiesta di atti di censimento
- Contributo conoscitivo ex art. 26 c. 2 lett. d , e – Indagine inerente gli esercizi storici censiti nel Registro delle Imprese Storiche (RIS) redatto da UNIONCAMERE
- Studio emissioni
- Stima delle variazioni di traffico generate dagli interventi in progetto
- Valutazione della capacità della ferrovia di assorbire il carico di utenze potenziali generato dagli interventi di ristrutturazione e ampliamento in progetto
- Valutazione Previsionale di impatto Acustico
- Documento di avvio del Procedimento (art. 17 L.R. 65/2014)
- Documento preliminare di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010
- Relazione tecnica ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 64/2015 – AMBRA S.R.L
- Relazione tecnica ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 64/2015 – UNICOOP TIRRENO S.C.