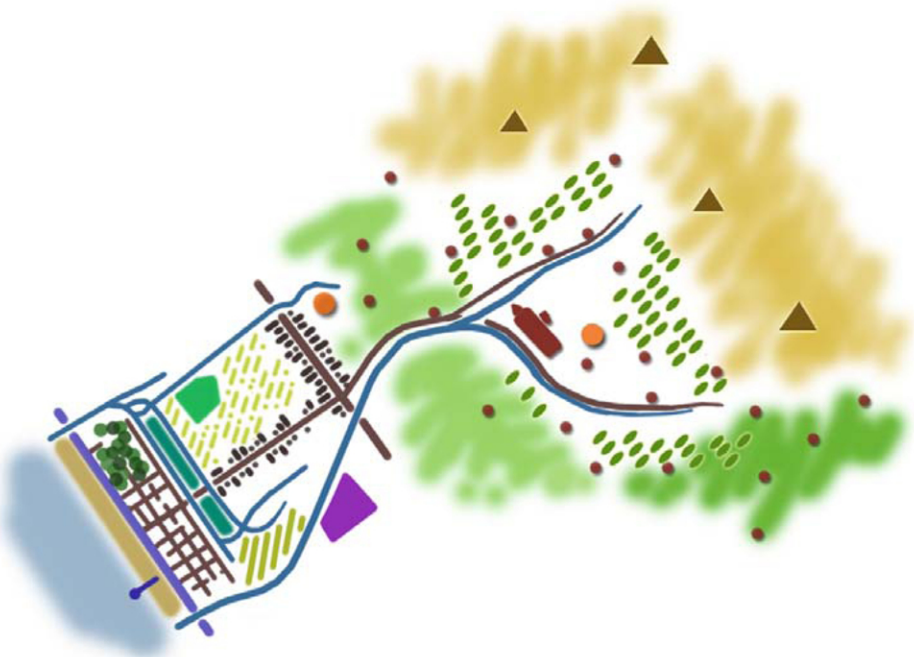
Comune di Camaiore
Provincia di Lucca

nuovo PIANO STRUTTURALE



Quadro Conoscitivo

Articolo 92 L.R. 65/2014

STUDIO SOCIO ECONOMICO E DEMOGRAFICO (2011)

Febbraio 2018

QC.I 4

Comune di Camaiore (LU)

Nuovo "PIANO STRUTTURALE"

Quadro conoscitivo

STUDIO SOCIO – ECONOMICO E DEMOGRAFICO (2011)

Il presente documento rappresenta lo stralcio di un più ampio lavoro denominato "Studi per il piano strutturale di Camaiore" redatto nel 2011 a cura di consulente esperto in materia demografica e socio – economica. Lo studio viene qui riportato per le parti ricognitive e di quadro conoscitivo finalizzate alla definizione del quadro demografico e socio – economico, la cui sintesi ed elaborazione, anche in aggiornamento (2015) viene riportata nello specifico capitolo dell'elaborato QP.3 "Relazione illustrativa generale".

Le parti non selezionate per la compilazione del presente documento (e quindi stralciate), in quanto non più aggiornate e non corrispondenti al quadro normativo di riferimento nel frattempo mutato (ad esempio la L.R. 65/2014), vengono comunque opportunamente segnalate in modo da assicurare il raccordo con la versione originaria.

INDICE

Parte I – Il quadro conoscitivo 4

Popolazione, territorio e condizioni di vita analisi demografica 4

Premessa 4

La dinamica demografica di lungo periodo 4

La dinamica demografica di breve periodo 5

Le determinanti della crescita demografica degli ultimi anni 10

La componente straniera 10

La situazione attuale 11

Le famiglie residenti 11

La provenienza dei flussi migratori 13
Il movimento pendolare per motivi di lavoro e di studio 14
La dinamica delle abitazioni 17
Il fenomeno delle "seconde case" 19
Proiezioni demografiche comunali 21
Scenario 1 – Tassi costanti (ipotesi intermedia) 25
Domanda e offerta abitativa 25
Considerazioni sui modi per soddisfare il fabbisogno abitativo 25
Il sistema produttivo e commerciale e la rete delle infrastrutture 26
Premessa 26
La struttura produttiva 27
Il settore industriale 31
L'area industriale e artigianale delle Bocchette 31
Il commercio 33
Le forme distributive 34
L'andamento del settore dal 2001 al 2010 34
Il settore turistico ricettivo. 35
I pubblici esercizi 35
Le strutture ricettive alberghiere 37
Le strutture ricettive – evoluzione nel tempo 38
Il settore dell'agricoltura 42
Il settore dei servizi 44
Sintesi dei punti di forza e di debolezza: analisi SWOT partecipata 46
I principali punti di forza 46
I principali punti di debolezza 47
Le principali opportunità 48
Le principali minacce 49
Sintesi dell'analisi Swot 49
Stima della capacità di carico del territorio comunale di Camaiore 51
Sostenibilità e capacità di carico 51
La misura della sostenibilità 52
La situazione locale attuale 53
Il carico sostenibile per le previsioni urbanistiche 54
Parte II - Dimensionamento delle funzioni [.....] 61

Parte I – Il quadro conoscitivo

Popolazione, territorio e condizioni di vita analisi demografica

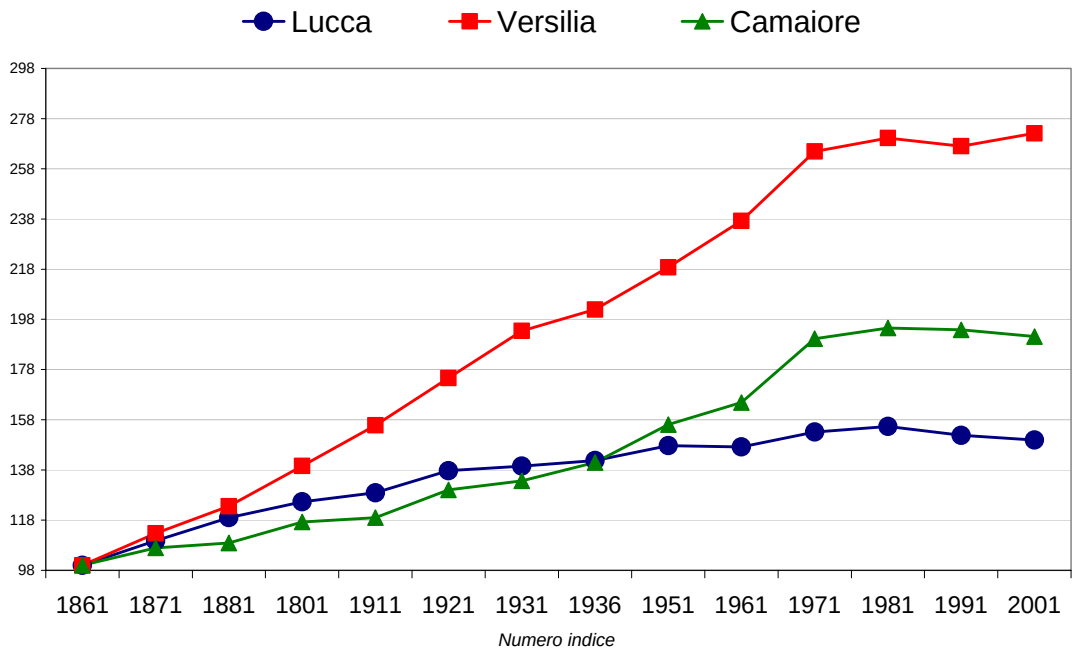
Premessa

Il miglioramento delle condizioni di vita e della conoscenza sono stati gli elementi decisivi delle grandi trasformazioni demografiche che hanno investito e mutato profondamente il ritmo di crescita e la struttura della popolazione italiana. A partire dalla metà degli anni sessanta la fecondità italiana è diminuita fortemente fino a raggiungere, trent'anni dopo, un valore più che dimezzato, insufficiente ad assicurare il ricambio fra le generazioni.
Altrettanto intenso è stato il mutamento delle dinamiche migratorie. Il nostro paese, dopo aver perduto nel passato quote sensibili di popolazione per emigrazione verso l'estero ha, negli ultimi trent'anni, invertito la tendenza e si è trasformato in paese di immigrazione.
In questo senso, il declino delle nascite determina l'importanza della componente migratoria come fattore di crescita della popolazione e assume una valenza tanto maggiore quanto più piccole sono le realtà territoriali considerate.

La dinamica demografica di lungo periodo

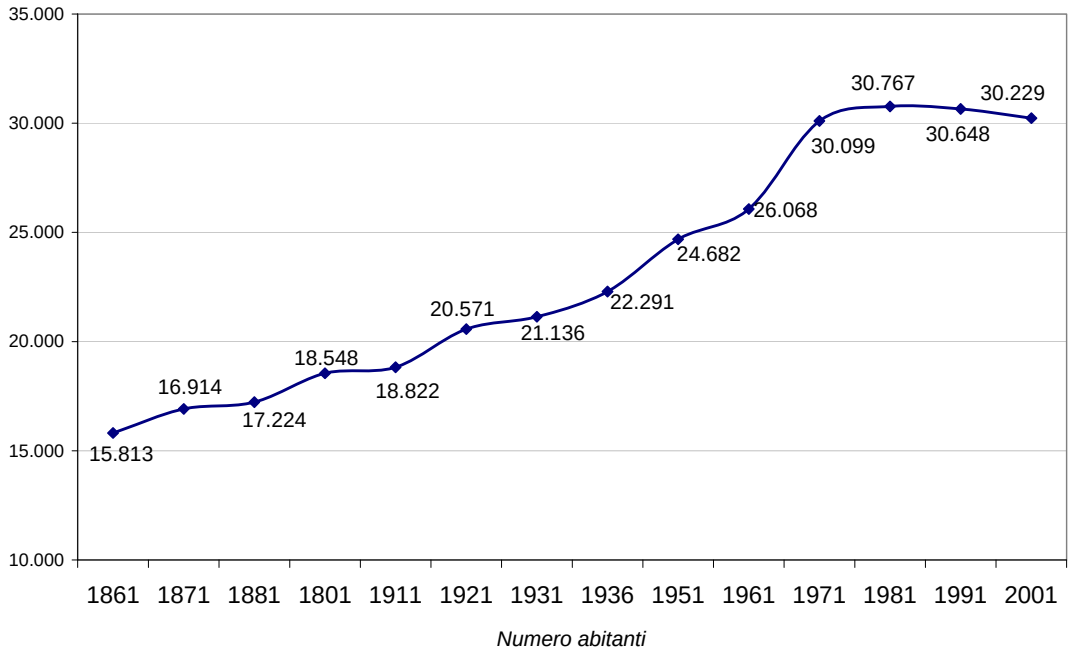
Partiamo con le nostre analisi demografiche andando a verificare quello che è successo alla popolazione locale, dall'Unità d'Italia ad oggi. Il comune di Camaiore nel corso della sua storia ha visto una notevole crescita della sua dimensione demografica, all'inizio del 900, la popolazione residente nel territorio comunale si assestava intorno alle 18.000 unità e, attraverso una crescita continua, dagli anni '70 in poi ha superato quota 30.000 abitanti. Come si vede dalla Figura 1 la crescita demografica appena citata ha interessato anche la provincia di Lucca e il territorio versiliese.

Figura 1: **Incremento della popolazione nel comune di Camaiore, nella Versilia e nella provincia di Lucca 1861-2010** *(numero indice 100 = anno 1861)*



Nei tre periodi intercensuari successivi, dal 1971 al 2001, la popolazione si è stabilizzata proprio intorno alla cifra dei 30.000 residenti mostrando, anzi, una leggera flessione intorno alla fine del secolo scorso.
Da questi dati evolutivi è possibile far presente la rilevante influenza della componente migratoria che è stata decisiva nel determinare la crescita demografica dell'area negli ultimi decenni. In generale si rileva come ad un periodo di grande crescita della popolazione abbia fatto seguito una progressiva contrazione dell'entità dei saldi migratori che sono passati, all'incirca all'inizio degli anni '80, ad essere negativi provocando il lieve calo di popolazione che abbiamo messo in evidenza precedentemente.

Figura 2: Evoluzione della popolazione del comune di Camaiore dal 1861 al 2001

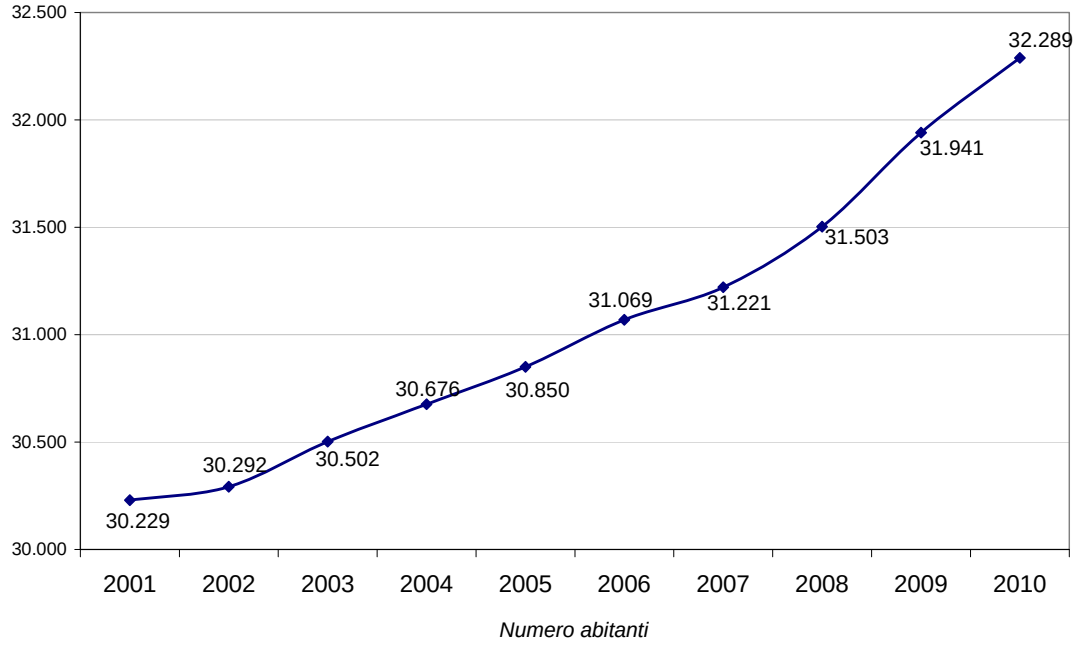


Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

La dinamica demografica di breve periodo

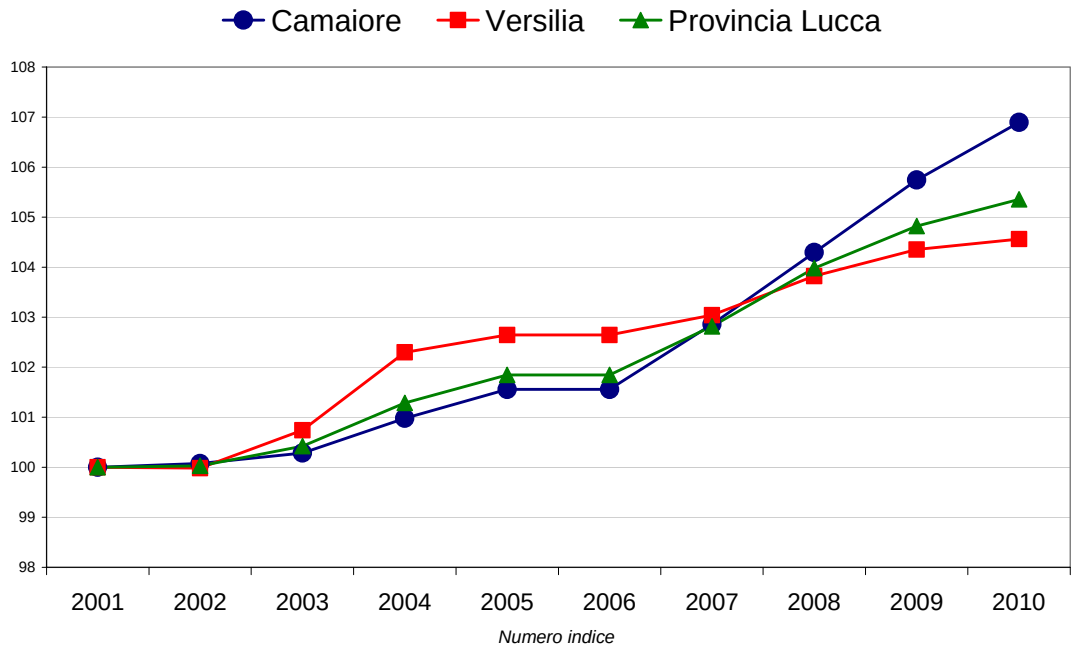
Negli ultimi anni la popolazione di Camaiore è tornata a crescere con continuità arrivando a superare quota 32.000 persone. Come si può vedere nella Figura 3 e nella Figura 4 si tratta di un trend abbastanza sostenuto che ha portato il numero degli abitanti del comune, al massimo storico dimostrando una capacità attrattiva del territorio anche nei confronti dell'intera area della Versilia.
A questo proposito per meglio contestualizzare l'evoluzione demografica del comune di Camaiore prenderemo in esame anche ciò che è successo, dal punto di vista demografico, all'interno del comprensorio della Versilia.

Figura 3: Evoluzione della popolazione del comune di Camaiore dal 2001 al 2010



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 4: Incremento della popolazione nel comune di Camaiore, nella Versilia e nella provincia di Lucca 2001-2010 (numero indice 100 = anno 2001)



Il sistema economico locale (SEL) della Versilia è un comprensorio formato da 7 comuni che, complessivamente, ospitano una popolazione che si avvicina ai 170.000 abitanti. Oltre un terzo dei residenti abitano nel comune di Viareggio che costituisce il principale polo abitativo dell'area mentre i residenti nel comune di Camaiore rappresentano quasi il 20% del totale.

Tabella 1: Numero di residenti nei comuni del comprensorio della Versilia

	V.a.	*V.%*
Camaiore	32.289	19,1
Forte dei Marmi	7.760	4,6
Massarosa	22.933	13,6
Pietrasanta	24.833	14,7
Seravezza	13.440	8,0
Stazzema	3.376	2,0
Viareggio	64.192	38,0
Totale Versilia	**168.823**	**100,0**

Fonte: dati Istat – Anno 2010

La capacità attrattiva dei comuni della Versilia rimane un elemento costante nel tempo, +5,7‰ nel decennio 1961-1971, +2,2‰ nel decennio 1981-1991 e +5,1‰ nel corso del periodo intercensuario 1991-2001.

Anche nel corso dell'ultimi decennio la Versilia, dal punto di vista demografico, è complessivamente cresciuta con un incremento percentuale intorno al 5%; l'unica eccezione è il comune di Forte dei Marmi, che negli ultimi 10 anni ha continuato a far registrare un calo della popolazione che è arrivato al -8,1%. Tra i comuni a maggiore crescita demografica spicca il dato di Massarosa che nel corso del decennio, grazie ad un incremento dell'11,6% è arrivata intorno ai 23.000 abitanti. Sembra, dunque, ancora in pieno sviluppo il processo di popolamento di un'area che è comunque già ora una delle più densamente popolate della Toscana.

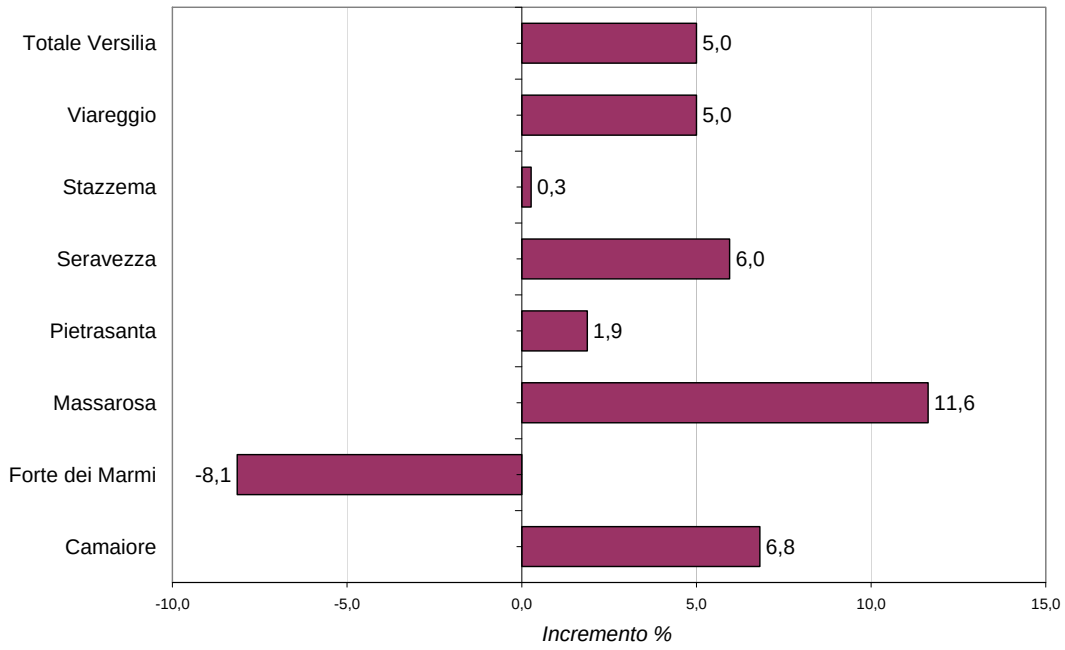
Come abbiamo visto precedentemente, anche il comune di Camaiore mostra una crescita che nel corso del periodo 2001-2010 è stata del 6,8%; una crescita, quindi, superiore alla media del comprensorio e che rappresenta il maggior sviluppo demografico tra i comuni costieri della Versilia.

Non c'è dubbio che queste dinamiche demografiche sono dovute, al di là degli aspetti legati all'andamento dell'economia locale e ad aspetti legati alla qualità sociale offerta ai futuri residenti, anche da problematiche di tipo urbano presenti nel territorio come ad esempio il costo elevato delle abitazioni che provoca spostamenti di residenti tra i comuni in cui più alto è il valore immobiliare come ad esempio Forte dei marmi, verso altri comuni in cui il prezzo delle abitazioni è più basso. Come ad esempio Massarosa.

La crescita generalizzata della Versilia, tende però a nascondere più complesse dinamiche interne; sono probabilmente in atto processi di redistribuzione interna della popolazione tra i vari comuni dell'area. A riprova di questa tesi possiamo citare un precedente nostro lavoro [1] attraverso il quale, analizzando i cambiamenti di residenza, avevamo verificato che il sistema urbano della Versilia, il cui polo di attrazione è Viareggio, costituiva il punto di arrivo per i cambiamenti di residenza sulle lunghe distanze ma il punto di partenza per i trasferimenti successivi all'interno del sistema, in modo particolare verso Massarosa le cui iscrizioni erano prevalentemente caratterizzate da trasferimenti interni alla Versilia.

[1] Simurg Ricerche – "Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Pietrasanta - Quadro conoscitivo Demografico ed Economico" Comune di Pietrasanta – Anno 2004

Figura 5: Incremento della popolazione nei comuni della Versilia (2001-2010)



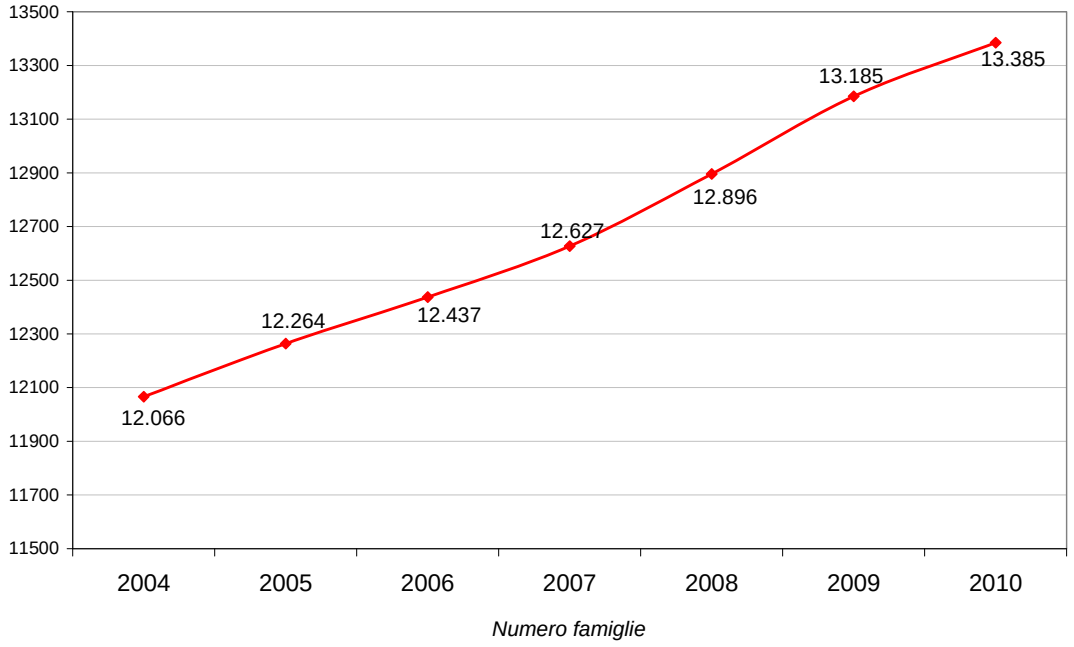
Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

All'interno di un quadro conoscitivo finalizzato alla stima dei fabbisogni abitativi assume particolare importanza lo studio dell'andamento evolutivo del numero delle famiglie e dei cambiamenti strutturali che si possono registrare all'interno di questa componente demografica.

Durante il periodo 2004-2010, nel comune di Camaiore il numero dei nuclei familiari è continuamente aumentato arrivando a circa 13.400 famiglie, con un saldo positivo nel periodo considerato di oltre 1.300 famiglie (Figura 6).

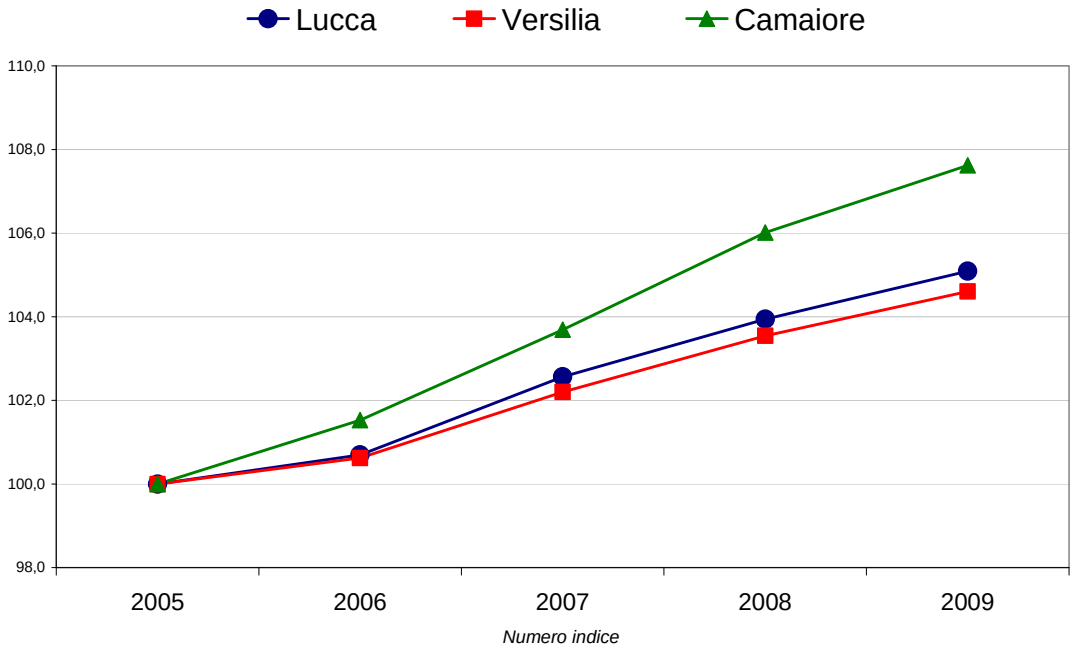
Si tratta di una crescita che consegue all'aumento della popolazione residente ma che è amplificata grazie al processo, presente anche nel comune di Camaiore, di nuclearizzazione della struttura familiare. Negli ultimi 7 anni, infatti, i componenti medi delle famiglie camaioresi è continuamente diminuito passando da 2.53 del 2003 a 2,41 del 2010. Questa tendenza alla diminuzione della dimensione media familiare è generalmente una conseguenza sia del cambiamento dei modelli di famiglia sia del processo di invecchiamento della popolazione locale. Vale la pena puntualizzare che il processo di nuclearizzazione delle famiglie si registra anche in tutta la provincia di Lucca e negli altri comuni versiliesi, con la differenza che a Camaiore il fenomeno appare considerevolmente più elevato (Figura 7).

Figura 6: Evoluzione del numero delle famiglie del comune di Camaiore dal 2001 al 2010



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 7: Incremento del numero di nuclei familiari nel comune di Camaiore, nella Versilia e nella provincia di Lucca 2001-2010 (numero indice 100 = anno 2005)



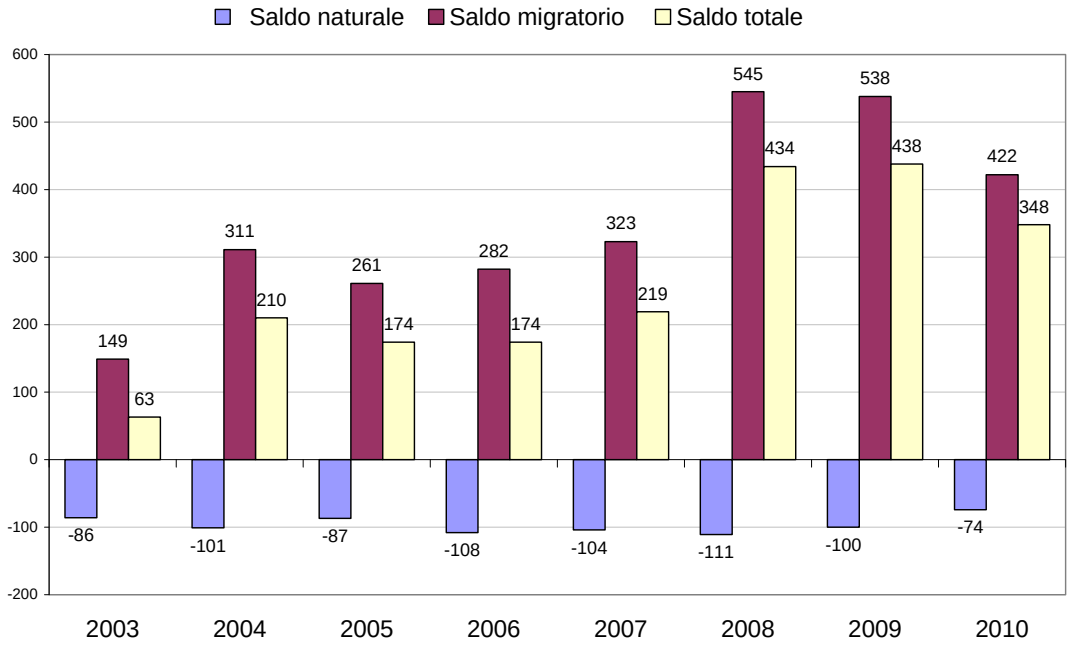
Le determinanti della crescita demografica degli ultimi anni

L'evoluzione delle popolazione deve essere valutata alla luce del mutato ruolo dei due fattori di crescita demografica, la componente naturale e quella migratoria. Durante gli anni cinquanta e sessanta era l'elevato numero di nascite a far aumentare la popolazione, successivamente l'instaurarsi di un regime di deficit naturale, causato da una accentuata denatalità, è stata la componente migratoria a mantenere in equilibrio il sistema demo-economico.

Per questo motivo, al fine di comprendere meglio l'evoluzione della popolazione, abbiamo considerato i fattori della crescita demografica nel comune di Camaiore: il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) e quello migratorio (differenza tra immigrazioni ed emigrazioni).

Nella Figura 8 abbiamo riportato il risultato delle nostre elaborazioni dalle quali si evidenzia chiaramente che la crescita degli ultimi anni nel comune di Camaiore, così come negli altri comuni dell'area, è principalmente dovuta ai flussi migratori. Come si può osservare la differenza tra nascite e decessi, negli ultimi anni, è sempre stata negativa, mentre le immigrazioni hanno costantemente superato le emigrazioni determinando. Questo saldo migratorio positivo che ha largamente compensato la negatività del saldo naturale, è stato, quindi, alla base della crescita demografica complessiva a livello comunale.

Figura 8: Andamento del saldo naturale, del saldo migratorio e del saldo demografico totale nel comune di Camaiore dal 2003 al 2010



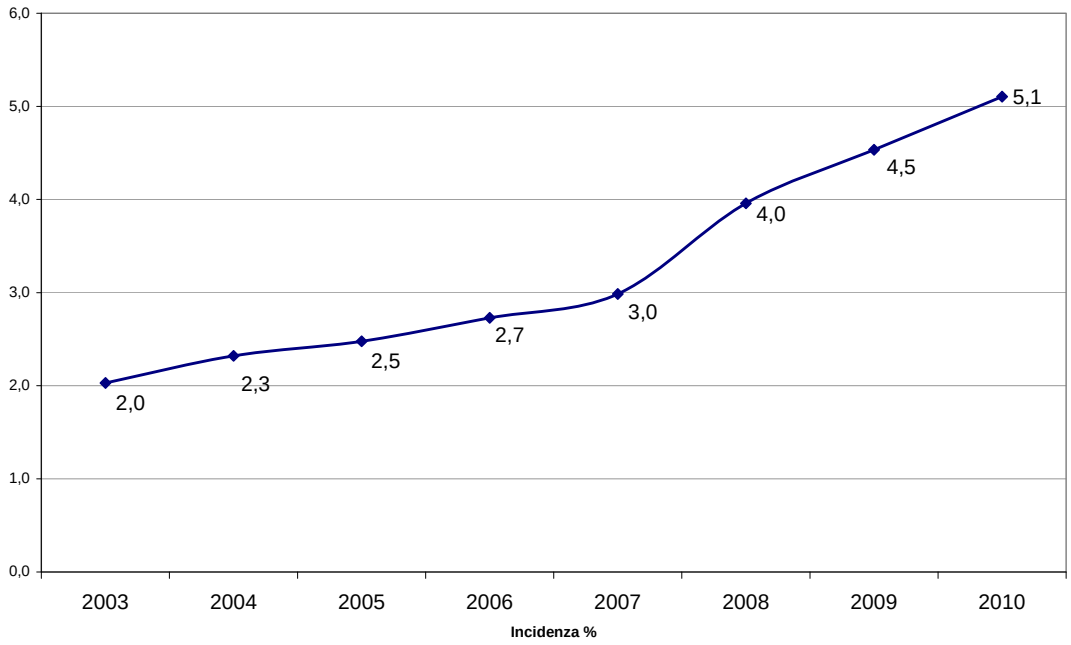
Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

La componente straniera

Senza dubbio la principale componente del saldo migratorio è quella legata agli stranieri; infatti negli ultimi anni oltre la metà dei nuovi residenti nel comune di Camaiore risulta proveniente da altre nazioni. La crescita dei flussi migratori dall'estero è, chiaramente, un fenomeno che si è registrato in tutta Italia, incrementato dalla regolarizzazione del 2002 (conseguente alla legge "Bossi-Fini") e da una serie di eventi che hanno indubbiamente

favorito l'ingresso di nuovi immigrati (vedi l'allargamento a molti paesi dell'Est come Polonia e Romania, per i quali non viene più richiesto il visto d'ingresso).
Nel suo piccolo anche il comune di Camaiore è stato investito da questo fenomeno: gli stranieri residenti negli ultimi 7 anni sono quasi triplicati, passando da 619 persone nel 2003 a 1.648 nel Gennaio 2010, secondo il dato più recente da noi elaborato. Come si può vedere dalla Figura 9 negli ultimi anni l'incidenza percentuale della componente straniera dei residenti è costantemente aumentata fino ad arrivare al 5,1% del 2010.

Figura 9: Evoluzione dell'incidenza percentuale dei residenti stranieri nel comune di Camaiore dal 2003 al 2010



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Istat

Attualmente, quindi, nel comune di Camaiore gli stranieri rappresentano solamente una piccola parte della popolazione residente (5,1%) con una incidenza in linea con quella media della Versilia che è del 5,3% ma molto minore sia della media provinciale (6,8%), sia di quella regionale che è arrivata al 9,1%.

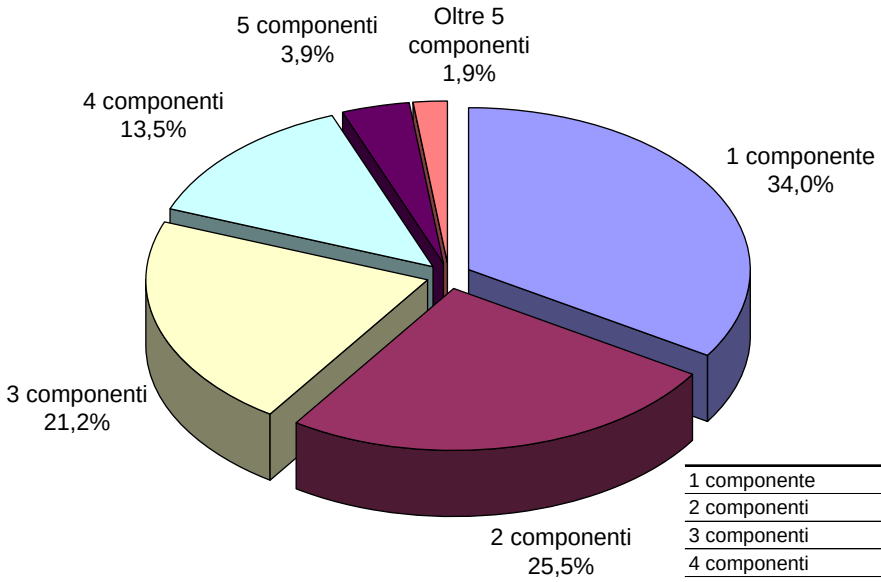
La situazione attuale

Le famiglie residenti

Attualmente le famiglie residenti nel comune di Camaiore sono 13.911; come detto precedentemente (cfr. La dinamica demografica di breve periodo pag. 9) si tratta di un numero in costante ascesa e anche i dati relativi al 2011 confermano il trend di crescita.
Si tratta principalmente di famiglie formate da uno o due componenti; infatti queste due tipologie familiari rappresentano quasi il 60% del totale numerico e sono la conferma che anche nel comune di Camaiore il fenomeno della nuclearizzazione della famiglia ha portato alla riduzione dei componenti medi familiari e alla creazione di numerose famiglie con uno o due componenti. Questa constatazione ha dei risvolti importanti soprattutto nella pianificazione dei servizi e nelle programmazioni urbanistiche delle tipologie abitative .

Le famiglie più numerose formate da 3 o 4 componenti rappresentano rispettivamente il 21,2% e il 13,5% del totale delle famiglie comunali mentre più residuale è l'incidenza di famiglie con un numero di componenti superiore a 4 (vedi Figura 10).

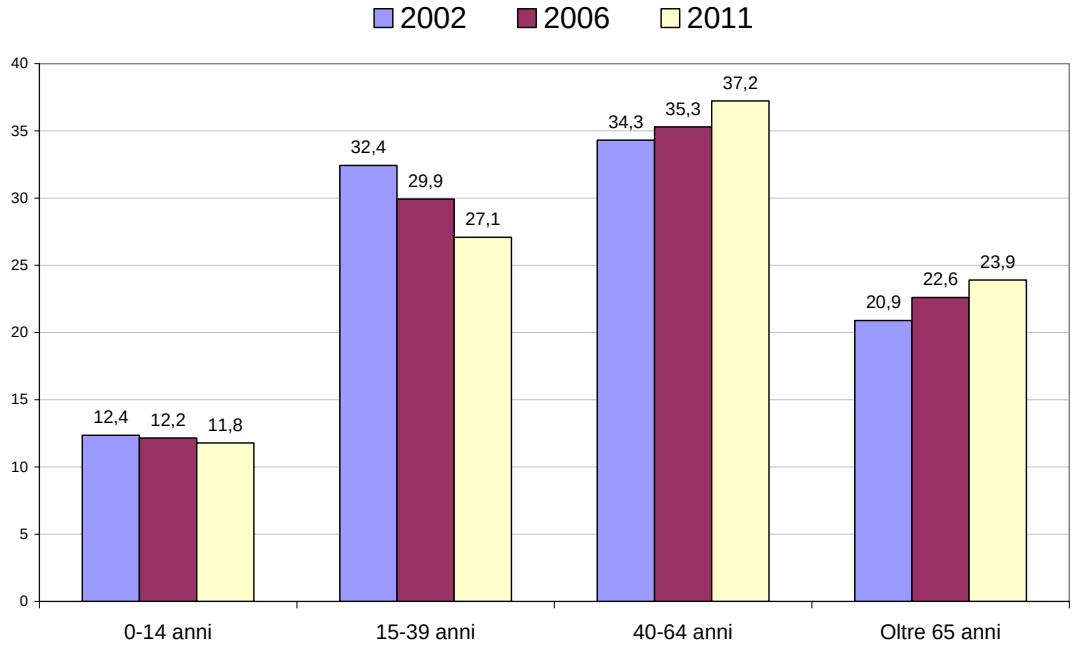
Figura 10: Distribuzione del numero delle famiglie a Camaiore, per numerosità dei componenti



1 componente	4.732
2 componenti	3.544
3 componenti	2.950
4 componenti	1.872
5 componenti	548
Oltre 5 componenti	265
Totale famiglie	**13.911**

Fonte: Nostre elaborazioni su anagrafici forniti dal Comune di Camaiore (2011)

Figura 11: Evoluzione percentuale delle fasce d'età dei residenti nel comune di Camaiore



Fonte: Nostre elaborazioni su anagrafici forniti dal Comune di Camaiore (2011) e dati ISTAT (2002 – 2006)

La provenienza dei flussi migratori

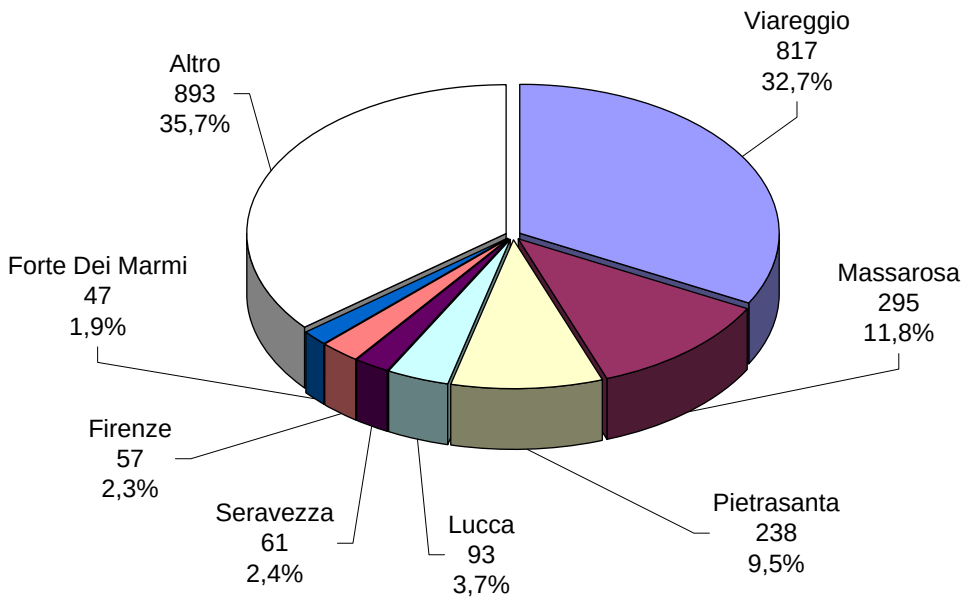
La disponibilità dei dati anagrafici aggiornati a Maggio 2011 consente di analizzare più in profondità l'origine dei flussi di immigrazione (nuove iscrizioni) che interessano il comune di Camaiore. L'anagrafica, infatti, ci offre una fotografia dello *stato* della popolazione ad una certa data (nel nostro caso il 30 Aprile 2011) e ci permette di elaborare il dato sul comune di provenienza al momento della prima iscrizione nel comune individuando, quindi, le principali origini dei flussi migratori.

Nella

Figura 12 vediamo che la principale provenienza dei nuovi iscritti nel comune di Camaiore, è il comune di Viareggio dal quale provengono oltre 800 iscrizioni, pari a circa un terzo dei nuovi iscritti complessivi degli ultimi 3 anni. Altri flussi in entrata abbastanza consistenti interessano i comuni di Massarosa da cui sono arrivati quasi 300 nuovi residenti e il comune di Pietrasanta con 238 iscrizioni; seguono poi altri comuni del comprensorio della Versilia come Seravezza e Forte dei Marmi.

Possiamo quindi caratterizzare le immigrazioni di cittadini italiani, che interessano il comune di Camaiore, come immigrazioni di piccolo raggio provenienti prevalentemente dai comuni limitrofi; la componente di nuovi residenti provenienti da fuori regione è, infatti, di circa 200 persone che rappresenta meno dell'8% del totale.

Figura 12: Distribuzione dei residenti a Camaiore al 30-05-2011 provenienti da altri comuni e iscritti negli ultimi 3 anni secondo il comune di provenienza



Fonte: Nostre elaborazioni su anagrafici forniti dal Comune di Camaiore (2011)

Il movimento pendolare per motivi di lavoro e di studio

In ogni sistema territoriale, il fenomeno della mobilità pendolare rappresenta una forma di adeguamento spaziale fra posti di lavori (domanda di lavoro) e forza lavoro residente (offerta di lavoro). L'eccedenza che si verifica in una delle due componenti viene, infatti, riequilibrata dai movimenti giornalieri fra il luogo di residenza e quello di lavoro.

A differenza dei trasferimenti di residenza (migrazioni) che rappresentano una forma di adeguamento stanziale fra domanda e offerta di lavoro, i movimenti pendolari giornalieri non incidono sul sistema abitativo territoriale di destinazione ma hanno un impatto piuttosto rilevante sulle infrastrutture viarie, di trasporto, sul traffico e sull'organizzazione del sistema territoriale interessato.

A livello di comprensorio, i buoni collegamenti del sistema con l'esterno non sembrano influire in maniera significativa sulle dinamiche legate al pendolarismo: il grado di autocontenimento dei flussi è infatti piuttosto elevato sia dal lato delle entrate che da quello delle uscite. Il saldo totale della Versilia è comunque negativo con 1.911 persone che giornalmente escono dall'area.

Tra i comuni della Versilia spicca il saldo positivo rilevantissimo segnato da Viareggio, che riveste il ruolo di principale polo d'attrazione dell'area. Saldi positivi più contenuti sono comunque fatti registrare sia da Forte dei Marmi che da Pietrasanta.

Figura 13: Principali flussi pendolari, per motivi di lavoro e di studio, tra i comuni della Versilia

Fonte: Elaborazioni IRPET e Regione Toscana su dati censuari Istat

Per quanto concerne i movimenti pendolari del comune di Camaiore sono stati analizzati i dati Istat derivanti dall'indagine Origine/Destinazione degli spostamenti pendolari. Purtroppo, poiché il fenomeno pendolare non costituisce oggetto di rilevazioni dirette ma solo di elaborazioni dei dati censuari, i dati utilizzati per le nostre elaborazioni sono relativi al censimento 2001. Il saldo globale tra movimenti in entrata e movimenti in uscita è negativo di 2.353 persone al giorno. Ciò significa che per motivi di lavoro o studio ogni giorno escono 5.598 persone dirette prevalentemente verso Viareggio, Pietrasanta, Pisa, Lucca e Massarosa mentre ne entrano 3.245 provenienti soprattutto da Viareggio, Massarosa, Pietrasanta, Seravezza e Lucca.

Tabella 2: **Flussi pendolari in entrata e in uscita dal comune di Camaiore per comune di origine e destinazione**

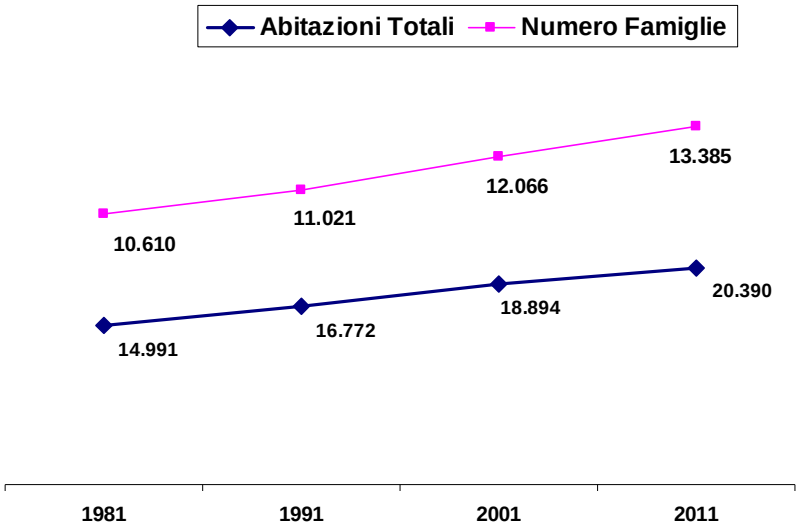
	FLUSSI IN USCITA	FLUSSI IN ENTRATA	
	Destinazione	Origine	
Comune di origine/destinazione	(dove vanno le persone che escono da Camaiore.)	(da dove vengono le persone che entrano a Camaiore)	Saldo
Viareggio	2.635	1.341	1.294
Pietrasanta	737	484	253
Pisa	505	30	475
Lucca	496	80	416
Massarosa	399	747	-348
Forte dei Marmi	158	78	80
Seravezza	107	140	-33
Massa	103	76	27
Firenze	71	3	68
Pescaglia	68	13	55
Capannori	47	30	17
Carrara	45	37	8
Livorno	25	20	5
Porcari	22	3	19
Villa Collemandina	15	1	14
Vecchiano	13	13	0
Pescia	12	3	9
Prato	10	1	9
Pistoia	9	1	8
Stazzema	9	34	-25
Montecatini Terme	7	2	5
Montignoso	7	27	-20
Borgo a Mozzano	6	2	4
Empoli	6	1	5
Pontedera	6	5	1
Altopascio	5	1	4
Castelnuovo Garfagn.	5	2	3
San Giuliano Terme	5	7	-2
Santa Croce sull'Arno	5	1	4
Altri comuni	60	62	-2
Totale	**5.598**	**3.245**	**2.353**

La dinamica delle abitazioni

Negli ultimi 30 anni il numero di abitazioni presenti nel comune di Camaiore è cresciuto in maniera costante, le unità abitative sono passate da circa 15.000 nel 1981 a oltre 20.000 unità nel 2011 (Figura 14).

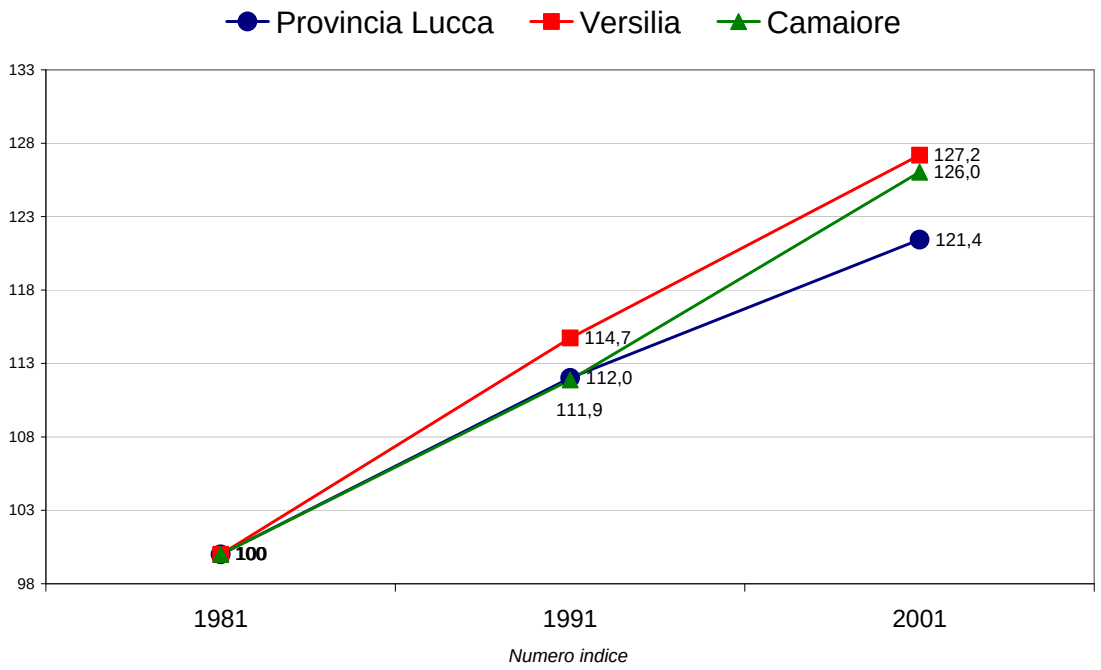
Questo andamento è peraltro tipico del territorio della Versilia che, appunto, si caratterizza per l'aumento costante nel tempo del patrimonio abitativo. Va anche evidenziato che l'incremento delle abitazioni è di gran lunga superiore alla media della provincia di Lucca. All'interno di questo contesto di crescita generalizzata, il Comune di Camaiore è tra i comuni che si sono sempre caratterizzati per un forte aumento del tessuto residenziale (Figura 15).

Figura 14: Andamento del numero di abitazioni e del numero di famiglie nel comune di Camaiore. Anni 1981-2011. Valori Assoluti.



Fonte: 1981- 2001 dati ISTAT. 2011 dati ICI Comune di Camaiore

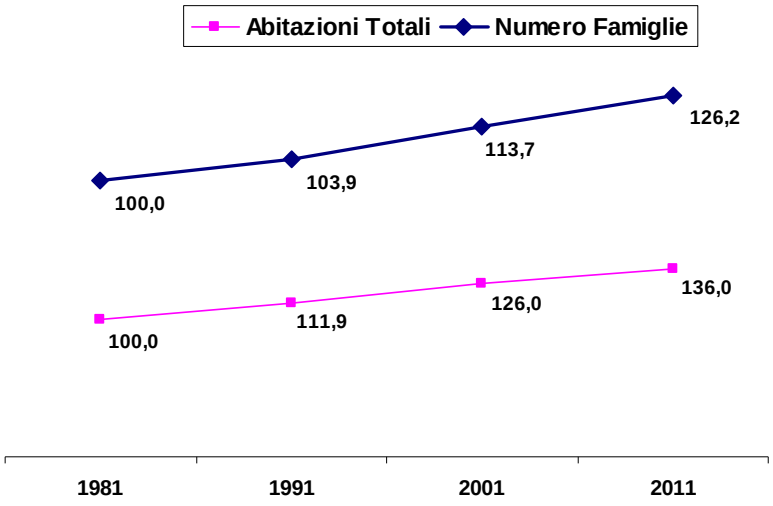
Figura 15: Incremento del numero di abitazioni nel comune di Camaiore, nella Versilia e nella provincia di Lucca 2001-2010 (numero indice 100 = anno 1981)



Fonte: 1981- 2001 dati ISTAT. 2011 dati ICI Comune di Camaiore

Alla forte crescita delle abitazioni non corrisponde in maniera proporzionale l'andamento del numero di famiglie residenti, che è aumentato considerevolmente ma in maniera più contenuta rispetto al numero di alloggi. Per la precisione, tra il 1981 e il 2011 le abitazioni sono aumentate del 36%, mentre il numero di famiglie è aumentato del 126%. Questo dato è spiegabile dal fatto che in tutta la Versilia e quindi anche nel Comune di Camaiore, la crescita del patrimonio edilizio in genere e in particolare quello delle abitazioni residenziali è collegato all'economia turistica e al mercato delle "seconde case".

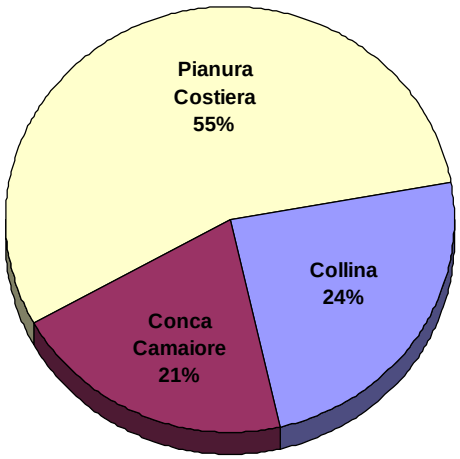
Figura 16: Andamento del numero di abitazioni e del numero di famiglie nel comune di Camaiore. Anni 1951-2011. Variazioni percentuali.



Fonte: 1981- 2001 dati ISTAT. 2011 dati ICI Comune di Camaiore

A conferma di quanto appena detto, dai dati in nostro possesso si evidenzia come al crescita delle abitazioni è avvenuta per la maggior parte nella Pianura Costiera, in particolare nella zona di Lido di Camaiore e Capezzano dove sono collocati il 55% degli alloggi dell'intero territorio. Il resto delle abitazioni, circa il 21%, si trova nella Conca di Camaiore e nella zona collinare e montana (24%).

Figura 17: Abitazioni ripartite secondo le macro zone del territorio comunale di Camaiore. (Valori percentuali).



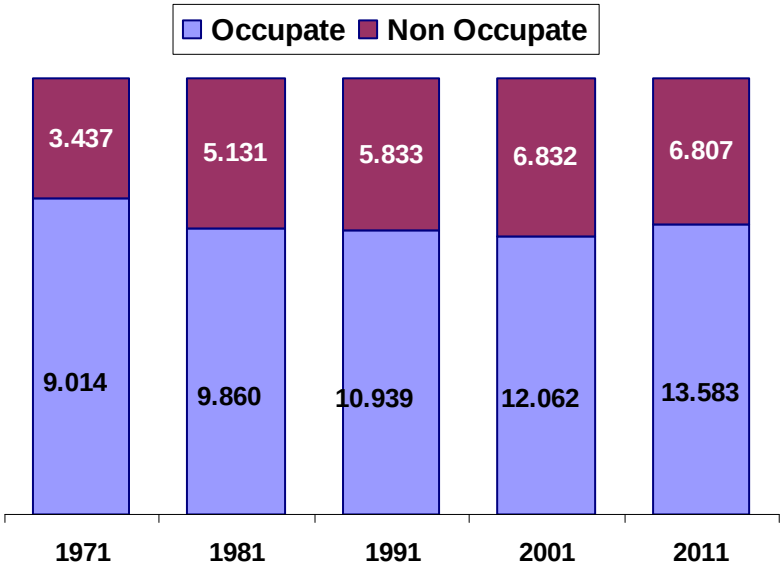
Fonte: 1981- 2001 dati ISTAT. 2011 dati ICI Comune di Camaiore

Il fenomeno delle "seconde case"

Come abbiamo già detto nel paragrafo precedente le abitazioni totali, presenti al 2011 nel comune di Camaiore sono 20.390, di queste 13.583 risultano occupate da residenti, mentre le restanti 6.807 risultano non occupate. Il rapporto tra le abitazioni occupate e il totale, che comunemente viene definito indice di occupazione è quindi pari a 66,6%, ne deriva che oltre

un terzo del patrimonio abitativo (33%) risulta costituito da abitazioni non occupate. L'indice di occupazione è notevolmente diminuito negli ultimi 60 anni, perdendo in valore assoluto circa quasi 20 punti percentuali.

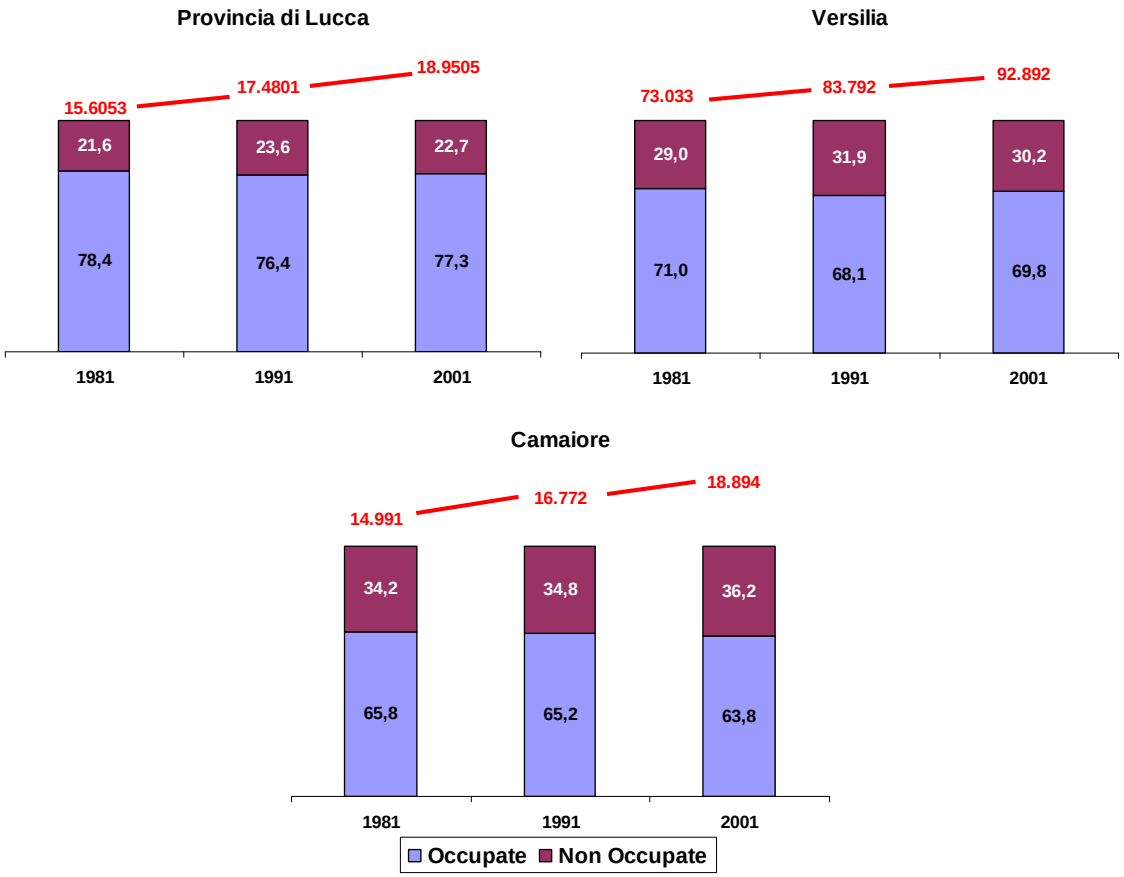
Figura 18: Andamento del numero di abitazioni occupate e non occupate nel comune di Camaiore. Anni 1971-2011. Valori assoluti .



Fonte: 1981- 2001 dati ISTAT. 2011 dati ICI Comune di Camaiore

La crescita edilizia delle abitazioni è quindi dovuta in gran parte alla costruzione di abitazioni destinate al mercato turistico e solo in parte alla crescita demografica.
L'aumento di abitazioni non occupate, in prevalenza seconde case, conferma, quindi, un modello di sviluppo insediativo tipico delle realtà con una spiccata vocazione turistica come la Versilia. Quanto appena detto trova riscontro nella Figura 20 che evidenzia l'andamento del numero di case occupate e non occupate a livello comunale, in Versilia e in provincia di Lucca.
Come si può vedere la distribuzione percentuale tra case occupate e non occupate è simile per i tre livelli territoriali, anche se per Camaiore si registra una percentuale leggermente più alta di case con occupate.
Questo modello ha favorito l'insediamento di alcune tipologie edilizie ed insediative (villette, residence, appartamenti di piccole dimensioni), che ha contribuito a trasformare radicalmente il tessuto urbano della pianura costiera, che si è espansa a "macchia d'olio" sulla spinta, appunto, dello sviluppo turistico e del mercato immobiliare e fondiario.

Figura 19: Andamento del numero di abitazioni non occupate nel comune di Camaiore, in Versilia e in Provincia di Lucca. Anni 1981-2001. Valori assoluti . (In rosso il numero di abitazioni totali in valore assoluto)occupate e



Fonte: dati ISTAT

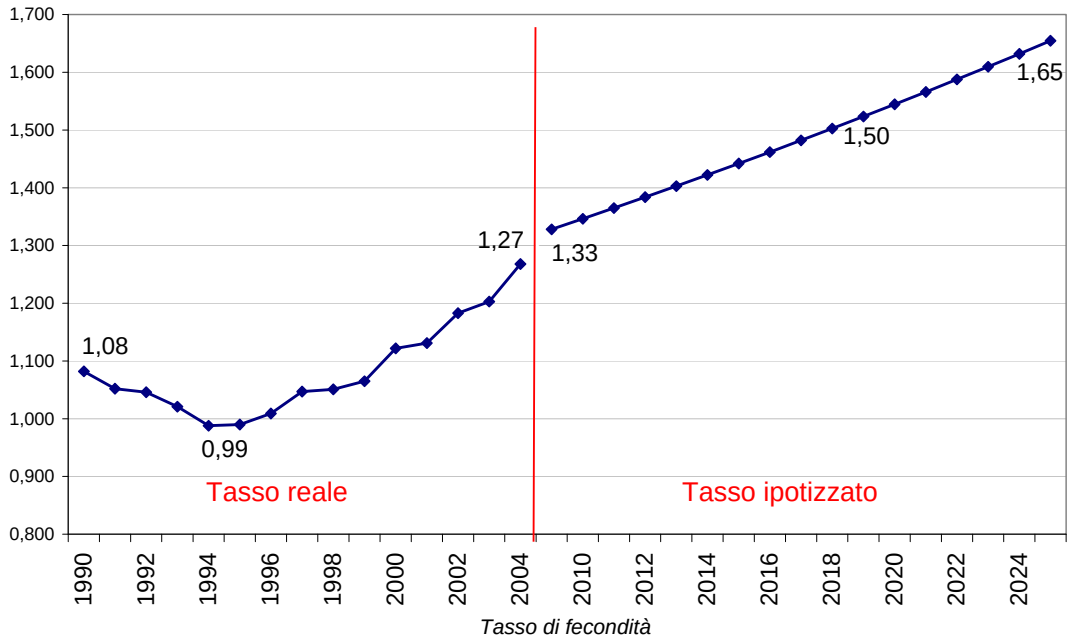
Proiezioni demografiche comunali

Dall'analisi condotta nel capitolo precedente sulle dinamiche demografiche di lungo, medio e breve periodo registrate nel comune di Camaiore, risulta evidente che il territorio comunale è attrattivo dal punto di vista abitativo e mostra una popolazione residente in crescita. Per capire, però, quali potranno essere gli scenari futuri a cui potrà andare incontro la popolazione di Camaiore è necessario ipotizzare delle proiezioni sulla base di parametri demografici aggiornati e di ipotesi di sviluppo futuro.

Il modello di proiezione demografica utilizzato è un semplice modello basato sull'applicazione alla struttura per sesso ed età della popolazione residente a Camaiore (dati al 25/05/2011) dei tassi di fecondità, mortalità e migratorietà propri di popolazioni con caratteristiche demografiche simili. Come è noto, a livello di comune non è possibile (né in linea di principio opportuno, a causa della scarsa significatività statistica dei numeri registrati) avere tassi che misurino in modo specifico il comportamento demografico della popolazione che risiede in quel comune. I tassi disponibili utilizzati nel modello di proiezione sono i seguenti:

mortalità ***(****rapporto tra il numero delle morti e la quantità della popolazione media durante un periodo di tempo)*: tassi specifici di mortalità per sesso ed età basati sulla tavola di mortalità 2005 per la provincia di Lucca (fonte: Istat)
fecondità ***(****numero medio di figli per donna)*: tassi specifici di fecondità per età della madre e per sesso del nato del 2008 relativi alla provincia di Lucca (fonte: Istat);
migratorietà: indici netti di migratorietà basati su una distribuzione standard per sesso ed età e parametrati alla popolazione residente a Camaiore nel 2011.
A partire da questi valori abbiamo costruito tre scenari di evoluzione demografica alternativi:
Scenario 1 (Ipotesi intermedia): si ipotizza che i tassi applicati rimangano costanti per tutto il periodo di proiezione; si tratta di un'ipotesi evolutiva che presuppone che la popolazione mantenga la stessa dinamica medio-alta degli ultimi anni;
Scenario 2 (Ipotesi alta): si ipotizza che la dinamica demografica subisca un'accelerazione, sia per quanto riguarda la fecondità (una crescita graduale che porta la fecondità a 1,5 figli per donna al 2018) e della migratorietà (+20% fino al 2020); per quanto riguarda la mortalità si è scelto di mantenere i tassi costanti ai livelli attuali, anche se è ipotizzabile un suo ulteriore, per quanto piccolo, miglioramento;

Figura 20: Andamento del Tasso di fecondità reale e valori ipotizzati nella nostra proiezione

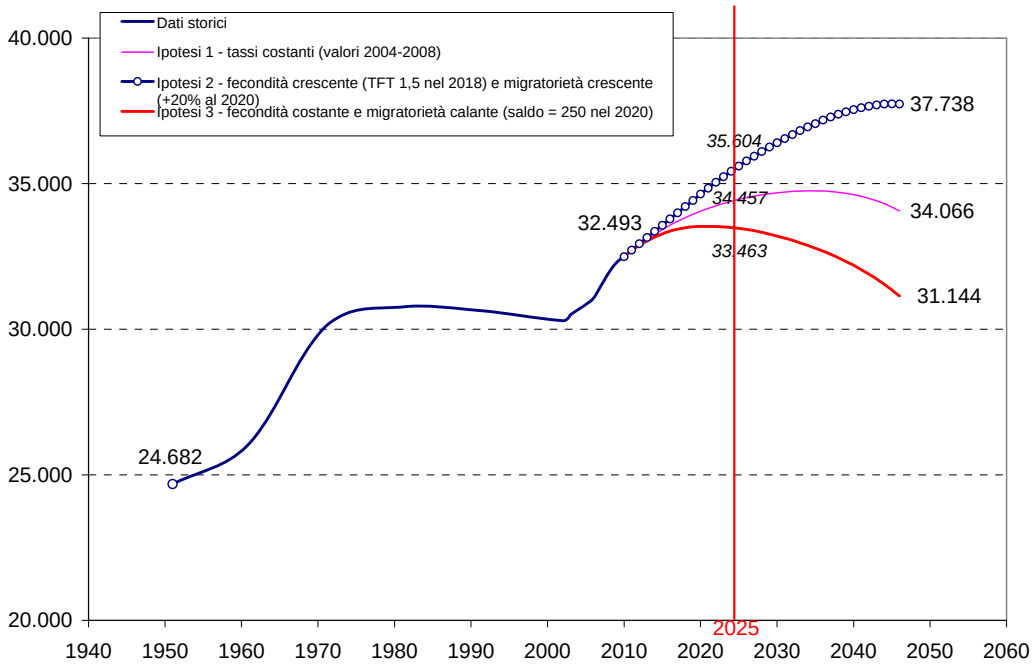


Fonte: Nostre elaborazioni

Scenario 3 (Ipotesi bassa): si ipotizza la costanza del tasso di fecondità e un progressivo calo della capacità di attrazione del comune, che dovrebbe portare a far diminuire il tasso di migratorietà riportandolo ai livelli che aveva nei primi anni del 2000.
Il terzo scenario evidenzia l'importanza della componente migratoria nell'evoluzione futura del comune: si tratta infatti della componente su cui le politiche insediative possono più facilmente agire, attraverso la leva dell'offerta abitativa.
La Figura 21 mette a confronto i risultati delle proiezioni demografiche secondo i tre scenari alternativi definiti per quanto riguarda l'evoluzione della popolazione residente.

Secondo la **prima ipotesi a tassi costanti (linea centrale)** la popolazione crescerebbe ancora, registrando però un progressivo rallentamento che porterebbe tra circa 30 anni a invertire la tendenza, facendo arrivare i residenti al 2025 intorno ai 34.500 abitanti.
Nella **seconda ipotesi a tassi variabili e crescenti (linea alta)** la popolazione crescerebbe costantemente a ritmi molto sostenuti fino alla fine del periodo considerato, portando il numero di residenti tra 40 anni a circa 38 mila persone e per lo scenario al 2025 a circa 35.600 abitanti. Si tratta di uno scenario limite, che, tuttavia, non può essere considerato solamente ipotetico in quanto corrisponde più o meno ai ritmi di crescita registrati negli ultimi 10 anni.
La **terza ipotesi a fecondità costante e immigrazione decrescente (linea bassa)** rende evidente che la popolazione cresce, come più volte sottolineato, solo grazie ad una consistente immigrazione proveniente soprattutto dai comuni limitrofi. Questo scenario ipotizza la capacità attrattiva del comune, cali gradualmente fino a raggiungere un tasso di immigrazione paragonabile con quello degli inizi degli anni 2000. È possibile osservare che senza la componente migratoria la popolazione è destinata ad un rapido e drastico calo, tornando nell'arco di 30 anni agli stessi livelli degli anni '80 e '90.

Figura 21: Proiezione della popolazione residente dal 2011 al 2050 secondo i tre scenari evolutivi ipotizzati

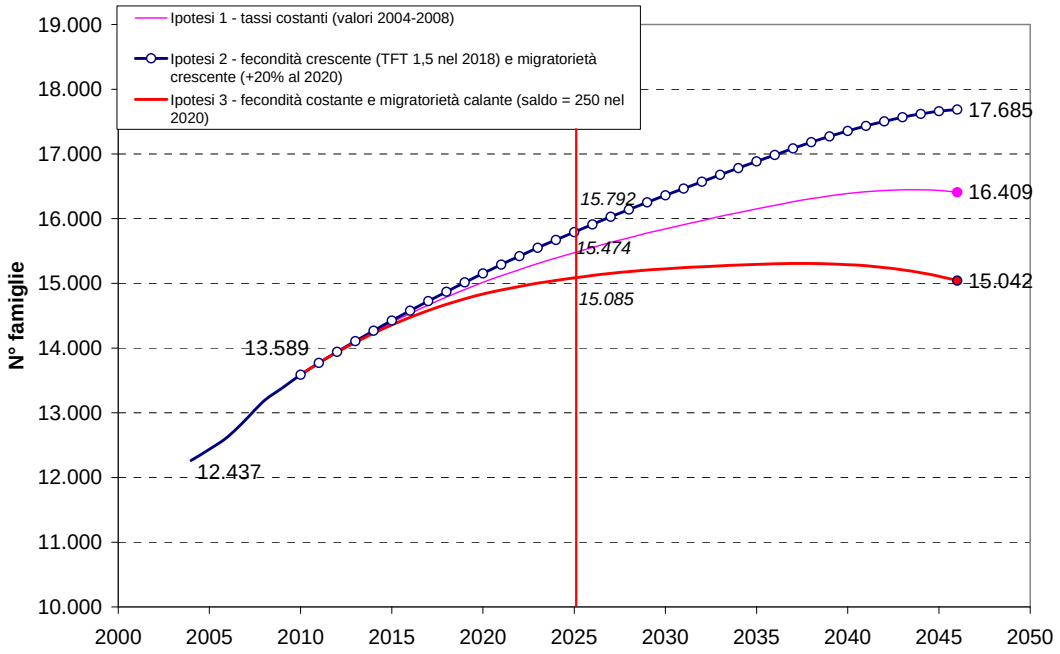


Fonte: Nostre elaborazioni

Questi tre scenari rappresentano, a nostro avviso, la forchetta da considerare nella valutazione delle politiche urbanistiche comunali e non solo. Quale di questi scenari ha le maggiori probabilità di realizzarsi? A seconda delle scelte urbanistiche adottate dal Comune di Camaiore, ma anche dagli altri Comuni della Versilia ci si potrà avvicinare all'uno o all'altro scenario.
La Figura 22 illustra l'evoluzione prevista secondo i diversi scenari per quanto riguarda il numero di famiglie residenti. Le famiglie sono una proiezione derivata dalla proiezione della popolazione attraverso l'applicazione dei tassi di capifamiliarità per singolo anno di età e sesso. Il processo di nuclearizzazione, ovvero la tendenza alla diminuzione della dimensione media familiare, è una conseguenza più che dei cambiamenti dei modelli di famiglia, del processo di

invecchiamento. Per la nostra proiezione abbiamo utilizzato i tassi di capifamiliarità registrati a Camaiore nel 2011, ipotizzando che rimangano costanti per tutto il periodo di proiezione.
Come può notare, l'andamento per le tre ipotesi è analogo a quello della popolazione, anche se la dinamica di crescita è molto più accelerata:
nella prima ipotesi (linea centrale) a tassi costanti le famiglie passano da 13.589 del 2011 a 15.474 nel 2025 e a circa 16.400 alla fine del nostro periodo di proiezione con un leggero calo che dovrebbe iniziare intorno al 2043;
nella seconda ipotesi a tassi variabili e crescenti (linea in alto) la crescita sarebbe ovviamente ancora più consistente arrivando a circa 15.792 famiglie nel 2025 e a quasi 17.700 famiglie nel 2047;
nella terza ipotesi (linea bassa), la crescita del numero di famiglie, nonostante la diminuzione della componente migratoria, continuerebbe a salire ancora fino al 2035 - arrivando a circa 15.100 famiglie intorno al 2025 - per poi decrescere fino ad arrivare a poco più di 15.000 famiglie nel 2047.
È importante sottolineare che il numero di famiglie, dal quale dipende in larga misura il fabbisogno abitativo primario, continuerà a crescere di qualche centinaio di unità in **tutti gli scenari considerati.** Questo fatto rende quindi molto plausibile una politica di moderato incremento dell'offerta abitativa attuale.

Figura 22: Proiezione delle famiglie residenti dal 2011 al 2050 secondo i tre scenari evolutivi



Fonte: Nostre elaborazioni

Di seguito viene rappresentato nel dettaglio il risultato della proiezione secondo lo scenario intermedio, con l'evoluzione dei principali indicatori demografici.
Il numero di famiglie residenti stimato al 2025 potrà quindi variare tra 15.085 e 15.792, con uno scarto massimo del 2,5% dal valore intemedio.

Scenario 1 – Tassi costanti (ipotesi intermedia)

Tabella 3: Scenario 1: movimento demografico e indicatori dal 2010 al 2025

Movimento demografico	2001	2010	2015	2020	2025
Popolazione 1/1		**32.257**	**33.268**	**33.952**	**34.396**
Nascite		260	236	222	214
Decessi		350	413	450	487
Saldo naturale		-90	-177	-228	-273
Saldo migratorio		326	332	334	334
Saldo totale		236	154	106	62
Popolazione in famiglia 31/12	**30.206**	**32.493**	**33.422**	**34.057**	**34.457**
Famiglie	**11.890**	**13.589**	**14.398**	**15.015**	**15.474**
Dimensione media familiare	*2,54*	*2,39*	*2,32*	*2,27*	*2,23*
Per n° componenti					
1	*3.034*	*4.582*	*4.851*	*5.066*	*5.234*
2	*3.346*	*3.434*	*3.647*	*3.840*	*4.041*
3	*2.788*	*2.919*	*3.076*	*3.208*	*3.283*
4	*2.034*	*1.852*	*1.967*	*2.016*	*2.007*
5+	*714*	*797*	*851*	*880*	*904*
Per n° componenti - variazione su 2010					
1		*0*	*270*	*485*	*652*
2		*0*	*213*	*406*	*607*
3		*0*	*157*	*289*	*364*
4		*0*	*115*	*165*	*156*
5+		*0*	*54*	*83*	*106*
Tasso netto di migratorietà		10,1	9,9	9,8	9,7
Tasso di crescita totale		7,3	4,6	3,1	1,8
Indicatori di struttura demografica					
Indice di vecchiaia		186,3	199,4	211,1	237,0
Indice di dipendenza		53,8	56,3	56,3	57,7
Indice di carico di figli per donna		17,6	17,9	17,6	18,1
% anziani 65+		22,8	24,0	24,4	25,7
% anziani 75+		10,8	11,9	12,5	13,2
% giovani 0-14		12,2	12,0	11,6	10,9

Fonte: Nostre elaborazioni

Domanda e offerta abitativa

[…]

Considerazioni sui modi per soddisfare il fabbisogno abitativo

[…]

Il sistema produttivo e commerciale e la rete delle infrastrutture

Premessa

Il Piano Strutturale deve indicare le linee di evoluzione riguardanti anche il sistema economico comunale, quale componente essenziale dell'identità locale, e definire pertanto il dimensionamento sostenibile degli insediamenti per le diverse funzioni produttive che il Regolamento regionale n. 3/R del 3/1/2005 ha individuato almeno nelle seguenti:

a) Residenziale, compresi esercizi di vicinato
b) Industriale e artigianale, comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi
c) Commerciale relativa alle medie strutture di vendita
d) Commerciale relativa alle grandi strutture di vendita
e) Turistico-ricettiva
f) Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio
g) Agricola e funzioni connesse

Le analisi del Quadro Conoscitivo di questo capitolo si riferiscono perciò a questi ambiti, approfondendo in particolare i settori del turismo e del commercio, che costituiscono due settori portanti dell'economia comunale e della Versilia, e intendono fornire il supporto analitico per il dimensionamento delle funzioni sopra indicate.

Le statistiche sulle attività economiche disponibili a livello comunale sono, negli anni lontani dai censimenti, molto approssimate e, a volte, divergenti, in quanto riferibili a fonti diverse e tra loro non congruenti.

Le fonti principali e a cui abbiamo fatto riferimento sono:

- la CCIAA di Lucca per quanto riguarda i dati sulla consistenza di imprese e unità locali,
- ISTAT per quanto riguarda unità locali e addetti con riferimento ai sistemi locali di lavoro,
- il Comune per i dati sulle unità locali che pagano la Tarsu.

Il quadro che emerge da queste fonti pur con alcune significative divergenze evidenzia il forte peso del settore terziario, costituito in particolare dalle attività di servizi, che comprende una estesa e variegata tipologie di imprese, del commercio, sia al dettaglio che all'ingrosso e del turismo (alberghi e ristoranti).

Le statistiche camerali e quelle Istat segnalano però prima di tutto un rilevante peso delle imprese di costruzioni che sono il settore con il massimo numero di attività (1.287, di cui 1.147 artigiane secondo i più recenti dati camerali), che però dato il carattere di queste imprese non risultano così presenti nell'archivio comunale della Tarsu.

Le statistiche camerali segnalano poi una significativa presenza, peraltro in forte calo, di unità locali agricole, che confermano il peso dell'agricoltura di Camaiore nell'ambito dell'area della Versilia.

Ai fini delle analisi necessarie a definire le esigenze di dimensionamento abbiamo approfondito le valutazioni per gruppi di attività riferibili alle funzioni indicate dalla normativa urbanistica regionale.

Per ogni attività economica ai fini della programmazione urbanistica (e non solo) sarebbe necessario disporre di informazioni basilari: quali l'attività svolta con indicazione precisa del tipo di produzione di beni o di fornitura di servizi, la localizzazione puntuale, il numero di addetti occupati e la superficie destinata all'attività.

Purtroppo in generale e anche a livello comunale si dispone solo di alcune informazioni parziali e di fonti diverse, tali che permettono solo delle estrapolazioni per avere un quadro informativo più esaustivo.
Questo riguarda in particolare il settore dei servizi, dove la classificazione delle attività è molto differenziata e anche le esigenze di spazi e di localizzazione.

Tabella 4: Unità locali per funzione di attività economica, al 31.12.2008

	UNITA' LOCALI								
Funzione di attività economica	**Camaiore**	**Forte dei Marmi**	**Massarosa**	**Pietrasanta**	**Serravezza**	**Stazzema**	**Viareggio**	**Totale Versilia**	**Prov.Lu**
industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso	2.235	376	1.314	1.594	836	175	3.586	10.116	21.548
commerciale, medie e grandi SV	627	479	333	567	280	48	1.791	4.125	7.890
turistico ricettiva	318	215	92	339	82	33	724	1.803	3.407
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	757	430	347	718	285	30	2.228	4.795	10.846
agricola e funzioni connesse complementari, ivi compreso l'agriturismo	398	36	174	164	64	22	323	1.181	3.258
Totale	**4.335**	**1.536**	**2.260**	**3.382**	**1.547**	**308**	**8.652**	**22.020**	**46.949**

Funzione di attività economica	**Camaiore**	**Forte dei Marmi**	**Massarosa**	**Pietrasanta**	**Serravezza**	**Stazzema**	**Viareggio**	**Totale Versilia**	**Prov.Lu**
industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso	52%	24%	58%	47%	54%	57%	41%	46%	46%
commerciale, medie e grandi SV	14%	31%	15%	17%	18%	16%	21%	19%	17%
turistico ricettiva	7%	14%	4%	10%	5%	11%	8%	8%	7%
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	17%	28%	15%	21%	18%	10%	26%	22%	23%
agricola e funzioni connesse complementari, ivi compreso l'agriturismo	9%	2%	8%	5%	4%	7%	4%	5%	7%
Totale	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Funzione di attività economica	**Camaiore**	**Forte dei Marmi**	**Massarosa**	**Pietrasanta**	**Serravezza**	**Stazzema**	**Viareggio**	**Totale Versilia**
industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso	22%	4%	13%	16%	8%	2%	35%	100%
commerciale, medie e grandi SV	15%	12%	8%	14%	7%	1%	43%	100%
turistico ricettiva	18%	12%	5%	19%	5%	2%	40%	100%
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	16%	9%	7%	15%	6%	1%	46%	100%
agricola e funzioni connesse complementari, ivi compreso l'agriturismo	34%	3%	15%	14%	5%	2%	27%	100%
Totale	**20%**	**7%**	**10%**	**15%**	**7%**	**1%**	**39%**	**100%**

La struttura produttiva

La struttura produttiva del comune di Camaiore e in generale di tutta l'area della Versilia, presenta una forte connotazione terziaria, con una elevata presenza di unità locali e addetti nei settori dei servizi, del commercio e del turismo. Il settore industriale in senso stretto ha un peso relativamente ridotto, mentre il settore delle costruzioni presenta una certa consistenza, particolarmente significativa nel comune di Camaiore.
L'economia della Versilia ha subito delle notevoli trasformazioni dovute soprattutto all'impatto delle attività legate al turismo; è chiaro che in questo contesto il settore terziario è divenuto un settore di primaria importanza per tutto il territorio comunale e per il comprensorio.

Tabella 5: Unità locali delle imprese per settore di attività economica e comune. Anno 2006 (Valori assoluti e percentuali)

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Forte dei Marmi	75	127	417	184	578	**1.381**
Pietrasanta	462	435	754	303	1.023	**2.977**
Seravezza	272	174	369	59	426	**1.300**
Stazzema	51	59	51	26	45	**232**
Camaiore	371	926	859	299	1.053	**3.508**
Massarosa	284	454	580	86	493	**1.897**
Viareggio	837	931	2.099	657	3.024	**7.548**

Totale	**2.352**	**3.106**	**5.129**	**1.614**	**6.642**	**18.843**
Forte dei Marmi	5%	9%	30%	13%	42%	**100%**
Pietrasanta	16%	15%	25%	10%	34%	**100%**
Seravezza	21%	13%	28%	5%	33%	**100%**
Stazzema	22%	25%	22%	11%	19%	**100%**
Camaiore	11%	26%	24%	9%	30%	**100%**
Massarosa	15%	24%	31%	5%	26%	**100%**
Viareggio	11%	12%	28%	9%	40%	**100%**
Totale	12%	16%	27%	9%	35%	**100%**
Forte dei Marmi	3%	4%	8%	11%	9%	7%
Pietrasanta	20%	14%	15%	19%	15%	16%
Seravezza	12%	6%	7%	4%	6%	7%
Stazzema	2%	2%	1%	2%	1%	1%
Camaiore	16%	30%	17%	19%	16%	19%
Massarosa	12%	15%	11%	5%	7%	10%
Viareggio	36%	30%	41%	41%	46%	40%
Totale	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Fonte: Istat 2006

Tabella 6: addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica e comune. Anno 2006 (Valori assoluti e percentuali)

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Forte dei Marmi	163	248	1.070	1.252	1.131	**3.863**
Pietrasanta	1.856	914	1.698	1.194	2.754	**8.416**
Seravezza	1.184	287	855	218	778	**3.321**
Stazzema	174	100	84	63	119	**540**
Camaiore	1.546	1.659	2.445	1.317	2.255	**9.221**
Massarosa	1.657	815	1.517	288	1.047	**5.324**
Viareggio	4.406	2.057	4.904	2.658	7.182	**21.207**
Totale	**10.987**	**6.079**	**12.573**	**6.989**	**15.265**	**51.892**
Forte dei Marmi	4%	6%	28%	32%	29%	**100%**
Pietrasanta	22%	11%	20%	14%	33%	**100%**
Seravezza	36%	9%	26%	7%	23%	**100%**
Stazzema	32%	18%	16%	12%	22%	**100%**
Camaiore	17%	18%	27%	14%	24%	**100%**
Massarosa	31%	15%	28%	5%	20%	**100%**
Viareggio	21%	10%	23%	13%	34%	**100%**
Totale	21%	12%	24%	13%	29%	**100%**
Forte dei Marmi	1%	4%	9%	18%	7%	7%
Pietrasanta	17%	15%	14%	17%	18%	16%
Seravezza	11%	5%	7%	3%	5%	6%
Stazzema	2%	2%	1%	1%	1%	1%
Camaiore	14%	27%	19%	19%	15%	18%
Massarosa	15%	13%	12%	4%	7%	10%
Viareggio	40%	34%	39%	38%	47%	41%
Totale	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Fonte: Istat 2006

Il quadro della unità locali e degli addetti per i comuni della Versilia risultante dai dati Istat confermati dalle ultime statistiche camerali attesta la forte connotazione terziaria e commerciale, oltre che turistica dell'intera area, all'interno della quale emergono alcune peculiarità locali evidenziate dal maggior peso delle attività terziarie e turistiche nei due comuni più costieri di Viareggio e di Forte dei Marmi, e di quelle industriali a Seravezza e Pietrasanta. In questo contesto Camaiore si caratterizza per una più forte presenza di imprese di costruzioni, che vedremo poi essere in gran parte artigianali e composte da una o due persone, per una presenza di unità locali e addetti al turismo e al commercio nella media di area e per una minore presenza di attività industriali di altri servizi rispetto ai valori medi della Versilia.
Sono informazioni statistiche che rispecchiano lo stato e la percezione di un territorio per molti versi unitario, ma in cui permangono tradizioni produttive e caratteristiche socio-economiche legata alla storia e alla localizzazione.
Camaiore nell'ambito della Versilia si presenta come il comune che presenta il maggior numero di attività agricole e di imprese di costruzioni, settori di antica tradizione.
Dagli ultimi dati a nostra disposizione possiamo dire che le unità locali attive sul territorio comunale sono circa 4.300 con una forte incidenza del settore delle costruzioni che da solo rappresenta quasi 1.300 unità locali pari a circa il 30% del totale (vedi Tabella 7). Segue per numerosità il settore del commercio che tra dettaglio e ingrosso arriva a superare abbondantemente le 1.000 unità locali mentre appare molto alto anche il numero di unità locali agricole che sono 398.
Per quanto riguarda la grandezza delle imprese attive sul territorio, possiamo dire che la maggior parte degli addetti (circa il 70%) è impiegato in imprese piccole con classe di addetti che va da 1 a 9; da segnalare che questo valore percentuale è uno dei più alti di tutta l'area della Versilia e segnala una rete di microimprese presenti nel territorio di Camaiore.

Tabella 7: Unità locali per gruppi caratteristici di attività economica.

Valori assoluti

DIVISIONE E GRUPPI CARATTERISTICI DI ATTIVITA' ECONOMICA	Camaiore				
	UNITA' LOCALI				Incidenze sul totale provinciale
	Attive		di cui artig.		
Agricoltura	398	9,2%	48	2,7%	12,2%
Attività manifatturiere	516	11,9%	344	19,1%	7,2%
45 Costruzioni	1287	29,7%	1147	63,8%	14,4%
Commercio all'ingrosso, auto e intermediari	432	10,0%	50	2,8%	8,0%
52 Commercio al dettaglio	627	14,5%	25	1,4%	7,9%
55 Alberghi e ristoranti	318	7,3%	2	0,1%	9,3%
Attività ricreative, culturali e turistiche	149	3,4%	7	0,4%	12,8%
Trasporti	70	1,6%	50	2,8%	5,3%
Attività finanziarie e immobiliari	258	6,0%	5	0,3%	6,4%
Altre attività dei servizi	277	6,4%	121	6,7%	6,5%
TOTALE	**4332**	**100,0%**	**1799**	**100,0%**	9,2%

Fonte: elaborazione Simurg su dati Infocamere 2008

Per cogliere al meglio gli aspetti essenziali dell'economia di Camaiore abbiamo confrontato la situazione di questo comune con quella delle realtà circostanti appartenenti alla Versilia e con

quella dell'intera provincia di Lucca. A tal fine abbiamo calcolato l'incidenza percentuale delle unità locali per macro settore di attività produttiva.
I risultati delle nostre elaborazioni sono riportate nella Tabella 8 dalla quale emergono alcune interessanti annotazioni. La prima riguarda il peso molto superiore che ha il settore delle costruzioni nel territorio comunale (quasi il 30%) rispetto all'incidenza media provinciale (18,8%), la seconda è la percentuale di attività appartenenti al settore agricolo che è molto superiore all'incidenza provinciale e, in generale è superiore a quella di tutti i comuni del comprensorio. Nonostante, quindi, che l'abbandono dell'attività agricola sia stato un fenomeno consistente, in questo comune le aziende e gli attivi impiegati in agricoltura occupano ancora oggi uno spazio rilevante all'interno delle sua struttura produttiva.
Come detto precedentemente, però, il settore che caratterizza maggiormente l'economia comunale è il turismo, che per numero di occupati e reddito generato costituisce uno dei fondamenti dell'economia camaiorese. Infatti i settori dei servizi, del commercio e degli alberghi e ristoranti rappresentano insieme circa la metà delle unità locali comunali, con un trend che negli ultimi anni, pur con qualche oscillazione, ha continuato a crescere a ritmi piuttosto sostenuti.

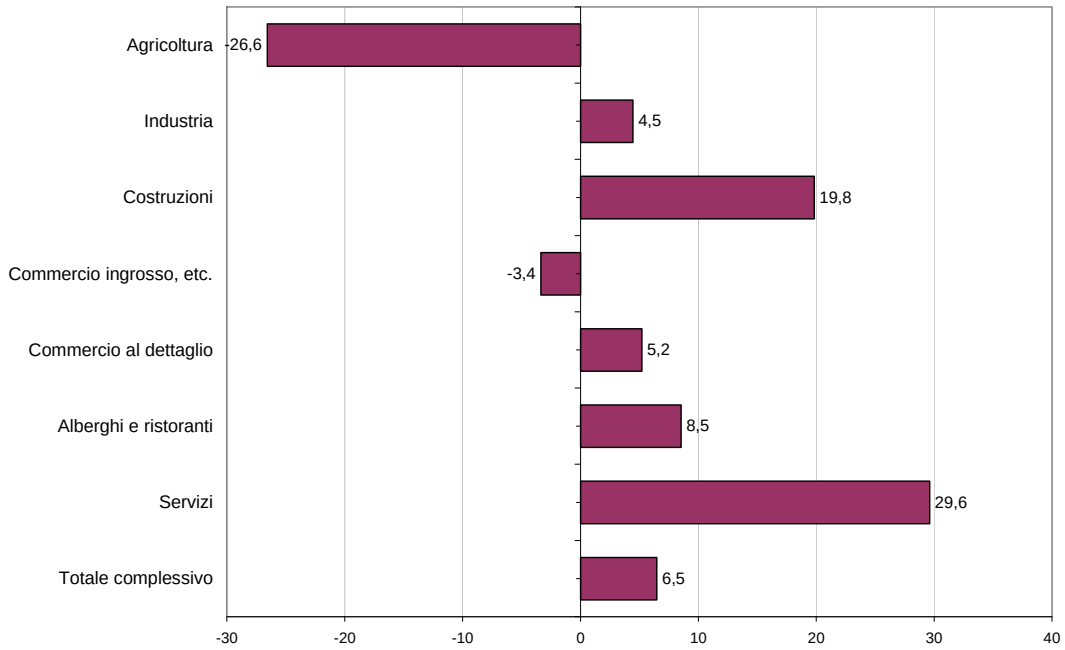
Tabella 8: Distribuzione percentuale delle unità locali per comune e per macro settore di attività

Comune	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio ingrosso, etc.	Commercio al dettaglio	Alberghi e ristoranti	Servizi	NC	Totale compless.
Camaiore	**9,1**	**11,8**	**29,4**	**9,9**	**14,3**	**7,3**	**17,3**	**0,9**	**100,0**
Forte dei Marmi	2,3	6,1	11,2	6,7	30,7	13,8	27,5	1,6	100,0
Massarosa	7,6	16,7	27,1	13,4	14,5	4,0	15,1	1,6	100,0
Pietrasanta	4,8	17,8	17,2	11,4	16,5	9,9	20,9	1,5	100,0
Seravezza	4,0	21,8	17,7	13,2	17,7	5,2	18,0	2,4	100,0
Stazzema	7,1	20,4	31,4	4,9	15,5	10,7	9,7	0,3	100,0
Viareggio	3,7	14,6	15,2	11,0	20,4	8,2	25,3	1,7	100,0
Totale Provincia	**6,8**	**15,1**	**18,8**	**11,4**	**16,6**	**7,2**	**22,8**	**1,4**	**100,0**

Fonte: elaborazione Simurg su dati Infocamere 2008

Proprio per quanto riguarda l'andamento delle attività produttive negli ultimi anni, facendo riferimento alla Figura 23 vediamo che il settore che in termini di unità locali ha fatto registrare il peggior calo negli ultimi anni è quello dell'agricoltura che in 7 anni ha perso circa un quarto di unità locali. Altro settore in leggero calo è quello del commercio all'ingrosso; calo però ampiamente compensato dall'incremento di unità locali del commercio al dettaglio.
Il settore che, comunque, ha evidenziato l'incremento maggiore è stato quello dei servizi all'interno del quale le unità locali sono aumentate di quasi il 30%.

Figura 23:Andamento del numero delle unità locali per tipologia di attività. Anni 2001-2008



Fonte: elaborazione Simurg su dati Infocamere. Anni 2001-2008

Il settore industriale

L'insieme delle attività che la normativa urbanistica assimila ai fini del dimensionamento della funzione "industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso" comprende le attività manifatturiere, cioè quelle finalizzate alla produzione di beni fisici, le costruzioni, il commercio all'ingrosso e quindi anche il commercio di automobili e le attività legate alla motorizzazione, e poi il settore della logistica, che comprende i depositi, i magazzini e gli edifici e i piazzali destinati alla movimentazione e stoccaggio di merci. Si tratta di attività che richiedono ampi spazi in zone ben servite dalla viabilità e possibilmente dal servizio ferroviario e lontane dalle aree centrali e da quelle turistiche, in genere con problemi di congestione di traffico.
Questo ampio settore di attività accumunate da esigenze specifiche di spazi, localizzazioni e di servizi comprende circa 2.000 unità locali, di cui però solo la metà sono imprese strutturate con edifici e spazi attrezzati ed una organizzazione funzionale.

L'area industriale e artigianale delle Bocchette

Gran parte delle attività sopra riportate si localizzano nell'area artigianale e industriale delle Bocchette. In questa zona sono infatti localizzate circa 376 attività economiche, si tratta per la

maggior parte di attività artigianali di produzione (35,9%) e attività commerciali all'ingrosso (16,5%).
La Tabella 9 riporta nel dettaglio la ripartizione delle attività economiche suddivisa per unità locali e superficie.

Tabella 9: Attività economiche localizzate nell'Utoe 4 Le Bocchette. Anno 2010

	v.a.		%	
Tipo di impresa	**U.L.**	**Sup. mq**	**U.L.**	**Sup. mq**
Produzione Artigiale/industriale	135	68.474	35,9	48,4
Commercio Ingrosso	62	27.596	16,5	19,5
Uffici/agenzie/servizi	36	3.754	9,6	2,7
Officina/elettrauto	30	11.075	8,0	7,8
Commercio al dettaglio	15	7.137	4,0	5,0
Disco/spettacoli/sport	4	2.401	1,1	1,7
Pubblici esercizi	4	568	1,1	0,4
Servizi interesse pubblico	3	282	0,8	0,2
Sevizi alla persona	1	379	0,3	0,3
Altro	86	19.869	22,9	14,0
Totale complessivo	**376**	**141.535**	**100,0**	**100,0**

Fonte: Comune di Camaiore. Ufficio Commercio

Il commercio

Anche il settore del commercio, come definito dalla normativa statistica e fiscale, si presenta articolato al suo interno in tre grandi classi tra loro molto diverse, specie sotto il profilo urbanistico e come esigenza di spazi e di localizzazione:

- commercio di autoveicoli e motoveicoli;
- commercio all'ingrosso e intermediari di commercio;
- commercio al dettaglio.

Le prime due classi comprendono attività che funzionalmente possono essere assimilate alle attività industriali e infatti il DPGR 3/R prevede che il dimensionamento per la funzione industriale comprenda anche il commercio all'ingrosso e i depositi; queste attività che statisticamente appartengono al commercio, ma funzionalmente sono vicine a quelle industriali, sono 432, di cui 105 sono di commercio di auto, 150 di commercio all'ingrosso e 177 sono intermediari di commercio, categoria di attività più ibrida in quanto comprende anche i rappresentanti di commercio, la cui attività, se esercitata senza magazzino, è assimilabile ad una attività direzionale e di servizio. La parte più consistente di attività commerciali è comunque quella costituita dagli esercizi al dettaglio, per le quali la normativa prevede uno specifico dimensionamento per le medie e le grandi strutture di vendita.

La Tabella 10 mostra la distribuzione degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa (vicinato, medie e grandi strutture) e delle relative superfici di vendita per frazioni. Come si può notare, emerge con chiarezza l'esistenza, all'interno del territorio comunale, di una struttura della rete distributiva articolata su tre livelli: un primo livello costituito da un polo principale di concentrazione commerciale (la zona di Lido di Camaiore); un secondo livello costituito dalla zona di Camaiore capoluogo; un terzo livello, composto dalle reti commerciali minori delle altre zone del comune e cioè Capezzano e le frazioni collinari.

Tabella 10: Attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture. Suddivisione per macro zone e frazioni. Anno 2010

		Negozi di vicinato		Medie Strutture		Grandi Strutture		Totale		Media
Macro_Zone	Frazioni	Numero	sup. vendita	Numero	sup. vendita	Numero	sup. vendita	Numero	sup. vendita	sup. vendita
Pianura costiera	*Lido Di Camaiore*	*241*	*13.885*	*9*	*6.346*	*1*	*4.440*	*251*	*24.671*	*98*
	Via Italica	*26*	*1.670*	*2*	*1.605*	*1*	*3.880*	*29*	*7.155*	*247*
	Bocchette	*3*	*387*	*4*	*2.763*	*1*	*1.650*	*8*	*4.800*	*600*
	Citta' Di Capezzano	*59*	*3.438*	*2*	*975*			*61*	*4.413*	*72*
	Totale	***329***	***19.380***	***17***	***11.689***	***3***	***9.970***	***349***	***41.039***	***118***
Conca Camaiore	Citta' Di Camaiore	174	7.925	7	5.953	0	0	181	13.878	77
Collina	Zona Collinare	24	1.247	0	0	0	0	24	1.247	199
Totale	Totale	527	28.552	24	17.642	3	9.970	554	56.164	101

Fonte: Comune di Camaiore. Ufficio Commercio

La suddivisione secondo le superfici conferma sostanzialmente tale modello interpretativo, pur evidenziando con più chiarezza il ruolo della zona del Lido nel sistema distributivo camaiorese, che si configura come polo commerciale principale, seppure con una vocazione diversa, al polo storico rappresentato dal Centro cittadino. Vediamo più nel dettaglio la situazione delle principali frazioni.

Lido di Camaiore. Sono qui localizzate, infatti, 251 attività che corrispondono a quasi il 50% del totale. Le attività prevalenti sono quelle di generi non alimentari.

Via Italica. 3. Si tratta di un'area piuttosto disarticolata e disomogenea dove il commercio si è localizzato in maniera spontanea nell'arco del tempo. Sono presenti una trentina di attività con una superficie di vendita di circa 7.000 mq.

Le Bocchette. Si tratta di una zona a vocazione industriale e artigianale, dove nel corso del tempo si sono insediate alcune strutture commerciali di medie e grandi dimensioni. Per la precisione si trovano in questa area 4 medie strutture (sup. complessiva 2763 mq) e una grande struttura non alimentare di oltre 1600 mq.
Città di Camaiore. Nel capoluogo vi sono 181 attività commerciali, 62 di generi alimentari. Complessivamente rappresentano circa il 30% degli esercizi dell'intero comune, pertanto può essere considerato il centro della struttura distributiva dell'intero comune. La superficie di vendita complessiva è quasi 14.000 mq., che rappresenta circa il 25%% della superficie complessiva.
Città di Capezzano. Siamo di fronte ad un'area con una dotazione ridotta di attività commerciali. Vi si trovano, infatti, 61 negozi con una superficie complessiva di quasi 4500 mq.
Nelle zona collinare e nelle altre piccole località di pianura la presenza di attività commerciali è residuale (circa 30 attività) di piccole dimensioni.

Le forme distributive

Esercizi di vicinato. Per quanto riguarda la superficie di vendita di questi ultimi vediamo che rappresenta circa il 53% della superficie dell'intera catena distributiva del commercio al minuto in sede fissa. Dei 517 esercizi la maggior parte appartengono al settore non alimentare e il 37% sono, invece, di generi alimentari.
I piccoli negozi sono in prevalenza situati al Lido; la loro presenza è invece meno consistente nel Capoluogo e a Capezzano e piuttosto esigua nelle frazioni collinari. L'ambito di maggiore concentrazione è dunque Lido di Camaiore. Qui il commercio di vicinato si sviluppa in un una serie di assi principali costituiti da Viale Colombo/L.Ma Europa, Via Aurelia, dalla Via Italica e del Secco e Via del Fortino (vedi Tabella 9). Lungo queste vie è concentrato circa il 77% delle attività commerciali dell'intera zona pari a più del 76% della superficie di vendita. Oltre ai fronti commerciali rilevanti si riscontrano una serie di altri assi che presentano una minima quantità di vicinato (2-3 unità in media) e che formano una sorta di rete con gli assi principali che si sviluppa nell'area a mare.
Il commercio di vicinato è predominante anche nel capoluogo e in particolare nel centro storico dove sono insediate, come abbiamo già detto, gran parte delle attività commerciali dell'intero territorio comunale. I fronti principali di vendita nel centro storico sono rappresentati da Via Vittorio Emanuele, Piazza XXIV Maggio, Via XX Settembre, e Via IV Novembre. Le altre vie di Camaiore, ad eccezione di Via Tabarrani, presentano concentrazioni minime di "vicinato".
Le medie strutture. Le medie strutture di vendita sono 24, per una superficie complessiva di circa 17.000 mq che corrisponde a circa il 30% della superficie totale della struttura commerciale. Le medie strutture sono localizzate prevalentemente nella zona del Lido dove vi sono 9 attività commerciali e nella area del capoluogo dove ve ne sono 7. Le restanti 8 medie strutture si trovano alle Bocchette (4), lungo la via Italica (2) e a Capezzano (2). Le frazioni collinari risultano prive di questo genere di attività commerciali.
Le grandi strutture. Attualmente sono presenti sul territorio tre grandi strutture di vendita. Si tratta di 2 strutture non alimentari e una di generi alimentari, localizzate a Lido di Camaiore (Alimentare), lungo la via Italica (non alimentare) e alle Bocchette (non alimentare).

L'andamento del settore dal 2001 al 2010

L'andamento dal 2001 al 2010 del settore appare complessivamente in crescita. Nel periodo di riferimento la superficie di vendita delle medie strutture di Camaiore aumenta di circa 2.600 mq, mentre quella delle grandi strutture di oltre 6.000 mq. La dotazione di piccolo commercio di prossimità cresce leggermente (+24 esercizi).

In riferimento alle medie e grandi strutture il comune di Camaiore ha avuto una crescita più consistente rispetto al resto del territorio versiliese. Nello specifico, dalla tabella sottostante si può vedere che dal 2001 al 2010 la superficie delle *medie strutture* della Versilia aumenta del 11%, mentre quella di Camaiore del 17%; la superficie delle *grandi strutture* nel contesto versiliese aumenta del 75%, mentre quella di Camaiore di addirittura il 157%.

Tabella 11: Andamento dei negozi di vicinato e delle medie e grandi strutture dal 2001 al 2010. Valori assoluti e numeri indice.

Numero esercizi		Valore assoluto		Numeri indice	
	Anno	Camaiore	Versilia	Camaiore	Versilia
Negozi di vicinato	2001	513	4.007	*100*	*100*
	2003	513	3.959	100,0	98,8
	2005	456	3.908	88,9	97,5
	2010	527		102,7	
Sup. Vendita		**Valore assoluto**		**Numeri indice**	
	Anno	Camaiore	Versilia	Camaiore	Versilia
Medie strutture	2001	15.000	67.806	*100*	*100*
	2003	15.000	68.720	100,0	101,3
	2005	17.438	71.156	116,3	104,9
	2010	17.642	75.546	117,6	111,4
Sup. Vendita		**Valore assoluto**		**Numeri indice**	
	Anno	Camaiore	Versilia	Camaiore	Versilia
Grandi strutture	2001	3.880	10.255	*100*	*100*
	2003	8.170	14.545	210,6	141,8
	2005	8.170	14.545	210,6	141,8
	2010	9.970	18.015	257,0	175,7

Fonte: Osservatorio del Commercio Regione Toscana

Il settore turistico ricettivo.

Il settore turistico ricettivo comprende la divisione statistica "alberghi e ristoranti", che conta nel comune di Camaiore, secondo gli ultimi dati camerali, complessivamente 318 unità locali attive.

Dai dati amministrativi comunali e dai dati statistici sul turismo è possibile estrarre da questo insieme di esercizi le due componenti principali: gli esercizi di ristorazione e di somministrazione – i bar e i ristoranti – che sono 187 e le strutture ricettive alberghiere che sono 84. Le residue attività sono esercizi ricettivi extralberghieri, che, tranne il campeggio, rappresentano tipologie di attività intermedie e di limitato peso economico.

I pubblici esercizi

Attualmente, secondo i dati forniti dall'Amministrazione comunale, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande attivi nel comune di Camaiore sono complessivamente 187 di cui 10 a carattere stagionale.

Tabella 12: Numero attuale dei Esercizi di Somministrazione suddivisi per macro zone e frazioni. Anno 2010

Macro_Zone	Frazioni	Numero	Sup. Somminst.	Sup. Somm. Media
Pianura costiera	*Lido Di Camaiore*	***94***	***9.167***	***98***
	Via Italica	***7***	***615***	***88***
	Bocchette	***5***	***567***	***113***
	Citta' Di Capezzano	***13***	***1.127***	***87***
	Totale	***119***	***11.476***	***96***
Conca Camaiore	**Citta' Di Camaiore**	**39**	**1.127**	**29**
Collina	**Zona Collinare**	**29**	**2.422**	**29**
Totale	**Totale**	**187**	**15.025**	**86**

Per quanto riguarda la dislocazione di queste attività all'interno del territorio comunale, la maggior parte degli esercizi di somministrazione, ben 94, sono localizzati al Lido di Camaiore. Nel capoluogo sono localizzati 39 esercizi, 13 in quella di Capezzano Pianore e i rimanenti 41 nelle restanti zone e cioè le frazioni collinari e le aree di pianura. Per una visione più dettagliata della localizzazione degli esercizi di somministrazione si può far riferimento alla Tabella 12 che riporta il numero degli esercizi presenti sul territorio comunale suddivisi nelle principali zone del comune.

Le strutture ricettive alberghiere

Nel comune di Camaiore sono attualmente attivi 84 alberghi per un totale di 4.549 posti letto. Circa il 70% dell'offerta alberghiera comunale si colloca nella "fascia media", cioè quella degli alberghi a 3 stelle, il 21% nella "fascia alta" cioè alberghi a "4-5 stelle" mentre il 9% delle strutture rientra nella "fascia bassa" cioè degli alberghi a 1-2 stelle.

Tabella 13: Numero di strutture alberghiere suddiviso per i comuni della Versilia. Valori assoluti. Anno 2010

Numero di strutture	Alberghi 5-4 stelle	Alberghi a 3 stelle	Alberghi a 2-1 stella	Totale
Camaiore	6	62	16	84
Forte dei Marmi	24	26	8	58
Massarosa	0	1	3	4
Pietrasanta	9	56	10	75
Seravezza	0	1	0	1
Stazzema	0	1	3	4
Viareggio	7	34	47	88
Versilia	**46**	**181**	**87**	**314**
Città di Lucca	**16**	**11**	**5**	32
Altri comuni	**6**	**39**	**28**	**73**
Totale provinciale	**68**	**231**	**120**	**419**

Fonte: Elaborazione Simurg su dati ISTAT

Dall'analisi comparativa rispetto agli altri comuni della Versilia relativa al numero di posti letto, si evidenzia come Camaiore (vedi Tabella 14) in riferimento agli alberghi in fascia alta (4-5 stelle) si caratterizza per un offerta meno numerosa rispetto a quella di Forte dei Marmi e Viareggio, ma leggermente più alta rispetto a Pietrasanta; in riferimento alla "fascia media" abbia una notevole dotazione di strutture seconda solo a Pietrasanta; abbia una dotazione di posti letto piuttosto limitata in riferimento all'offerta alberghiera di bassa qualità (alberghi 1 e 2 stelle).
In estrema sintesi possiamo dire, che:

- Camaiore e Pietrasanta sono invece orientati verso un'offerta turistica di tipo medio-alto;
- Forte dei Marmi, come è noto, si caratterizza per un'offerta di alta qualità;
- Viareggio si contraddistingue per un offerta alberghiera fortemente polarizzata verso i due estremi opposti, mentre risulta piuttosto carente la dotazione di alberghi a 3 stelle.

Gli altri comuni della Versilia presentano una dotazione alberghiera residuale quantificabile indicativamente intorno al 7 % dei posti letto disponibili.

Tabella 14: Numero di posti letto suddiviso per i comuni della Versilia. Valori assoluti e percentuali. Anno 2010

Valori assoluti

Posti letto	Alberghi 5-4 stelle	Alberghi a 3 stelle	Alberghi a 2-1 stella	Totale
Camaiore	991	3.147	411	4.549
Forte dei Marmi	1.991	1.406	260	3.657
Massarosa	-	24	70	94
Pietrasanta	655	3.467	331	4.453
Seravezza	-	49	-	49
Stazzema	-	22	64	86
Viareggio	1.126	1.622	1.092	3.840
Versilia	4.763	9.737	2.228	16.728

% per colonna

Posti letto	Alberghi 5-4 stelle	Alberghi a 3 stelle	Alberghi a 2-1 stella	Totale
Camaiore	20,8	32,3	18,4	27,2
Forte dei Marmi	41,8	14,4	11,7	21,9
Massarosa	-	0,2	3,1	0,6
Pietrasanta	13,8	35,6	14,9	26,6
Seravezza	-	0,5	-	0,3
Stazzema	-	0,2	2,9	0,5
Viareggio	23,6	16,7	49,0	23,0
Versilia	100,0	100,0	100,0	100,0

% per riga

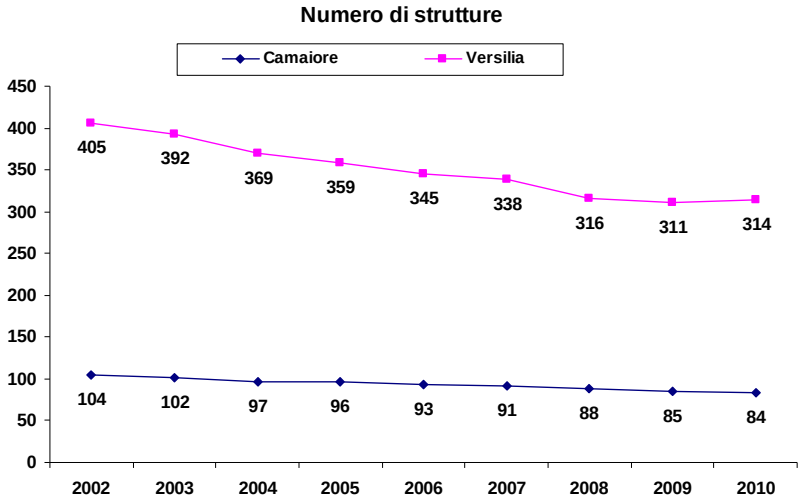
Posti letto	Alberghi 5-4 stelle	Alberghi a 3 stelle	Alberghi a 2-1 stella	Totale
Camaiore	21,8	69,2	9,0	100,0
Forte dei Marmi	54,4	38,4	7,1	100,0
Massarosa	-	25,5	74,5	100,0
Pietrasanta	14,7	77,9	7,4	100,0
Seravezza	-	100,0	-	100,0
Stazzema	-	25,6	74,4	100,0
Viareggio	29,3	42,2	28,4	100,0
Versilia	28,5	58,2	13,3	100,0

Fonte: Elaborazione Simurg su dati ISTAT

Le strutture ricettive – evoluzione nel tempo

Il numero di strutture alberghiere in Versilia nel periodo di riferimento, 2002-2010, è diminuito costantemente, passando da 405 nel 2002 a 314 nel 2010. Lo stesso decremento ha interessato anche il Comune di Camaiore dove le strutture alberghiere sono passate da 104 nel 2002, a 84 nel 2010. Si evidenzia, tuttavia, come a Camaiore il decremento è stato notevolmente più contenuto e cioè del 23%, mentre in Versilia si è avvicinato al 30%.

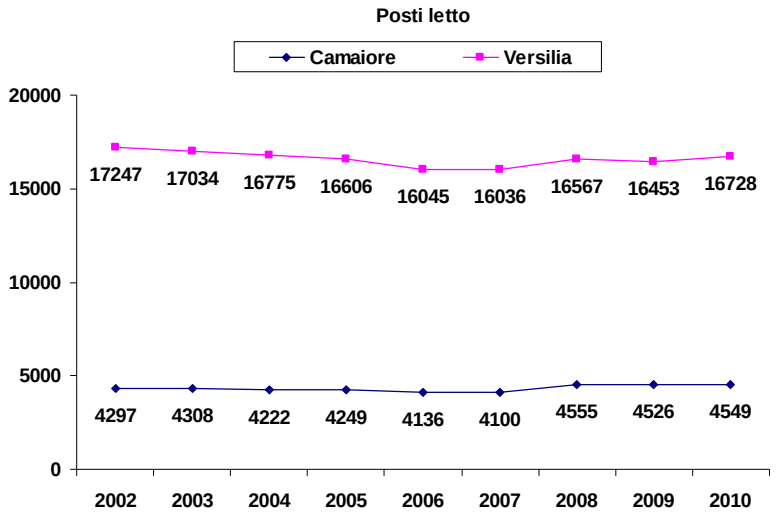
Figura 24: **Evoluzione del numero di strutture alberghiere. Comune di Camaiore e Versilia. Anni 2002-2010**



Fonte: Elaborazione Simurg su dati ISTAT

In Versilia alla diminuzione del numero di strutture alberghiere è seguita una diminuzione del numero di posti letto disponibili. In controtendenza rispetto a questo fenomeno troviamo il Comune di Camaiore dove nello stesso periodo di tempo i posti letto sono aumentati di quasi il 6% (vedi Figura 25).

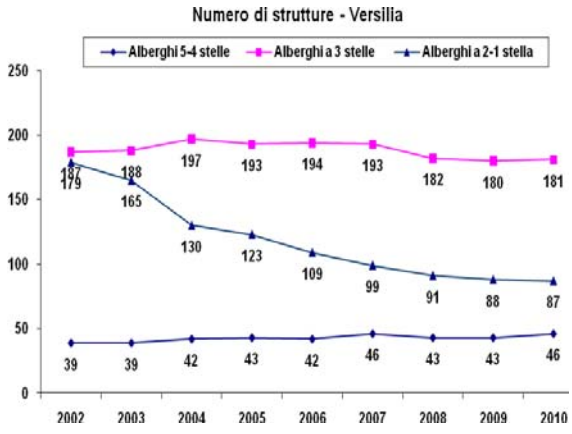
Figura 25: Evoluzione del numero di posti letto nel Comune di Camaiore e Versilia. Anni 2002-2010

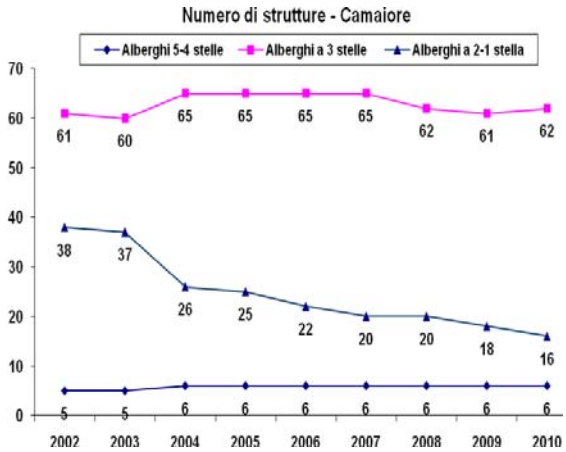


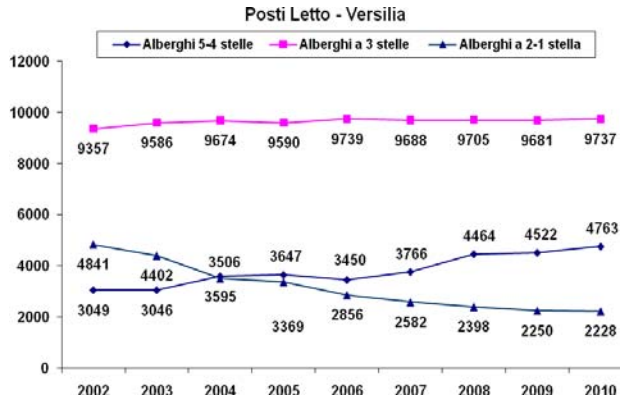
Fonte: Elaborazione Simurg su dati ISTAT

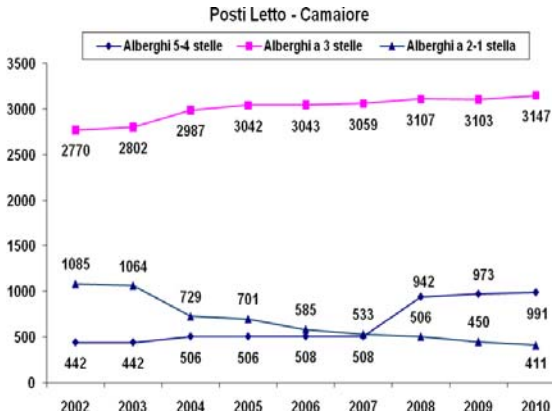
Come evidenziato nella Figura 26, la riduzione del numero di strutture alberghiere, sia in Versilia sia a Camaiore, ha interessato in particolare le strutture più piccole e di bassa qualità, cioè quelle a 1-2 stelle.
Le strutture alberghiere a 3 stelle rimangono sostanzialmente invariate nel tempo sia in Versilia che a Camaiore, mentre il numero di strutture a 4-5 stelle è in aumento.
L'analisi del numero di posti letto, ricalca sostanzialmente, l'andamento sopra descritto sia in riferimento al territorio versiliese sia per il territorio comunale di Camaiore.

Figura 26: andamento del n. di strutture alberghiere e del n. di posti letto in Versilia e a Camaiore. Anni 2002-2010.









Fonte: Elaborazione Simurg su dati ISTAT

Nello specifico si evidenzia come a Camaiore i posti letto in alberghi a 1-2 stelle nel corso del periodo di riferimento si riducono di meno della metà, passando da 1085 unità a 411; mentre nello stesso periodo di tempo raddoppiano i posti letto nelle strutture a 4-5 stelle che passano da 442 a 991. I posti letto in strutture a 3 stelle aumentano di circa 400 unità.
Dal punto di vista localizzativo la quasi totalità delle strutture alberghiere risulta localizzata a Lido di Camaiore Lido (83 strutture e 4.278 posti letto). All'interno dell'area del Lido gli alberghi si distribuiscono in prevalenza lungo la passeggiata (33 strutture e 1.979 posti letto); e all'interno della zona denominata "La città balneare" (39 strutture e 1.415 posti letto). La zona del Secco e l'area della Versilia ospitano complessivamente una decina di alberghi che corrispondo a quasi 900 posti letto.
Come riportato nella Tabella 6 nel'area del Centro storico del capoluogo è localizzata un'unica struttura alberghiera di piccole dimensioni (18 posti letto). La stessa cosa si può dire per la zona della Valle Freddana e la Valle del Lombricese che ospitano due strutture ricettive di piccole dimensioni.

Tabella 15: Numero di alberghi e posti letto suddivisi per zone

Zone	Num.	Posti letto	N. medio posti letto
Pianura costiera	83	4536	54,7
Conca di Camaiore	1	13	13,0
Collina			
Totale	**84**	**4549**	**54,2**

Fonte: Comune di Camaiore – Ufficio attività produttive Anno 2011-06-28

La ***zona costiera del Lido*** si caratterizza per la presenza massiccia delle attività ricettive alberghiere e di ristorazione. Il Lido si caratterizza anche per una rete commerciale sviluppata e differenziata composta da negozi di dimensioni diverse, comprese alcune medie strutture.
Peculiarità del ***capoluogo*** è la presenza di attività commerciali (negozi di vicinato) e di ristorazione più piccole, tipiche dei centri storici della Toscana . Sono invece quasi assenti le attività ricettive alberghiere, quelle artigianali e industriali.
Nella ***zona della Collina*** vi è storicamente una connotazione di zona agricola e residenziale, dove le attività economiche, commerciali, di ristorazione e turistiche ricettive si sono insediate marginalmente

Lungo i principali ***assi viari,*** cioè l'Aurelia, la via Italica e la via di Montramito nel corso del tempo si sono localizzate senza una logica precisa una serie di attività commerciali, di servizio e artigianali/industriali. La stessa cosa si può dire per l'area industriale delle ***Bocchette***, dove si è consolidato un mix di funzioni piuttosto diversificate, tra le quali anche alcune attività commerciali piuttosto importanti.
Nelle aree esterne alle aree sopradescritte, prevalgono le localizzazioni residenziali e dei servizi di pubblico interesse, nonché quelle agricole.

Il settore dell'agricoltura

Il quadro delle aziende agricole presenti nel comune di Camaiore, in attesa dei dati del Censimento 2010, è fermo ai dati del Censimento dell'Agricoltura di oltre 10 anni fa.
Nel comune di Camaiore risultavano operare oltre 2.200 aziende, quasi tutte a conduzione diretta del coltivatore e gestite con solo manodopera familiare, con una superficie totale di 3.205 ha e una Sau di 1.849 ha, e quindi con una Sau media inferiore a 1 ha.
Le aziende con salariati e quelle a conduzione diretta con prevalente manodopera extrafamiliare erano molto poche (47 aziende), ma disponevano di una superficie totale non trascurabile, pari al 28 % del valore complessivo comunale, per circa 880 ha.

Tabella 16: Aziende per forma di conduzione, per comune della Versilia. Valori assoluti.

COMUNE	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				Conduzione con salariati	Altra forma di conduzione	Totale
	Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente	Totale			
Camaiore	2.149	35	38	2.222	9	-	2.231
Forte dei Marmi	25	-	1	26	-	-	26
Massarosa	1.207	47	20	1.274	22	-	1.296
Pietrasanta	706	8	7	721	3	-	724
Seravezza	413	35	10	458	6	-	464
Stazzema	396	2	-	398	1	1	400
Viareggio	449	19	9	477	15	-	492
Totale Versilia	**5.345**	**146**	**85**	**5.576**	**56**	**1**	**5.633**
Totale Provincia di Lucca	**15.815**	**448**	**216**	**16.479**	**259**	**5**	**16.754**

Quinto Censimento Generale dell'Agricoltura 2000

La distribuzione della superficie totale e della Sau per classi di superficie indica una netta prevalenza di minuscole aziende, quasi tutte con meno di 5 ha (oltre il 95%) e addirittura oltre l'85% con meno di 2 ha.

I dati sulla distribuzione della Sau per classi indicano una distribuzione della superficie polarizzata tra aziende minime (con meno di 1 ha) e una grande azienda con più di 100 ha (tra l'altro l'unica in Versilia).
Questi dati attestano comunque una presenza non trascurabile di aziende in grado di essere efficienti dato che quasi il 50% della Sau appartiene ad aziende con classi di Sau superiore a 2 ha.

Tabella 17: Aziende per classe di SAU, per comune - superficie in ettari. Valori Assoluti

COMUNI	CLASSI DI SAU								Totale
	Meno di 1	Da 1 a 2	Da 2 a 5	Da 5 a 10	Da 10 a 20	Da 20 a 50	Da 50 a 100	100 ed oltre	
Camaiore	628	320	263	85	48	29	-	476	**1.849**
Forte dei Marmi	10	3	10	-	-	24	-	-	**47**
Massarosa	307	170	199	126	154	244	210	-	**1.410**
Pietrasanta	202	99	117	32	72	62	-	-	**583**
Seravezza	89	31	23	27	-	-	-	-	**171**
Stazzema	73	18	27	18	10	46	-	-	**193**
Viareggio	138	130	111	43	57	168	52	-	**697**
Totale Versilia	**1.446**	**772**	**749**	**332**	**341**	**573**	**262**	**476**	**4.950**
Totale Provincia di Lucca	**4.075**	**3.405**	**5.449**	**3.840**	**3.101**	**3.308**	**1.885**	**4.494**	**29.557**

Quinto Censimento Generale dell'Agricoltura 2000

Tabella 18:Aziende per classe di SAU, per comune - superficie in ettari. Valori Percentuali

COMUNI	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE								Totale
	Meno di 1	Da 1 a 2	Da 2 a 5	Da 5 a 10	Da 10 a 20	Da 20 a 50	Da 50 a 100	100 ed oltre	
Camaiore	34%	17%	14%	5%	3%	2%		26%	100%
Forte dei Marmi	22%	7%	20%			51%			100%
Massarosa	22%	12%	14%	9%	11%	17%	15%		100%
Pietrasanta	35%	17%	20%	6%	12%	11%			100%
Seravezza	52%	18%	14%	16%					100%
Stazzema	38%	10%	14%	10%	5%	24%			100%
Viareggio	20%	19%	16%	6%	8%	24%	7%		100%
Totale Versilia	**29%**	**16%**	**15%**	**7%**	**7%**	**12%**	**5%**	**10%**	**100%**
Totale Provincia di Lucca	**14%**	**12%**	**18%**	**13%**	**10%**	**11%**	**6%**	**15%**	**100%**

Quinto Censimento Generale dell'Agricoltura 2000

Questa situazione di vitalità (reale o potenziale) dell'agricoltura è attestata anche dalla dotazione di mezzi, in quanto ben 357 aziende possiedono un trattore e poi un numero non trascurabile di azienda hanno anche macchine più specializzate. Il possesso di motocoltivatori è legato invece soprattutto alle aziende minime che costituiscono comunque la grandissima parte delle aziende agricole censite.

Tabella 19: Aziende che possiedono mezzi meccanici e relativo numero di mezzi meccanici in proprietà, per comune.

COMUNI	TRATTRICI		MOTO COLTIVATORI		MIETI TREBBIATRICI		MACCHINE PER LA DISTRIBUZIONE PRODOTTI FITOIATRICI		MACCHINE PER LA FERTILIZ ZAZIONE	
	Aziende	Mezzi	Aziende	Mezzi	Aziende	Mezzi	Aziende	Mezzi	Aziende	Mezzi
Camaiore	357	405	1.098	1.301	3	3	33	33	21	21
Forte dei Marmi	6	9	11	15	-	-	-	-	-	-
Massarosa	172	210	545	665	4	4	99	103	15	16
Pietrasanta	119	138	384	451	5	5	37	39	3	4
Seravezza	28	34	191	238	-	-	8	8	-	-
Stazzema	11	16	51	65	-	-	-	-	-	-
Viareggio	196	241	363	431	1	1	40	46	26	36
Totale Versilia	889	1.053	2.643	3.166	13	13				
Totale Provincia di Lucca	**4.067**	**5.167**	**8.238**	**11.059**	**132**	**132**	**794**	**838**	**230**	**257**

Quinto Censimento Generale dell'Agricoltura 2000

Il dato di iscrizione alla Cciaa che indica le aziende più strutturate riporta un dato, peraltro in notevole calo, molto più ridotto di quello censuario che conferma i valori di aziende agricole di tipo professionale superiore alle 350 unità, che sono quelle dotate di trattori e che hanno superficie superiori ai 2 ha come Sau.

Il ruolo importante dell'agricoltura a Camaiore è inoltre attestato dal peso che riveste sia nella Versilia, ma anche in ambito provinciale, che quindi il dimensionamento del PS deve tenere in debita considerazione, cercando di evitare la trasformazione da aziende agricole ad altre funzioni.

Il settore dei servizi

Il settore dei servizi comprende una estesa ed eterogenea gamma di attività economiche che producono e forniscono i tipi di prestazioni più differenziate destinate alle famiglie, alle imprese, ai turisti e alla pubblica amministrazione.
Il loro numero proprio per l'eterogeneità delle attività, che vanno dai trasporti, alla ricerca e formazione, alle attività finanziarie e assicurative, ai servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi è suscettibile di oscillazioni anche importanti. Nel comune di Camaiore abbiamo stimato una consistenza di circa 800 attività, delle quali le componenti più consistenti sono per gran parte molto connesse con la domanda turistica.

Tabella 20: Attività di servizio. Valori assoluti e percentuali

Tipo di attività	n.	%
attività immobiliari	180	38,7
Attività ricreative, culturali e sportive	138	29,7
Attività professionali	86	18,5
Trasporti terrestri	61	13,1
Totale	**465**	**100,0**

Fonte: Nostre elaborazioni su dati Comune di Camaiore Ufficio Commercio

Il settore dei servizi, sia come dimensioni occupazionali, che per esigenze di spazi, coperti o all'aperto, che per la localizzazione, presenta esigenze molto differenziate: molte attività richiedono l'insediamento all'interno dei centri abitati in aree centrali e vicine alla residenza (es. parrucchieri e agenzie di viaggio), altre richiedono invece dimensioni consistenti e localizzazioni decentrate vicino ai grandi assi di collegamento (es. le funzioni logistiche).
Il quadro complessivo della realtà economica produttiva del comune di Camaiore evidenzia una presenza di attività e imprese molto rilevante, differenziata e concentrata in alcune localizzazioni più favorevoli in relazione al tipo di produzione o di prestazione offerta e quindi all'utenza di riferimento.
Proprio per questa varietà di attriti, che presentano anche trend di crescita diversi, e seguendo le direttive della normativa regionale abbiamo ricondotto le diverse attività dalle classi di funzioni indicate dal Regolamento regionale n. 3/R del 3/1/2005 e abbiamo ricostruito la situazione attuale della superficie occupata dalle diverse funzioni.

Tabella 21: Attività economiche ripartite per funzioni ex Regolamento regionale n. 3/R del 3/1/2005. Numero e superficie. Valori assoluti e percentuali. Anno 2011.

Valori assoluti	Numero di attività				Superfici			
Funzioni	**Collina**	**Conca Camaiore**	**Pianura costiera**	**Totale**	**Collina**	**Conca Camaiore**	**Pianura costiera**	**Totale**
industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso	70	427	1.129	1.625	9.849	90.533	299.477	399.859
commerciale, medie e grandi SV	29	286	487	802	3.016	39.679	84.153	126.848
turistico ricettiva	42	91	253	386	10.558	18.046	147.059	175.663
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	30	291	585	907	4.863	49.774	92.481	147.119
Totale	**171**	**1.096**	**2.454**	**3.721**	**28.286**	**198.033**	**623.170**	**849.489**

Valori percentuali	Numero di attività				Superfici			
Funzioni	**Collina**	**Conca Camaiore**	**Pianura costiera**	**Totale**	**Collina**	**Conca Camaiore**	**Pianura costiera**	**Totale**
industriale ed artigianale, comprensivo di depositi ed ingrosso	40,94	38,96	46,01	43,67	34,82	45,72	48,06	47,07
commerciale, medie e grandi SV	16,96	26,09	19,85	21,55	10,66	20,04	13,50	14,93
turistico ricettiva	24,56	8,30	10,31	10,37	37,33	9,11	23,60	20,68
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	17,54	26,55	23,84	24,38	17,19	25,13	14,84	17,32
Totale	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Sintesi dei punti di forza e di debolezza: analisi SWOT partecipata

I principali punti di forza

I punti di forza sono quegli elementi che favoriscono lo sviluppo del territorio e quindi vanno tenuti in considerazione nel quadro della pianificazione; sono le cosiddette aree di eccellenza. L'analisi delle "Strenghts" può fare emergere punti di forza assai variegati, talvolta mette in luce particolari sorprendenti che non apparivano come veri e propri punti di forza. Di seguito abbiamo elencato quelli che comunemente vengono definiti punti di forza "principali", cioè di primaria solidità e di imprescindibile importanza, tralasciando i punti di forza "secondari", vale a dire caratteristiche meno appariscenti e non di primario impatto.

Popolazione. Nel corso degli ultimi decenni abbiamo assistito alla crescita costante della popolazione di Camaiore che è oggi al suo massimo storico. I dati hanno evidenziato, inoltre, come la capacità attrattiva del territorio di Camaiore agisca anche nei confronti degli altri comuni della Versilia, che nel corso del tempo hanno ceduto popolazione a Camaiore. Il maggior contributo alla crescita demografica è dato dal saldo migratorio che è sempre positivo. Le proiezioni demografiche dimostrano come la popolazione è destinata a crescere costantemente fino al 2050. Le aree collinari risultano ad oggi con una bassa pressione residenziale con indubbie ripercussioni positive sulla bellezza del paesaggio che è in gran parte incontaminato.

Struttura economica. Paragonando i dati con quelli degli altri comuni della Versilia i settori economici che caratterizzano Camaiore (in termini di imprese insediate e addetti) sono indubbiamente quello delle imprese agricole, che però stanno diminuendo costantemente e delle imprese di costruzioni.

Turismo e strutture ricettive. Negli ultimi 2-3 anni stiamo assistendo ad una notevole ripresa del settore turistico, sono infatti in aumento i dati relativi agli arrivi e alle presenze turistiche. Un altro dato sostanzialmente positivo è l'aumento costante nel corso del tempo del numero di posti letto, andamento che si è registrato, peraltro, anche nel resto dei comuni della Versilia.

Commercio e pubblici esercizi. Il commercio di prossimità e le attività di somministrazione sono piuttosto sviluppate e disseminate sul territorio, in prevalenza nelle aree centrali del Lido e nel Capoluogo. Nel corso degli ultimi anni l'andamento delle attività commerciali di vicinato è stato di sostanziale "tenuta", cosa che non si può dire rispetto a molti comuni toscani. La stessa cosa si può dire per le attività di somministrazione (bar e ristoranti) che sono cresciute costantemente. Il commercio di medie e grandi dimensioni, sia alimentare che extralimentare, è sufficientemente sviluppato e in grado di fornire una vasta gamma di merceologie sia alla popolazione residente, sia a quella turistica.

Area industriali e commerciali. Il principale punti di forza dell'area delle **Bocchette** è senza dubbio la sua localizzazione strategica, in quanto posta in prossimità dello svincolo autostradale e contestualmente in posizione baricentrica rispetto al territorio di Camaiore e dell'intera Versilia. Nell'area attualmente è collocato un mix di attività economiche (di produzione, magazzini, commercio ingrosso e dettaglio, servizi) che nel corso del tempo ha garantito il mantenimento di una certa vitalità dell'area anche in questo periodo di recessione. Altri fattori positivi sono indubbiamente la possibilità di reperire altre aree idonee alla localizzazione di nuove imprese, la possibilità collocare all'interno dell'area imprese commerciali all'ingrosso e al dettaglio, l'assenza di industrie insalubri.

Le infrastrutture e servizi territoriali. Di notevole importanza strategica è il collegamento del territorio con l'Autostrada tirrenica A12, che si attua anche attraverso un nuovo casello

autostradale posizionato tra Lido di Camaiore e il Capoluogo, in prossimità dell'area delle Bocchette. Inoltre la presenza dell'Ospedale Unico della Versilia che è oggi un centro sanitario moderno e di alto livello qualitativo che assume un'importanza che travalica i confine della Versilia.

I principali punti di debolezza

I punti di debolezza sono quei fattori che ostacolano lo sviluppo del territorio e che bisogna cercare di superare; sono le aree ad alto margine di miglioramento. L'analisi delle Weaknesses tende ad individuare alcuni comportamenti e problematiche connesse, i quali, una volta emersi, non possono che destare preoccupazioni. L'individuazione dei punti di debolezza è l'operazione più delicata perché richiede libertà, obiettività, capacità di distacco e visione globale. Anche in questo caso di seguito vengono considerati i punti di debolezza principali.

Popolazione. Il saldo naturale è negativo come del resto per tutti i comuni della Toscana. La popolazione è soggetta ad un progressivo invecchiamento, aumentano costantemente i residenti con oltre 65 anni di età, con notevoli implicazioni negative in termini di costi sociali. Il numero medio di componenti dei nuclei familiari sta diminuendo costantemente, processo di nuclearizzazione della famiglia. Aumentano le famiglie composte da una sola persona, che in molti casi è "anziana". La popolazione tende a localizzarsi nelle aree di pianura, in particolare lungo la fascia costiera, aumentando il carico urbano su questa porzione di territorio.

Struttura economica. Piuttosto esiguo risulta il numero di imprese nel settore industriale – produttivo, di fatto Camaiore non possiede un settore industriale che lo caratterizzi, come invece accade a Pietrasanta per il settore lapideo e a Viareggio per la cantieristica. Risulta, inoltre, piuttosto basso rispetto agli altri comuni ella Versilia, il numero di attività commerciali e che operano nel turismo.

Turismo e strutture ricettive. Dagli anni novanta ad oggi si è registrata una crescita del turismo, e cioè è sicuramente un fattore positivo. All'interno di questo quadro si registra comunque un andamento fortemente altalenante di arrivi e presenze turistiche, nel quale si alternano momenti di crescita, seguiti da momenti di recessione molto evidenti. La situazione determina sicuramente una forte instabilità e incertezza nelle prospettive di investimento degli operatori. Altro fattore critico è la diminuzione dei giorni medi di presenza dei turisti. I dati sull'andamento del numero di strutture alberghiere e dei posti letto evidenziano una costante diminuzione. Altro fattore critico è la modesta dimensione delle singole strutture alberghiere, spesso gestite a livello familiare. Ad aggravare ulteriormente l'offerta alberghiera vi è anche il cattivo stato di conservazione delle piccole strutture ricettive che risulta spesso mediocre. Eccessiva presenza di "seconde case" che assorbono di fatto una grandissimo percentuale di domanda turistica, con notevoli ripercussioni negative sul sistema turistico alberghiero e extralberghiero e quindi di tutta l'economia locale.

Commercio e pubblici esercizi. Le caratteristiche socio economiche ed urbanistiche del territorio hanno favorito e privilegiato le aggregazioni commerciali naturali e spontanee nate nei pressi del lungomare mentre nel corso degli anni si è assistito ad un progressivo indebolimento della zona del capoluogo e delle frazioni collinari.

Area industriali e commerciali. Il principale punto di debolezza per l'area delle *Bocchette* è senza dubbio l'assenza di servizi comuni per le imprese insediate (mense, pronto soccorso, asili, ecc.)**.** *L'area Incaba* risulta piuttosto penalizzata per quanto riguarda la sua localizzazione e il sistema delle infrastrutture di accesso. Mancano poi le aree a parcheggio e soprattutto spazi di espansione per ulteriori nuovi insediamenti commerciali e industriali. In altre parole, ad una prima analisi, sembra che per questa zona attualmente sia precluso un ulteriore sviluppo per nuove imprese industriali, artigianali e commerciali.

Le infrastrutture. Risulta piuttosto critico il sistema di viabilità urbana interna, sia secondo le direttici costiere nord – sud (Via Aurelia); sia secondo le direttrici mare – entroterra (Via Italica).

Le principali opportunità

Dopo aver analizzato i due parametri precedenti (forza/debolezza) si individuano le loro possibili combinazioni sinergiche capaci di trasformarsi in opportunità, quindi, da un lato vanno considerati i vantaggi che derivano dalla combinazione tra punti di debolezza e punti di forza e dall'altro va stimato se e in che misura i punti di forza colmano quelli di debolezza. Si individua così l'elenco delle opportunità.

Le opportunità sono quindi i possibili vantaggi futuri che occorre tenere in considerazione per la pianificazione del territorio e saper sfruttare a proprio favore allocando in modo flessibile le risorse così da ottimizzare le performance della strategia, in altre parole esprime una stima ex-ante delle sinergie che la scelta strategica è in grado di innescare nel sistema.

Popolazione. Il flusso migratorio in costante aumento rappresenta indubbiamente un'opportunità in termini di rinnovamento demografico e di bacino di forza lavoro. Inoltre l'aumento demografico determinerà, probabilmente, la crescita della popolazione giovane. La nuova popolazione in ingresso potrebbe trovare una collocazione nelle aree collinari, secondo una logica di diversificazione territoriale.

Struttura economica. Dato l'elevato numero di imprese agricole, che però stanno lentamente diminuendo, potrebbe essere opportuno riconvertire queste attività in imprese turistiche e ricettive legate al settore agricolo.

Turismo e strutture ricettive. Valorizzazione del turismo secondo una logica di integrazione tra il mare e la zona collinare, anche attraverso l'adozione di piani di marketing specifici finalizzati all'inserimento dei centri storici nei principali circuiti turistici. Ulteriore valorizzazione dei percorsi della Via Francigena in chiave turistica. Destagionalizzare il turismo attraverso il potenziamento dell'offerta turistica dell'entroterra agendo sui beni culturali, l'ambiente e l'offerta commerciale e paracommerciale.

Commercio e pubblici esercizi. Valorizzazione del capoluogo e dei centri storici minori da perseguire anche attraverso lo sviluppo di progetti sinergici tra il comparto commerciale e culturale. Vi è poi la possibilità di incrementare e valorizzare il piccolo commercio di prossimità nei piccoli centri storici della collina anche attraverso l'utilizzo di linee di finanziamento specifico rivolte al commercio fortemente tipicizzato, alla riqualificazione delle botteghe storiche e alla nascita di empori polifunzionali. Eventuale inserimento di strutture commerciali di medie dimensioni nell'area del capoluogo al fine di aumentare l'offerta commerciale e quindi diminuire le "evasioni" dei residenti verso la zona costiera dove è presente la medie e grande distribuzione.

Area industriali e commerciali. Per quanto riguarda l'area delle Bocchette, è previsto lo sviluppo in termini di superfici e servizi della zona produttiva delle Bocchette anche mediante la previsione di ampliamento delle lottizzazioni. Per le sue caratteristiche (localizzazione, assenza industrie insalubri, presenza di un'importante attività commerciale, ecc.) la zona potrebbe essere riconvertita in area commerciale e di servizi. La riconversione potrebbe puntare al riutilizzo delle strutture esistenti, ma anche prevedere l'allargamento dell'area lungo la strada provinciale verso ovest, dove appunto vi sono possibilità di espansione.

Aree collinari. Sviluppare e valorizzare il commercio e l'economia diffusa nel nelle frazioni collinari attingendo da linee di finanziamento nazionali e regionali (Pasl).

Centro storico. Possibilità di aumentare la qualità, identità e organizzazione alla rete commerciale del capoluogo attraverso piani integrati di riqualificazione.

Le principali minacce

Le minacce sono quegli eventi o mutamenti futuri che potrebbero avere un grosso impatto sui risultati della strategia; occorre tenerli sotto controllo cercando di minimizzarli, o, se del caso, di adeguarvi la strategia.

Popolazione. C'è il rischio che il flusso migratorio costante e probabilmente in crescita rappresenti un indebolimento della coesione sociale, soprattutto nei piccoli centri e nel capoluogo. In futuro aumenterà la componente anziana e quindi la necessità di assistenza media e psicologica con un aggravio dei costi sociali.

Struttura economica. La prima minaccia generalizzata che si registra nei confronti del settore economico è sicuramente il rischio che l'attuale congiuntura negativa rallenti la crescita imprenditoriale. Un'altra conseguenza negativa della crisi economica in corso potrebbe essere rappresentata dalla riconversione delle attività manifatturiere, in particolare di quelle collocate alla Bocchette, in attività commerciali. La diminuzione del numero di imprese agricole potrà determinare in seguito un peggioramento dell'azione di presidio territoriale svolto dalle imprese stesse. Diminuzione del numero di imprese commerciali di prossimità collocate nelle piccole frazioni collinari.

Turismo e strutture ricettive. Ulteriore incremento dell'urbanizzazione a scopo turistico lungo la fascia costiera. Diminuzione del numero medio dei giorni di presenza dei turisti e della percentuale di turisti stranieri con evidenti ripercussioni negative sull'economia locale. Ulteriore incremento delle fenomeno delle "seconde case", peraltro già fortemente presente, che rischierebbe di erodere nuove quote di mercato al settore alberghiero con evidenti ripercussioni negative sull'attrattività turistica, già subordinata e dequalificata rispetto agli altri comuni della Versilia.

Area industriali e commerciali. Per l'area delle Bocchette un fattore di rischio potrebbe essere rappresentato dalla localizzazione eccessiva di strutture commerciali despecializzate, ad esempio discount, all'interno dell'area**.**

Sintesi dell'analisi Swot

Esistono delle relazioni tra i parametri appena descritti ma, anche se potrebbe sembrare netta la relazione che esiste in positivo tra opportunità e punti di forza e in negativo tra minacce e punti di debolezza, la relazione tra i quattro parametri non è né scontata né automatica. E' proprio in questo frangente che si inserisce la programmazione strategica contenuta nel piano strutturale. Lo sforzo che dovrà sostenere l'Amministrazione sarà quello di promuovere le forze in modo da trasformarle in opportunità e soprattutto gestire le debolezze come aree di intervento con l'obiettivo di impedirne la trasformazione in minacce. Lo schema che segue è esemplificativo del percorso logico conseguente all'analisi sopra riportata.

La precondizione è che un sistema debba perseguire i traguardi, le opportunità e le strategie suggerite dai suoi punti di forza o congruenti con essi, evitando di fissare traguardi sovradimensionati per i quali le sue risorse sono insufficienti a contrastare gli ostacoli. Entrando nel merito dell'analisi risultano piuttosto evidenti alcuni dei temi che dovranno essere affrontati nel corso della progettazione del Piano Strutturale:

1. incremento della popolazione alla quale dovrà essere assicurata un'adeguata opportunità abitativa e i servizi di base (assistenza sanitaria, istruzione, opportunità di lavoro, ecc.) senza però sovraccaricare il territorio urbano, in questo senso, quindi, l'Amministrazione dovrà lavorare da un lato prevedendo nuovi alloggi, prediligendo però interventi di ristrutturazione e riconversione;
2. pensare nuove strategie per fare fronte alla carenze delle dotazioni attuali di strutture ricettive di qualità, che comunque stanno crescendo negli ultimi 5 anni, e servizi al

turismo, al fine di diventare maggiormente competitiva rispetto agli altri comuni della Versilia (Pietrasanta, Forte dei Marmi);

3. rafforzare il piccolo commercio di prossimità e il settore della somministrazione come elemento strategico per il rilancio del centro storico del Capoluogo e dei piccoli centri urbani storici della collina in modo da rendere più belli i centri urbani e diversificare l'offerta turistica;
4. contenere lo sviluppo del mercato delle seconde case, già peraltro quasi saturo, al fine di rilanciare il turismo stagionale alberghiero e extralberghiero;
5. promuovere il rilancio del territorio collinare che presenta altissime potenzialità, anche in termini di capacità di carico, ma ad oggi non sembra essere adeguatamente valorizzato. Tutto questo ovviamente secondo una logica di sviluppo sostenibile.
6. risolvere definitivamente i problemi della viabilità interna (trasversale e longitudinale) anche attraverso il potenziamento della viabilità ciclabile.

Stima della capacità di carico del territorio comunale di Camaiore

Sostenibilità e capacità di carico

Lo sviluppo sostenibile non è solo protezione ambientale, ma considera la qualità della vita, l'equità tra le persone, l'equità tra generazioni e le dimensioni sociali ed etiche del benessere umano.

Lo sviluppo sostenibile implica dunque che lo sviluppo non deve superare la capacità di carico dei sistemi naturali, sociali ed economici.

La seguente interpretazione dello sviluppo sostenibile, pragmatica e locale, dell'International Council for Local Environmental Initiatives (ICLEI), è utile per applicare questo concetto alle aree urbane europee: *"Per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che offra servizi ambientali, sociali ed economici di base a tutti i membri di una comunità, senza minacciare il sistema naturale, edificato e sociale, da cui dipende la fornitura di tali servizi."*

Le politiche ambientali, territoriali e socio economiche pongono un accento particolare sull'obiettivo dell'integrazione tra le esigenze ambientali e le altre politiche di sviluppo settoriali (casa, trasporti, energia, industria, turismo, agricoltura ecc.).

Lo sviluppo sostenibile non è quindi problema solo ambientale, ma complessivo, sistemico, legato all'insieme delle scelte di governo del territorio.

Il criterio ispiratore della sostenibilità è l'applicazione dei principi, stabiliti in sede internazionale e comunitaria, che indicano le fondamenta condivise su cui costruire le politiche di sostenibilità:

- principio di equità;
- integrazione tra ambiente e sviluppo;
- principio precauzionale;
- principio di prevenzione;
- "chi inquina paga";
- sussidiarietà;
- condivisione delle responsabilità
- partecipazione.

Questi principi devono essere alla base delle scelte concrete della pianificazione a tutti i livelli e nei diversi ambiti.

A livello di Amministrazione comunale gli obiettivi generali si riflettono nella necessità di conciliare la ricerca della sostenibilità con le esigenze e le imposizioni della fornitura quotidiana dei servizi e con le aspettative dei cittadini e degli operatori economici. Lo sviluppo sostenibile si basa sul metodo della partecipazione e della trasparenza e tende ad accrescere il benessere dei cittadini, salvaguardando le risorse del territorio per il futuro.

Le risorse e l'organizzazione di un territorio sono un *milieu* costruito e sedimentato nella storia e nelle tradizioni di una comunità, frutto anche di relazioni costanti con le aree circostanti, che si compone di:

1. aspetti sociali e culturali;
2. aspetto economici;
3. aspetti ambientali.

Nel caso dei piani urbanistici comunali, vanno condivise e integrate due scale: locale e globale, evitando che ci sia scollamento tra esigenze di qualità della vita dei cittadini e qualità ambientale regionale e mondiale.

La Regione Toscana ha assunto il concetto di sostenibilità fra i principi generali e i criteri della programmazione regionale. Anche il PS si propone, seguendo l'esigenza affermata anche in sede europea, nazionale e regionale, di integrare i due paradigmi sviluppo socio-economico e ambiente nella dimensione urbanistica, adottando i principi della sostenibilità nelle previsioni urbanistiche.
La pianificazione urbanistica, in attuazione della L.R. 1/2005, ha infatti alla sua base i principi della sostenibilità, che sono riconfermati dalla proposta di aggiornamento della normativa in fase di esame in Consiglio regionale.
Anche la Provincia esprime con chiarezza l'attenzione ai temi della sostenibilità, sottolineando che nel sistema costiero della Versilia i fattori di pressione ambientale più significativi sono determinati dalla forte presenza turistica e dal rischio idrogeologico.
Le presenze turistiche in particolare, oltre ad una urbanizzazione particolarmente intensa della fascia costiera, comportano una forte produzione di rifiuti, e un elevato prelievo idrico dalle falde sotterranee, con vistosi fenomeni di intrusione salina e degrado qualitativo delle risorse idriche e livelli di traffico eccessivi nella stagione turistica.

La misura della sostenibilità

Per stabilire gli indirizzi di evoluzione sostenibile è necessario quantificare obiettivi e trovare modi di misurazione dei risultati conseguiti. Occorre misurarsi con indicatori oggettivi di sostenibilità, fissando precisi risultati e controllando l'efficacia dei processi di gestione.
Si può giustamente ritenere, in linea con le indicazione regionali che pongono il territorio, e la fattispecie del consumo di suolo, come dato oggettivo di valutazione dei cambiamenti in atto, che la sostenibilità sia da legare alle diverse modalità di uso del suolo.
Vi è oggi la possibilità di misurare sia a scala regionale o nazionale, che a livello comunale o subcomunale, i cambiamenti in atto nell'uso del suolo: urbanizzazione, aree dismesse e sito degradati, tipi di agricoltura, qualità dell'ambiente naturale, impermeabilizzazione del suolo.
Riteniamo per questo di adottare il consumo di suolo come indicatore principale del grado di sostenibilità delle previsioni urbanistiche, e, in questa logica, proponiamo indicato dei valori come parametri di riferimento per considerare le varie forme di urbanizzazione che comportano un occupazione permanente (e quasi sempre irreversibile), sia pubblica, che privata, sia per edifici, che per opere infrastrutturali.
Come valori limite per la capacità di carico delle previsioni dei diversi tipi di uso del suolo, che comportano una trasformazione da territori non urbanizzati a territori artificiali, indichiamo le seguenti soglie:

- l'incremento di superficie di **territorio artificiale** non può superare in un decennio **l'1% del totale della superficie comunale utilizzabile** (al netto delle zone naturali e seminaturali);
- la superficie di territorio artificiale non può essere superiore al **50% dell'intera superficie comunale** (sempre al netto delle zone naturali e seminaturali);
- gli incrementi di superficie di **territorio artificiale** non possono essere superiori al **5% della superficie di territorio artificiale attuale**.

Su questa base abbiamo calcolato i limiti di carico sostenibile per il dimensionamento delle previsioni del PS del Comune di Camaiore, in riferimento alle indicazioni della L.R. 1/05 e del Reg, 3/R.
Gli indicatori di sostenibilità devono essere infatti elementi oggettivi e misurabili per stimare il grado e la direzione del cambiamento e appurare se un'area, una città, o una regione stanno diventando più o meno sostenibili.
Data la difficoltà di conoscere, raccogliere e interpretare i numeri sui fenomeni complessi, come la sostenibilità, pensiamo che un indicatore semplice come il consumo di suolo e il suo vario uso sia quello che meglio misuri la sostenibilità delle previsioni urbanistiche.

La situazione locale attuale

Il comune di Camaiore, che ha origini medioevali, è uno dei comuni principali della Versilia, di cui condivide i principali problemi sociali, economici e ambientali.
Ha un territorio relativamente esteso (84 kmq), che comprende una ampia parte collinare, la conca di Camaiore e un tratto di pianura costiera. La parte "utilizzabile" del territorio è molto più ridotta e ammonta a circa 40 kmq.
Il tratto di costa è lungo circa 2.800 metri, compreso tra i confini con i comuni adiacenti di Viareggio a sud e Pietrasanta a nord.
La parte collinare è molto vasta e si estende oltre il crinale dei monti della Versilia per comprendere un tratto importante della val Freddana, nello spartiacque del Serchio
La Versilia, e con essa il comune di Camaiore, sono caratterizzate, nella zona costiera, da intensa urbanizzazione, e da una forte pressione esercitata dalle presenze turistiche soprattutto nei mesi estivi.
Nell'area costiera, il congestionamento urbanistico e territoriale ha raggiunto punte di elevata intensità, essendo concentrato in un ecosistema locale fragile: intrusione del cuneo salino, inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, disastrose e frequenti alluvioni, subsidenza, sono gli effetti più vistosi di questa situazione.
Come sopraindicato l'elemento che misura in modo semplice e diretto il livello della sostenibilità per un comune riguarda il consumo di suolo: nel caso del territorio di pianura di Camaiore, come quello degli altri comuni costieri della Versilia, che è densamente costruito e abitato vi sono evidenti limiti ad ulteriori espansioni del consumo di suolo.
E' necessaria perciò una particolare attenzione a questo tema nei suoi tre aspetti:

- quantità di suolo da urbanizzare;
- modalità di attuazione dell'insediamento;
- localizzazione dell'insediamento.

Gli ulteriori aspetti di valutazione della capacità di carico riguardano i consumi, riferiti sia ai residenti, che ai turisti, e in particolare, data la caratterizzazione del territorio, a quelli relativi all'acqua e all'energia, e poi l'impatto che gli insediamenti possono produrre con riferimento particolare a:

- Rifiuti,
- Rumore,
- Aria,
- Scarichi.

Nel comune di Camaiore sono tre le cause principali che possono aggravare gli aspetti sopra evidenziati:

- il turismo
- il traffico,
- le attività produttive

Il turismo incide sui consumi idrici, sui rifiuti, sull'energia e poi sul consumo di suolo e si riflette sul traffico. Il traffico incide su molti aspetti, ma soprattutto sull'inquinamento dell'aria, sul rumore e sull'utilizzo delle infrastrutture stradali.
Le attività produttive incidono sui consumi di energia, di acqua, sui rifiuti, sul consumo del suolo.
Anche gli insediamenti residenziali hanno un'influenza su molti aspetti, ma rappresentano una condizione imprescindibile per la sopravvivenza e la vivacità di una comunità locale.
Nelle aree attrattive di flussi turistici, come le zone costiere, il nodo della sostenibilità, come indicato dal PIT e dal PTCP, è legato al flusso antropico e al non superamento della capacità di

carico del sistema. Per questo l'attenzione particolare è indirizzata alla mobilità, alle forme di accessibilità e alla rete dei trasporti che assicurano la fruibilità delle zone costiere.
Nel comune di Camaiore la zona che presenta più problemi in relazione a questa tematica è sicuramente quella del Lido. In quest'area le questioni da considerare sono sia di ordine ambientale, che di ordine socio-economico e, naturalmente, sono profondamente collegate.
Si tratta di una zona, come gran parte delle aree costiere toscane, che ha visto una crescita forte e disordinata. Rispetto ad altre aree costiere, nel comune di Camaiore questa evoluzione è avvenuta in modo più graduale nel corso di diversi decenni e mostra negli ultimi anni una certa stazionarietà.
La situazione attuale evidenzia dunque luci e ombre. Gli aspetti positivi sono legati alla presenza di alcune aree verdi, ancora conservate (il parco del Magazzeno, l'area del Giardo, la zona circostante a viale Kennedy) e a una densità edilizia non particolarmente elevata.
Gli aspetti negativi, che derivano dal passato, quando l'attenzione ai temi ambientali, all'eccesso di urbanizzazione, e dei riflessi connessi, non era così forte, sono riassumibili nei seguenti aspetti:

- privatizzazione della spiaggia,
- elevata antropizzazione e perdita di naturalità,
- notevoli e concentrate presenze turistiche,
- traffico, inquinamento e rumore,
- prelievi idrici e conseguenze sul sistema delle acque.

Questi aspetti indicano la zona a mare rispetto all'autostrada come un'area con forti problemi di sostenibilità.
Le previsioni di interventi nella zona del Lido devono quindi tenere conto delle indicazioni del PIT e del PTCP e devono tendere a superare le maggiori criticità, agendo soprattutto in una visione organica e di razionalizzazione del verde e del tessuto urbanistico.

Il carico sostenibile per le previsioni urbanistiche

I limiti della sostenibilità, sociale, economica e ambientale, vanno da un lato presi nella loro assolutezza a livello mondiale, e vanno poi riportati a livelli locali, comunali o subcomunali e declinati nelle diverse componenti che si riferiscono ad aspetti particolari. In mancanza di valori soglia oggettivamente determinati, possiamo assumere, come si fa per molti fenomeni, l'entità della variazione in crescita o in calo, come limiti della sostenibilità.
Variazioni superiori al 5% in più o in meno nell'arco di un decennio per indicatori di equilibrio pongono limiti di sostenibilità, mentre per quelle situazioni che si evidenziano già oggi come insostenibili, si devono porre barriere ad ulteriori incrementi e si devono individuare obiettivi di riduzione, come fatto ad esempio con le emissioni di CO2 per ridurre l'effetto serra in base al Protocollo di Kyoto.
Tenendo conto delle varie interrelazioni non è facile che vi sia congruità fra la sostenibilità secondo i diversi parametri. Ad esempio, per una sostenibilità economica della comunità di Camaiore è opportuno agevolare e rafforzare il settore trainante dell'economia locale (turismo), ma per aiutare questo settore è necessario offrire risorse, già oggi limitate, e l'eventuale sviluppo produttivo di queste attività implica ulteriori spazi, energia aggiuntiva, occupazione e quindi case e quindi ancora consumo di risorse limitate, etc.
Per la sostenibilità ambientale bisognerebbe ridurre la pressione turistica, quella antropica e quella dei flussi di traffico, che potrebbe portare a situazioni di crisi dell'economia e dell'occupazione e quindi della comunità locale.
Per la sostenibilità sociale bisognerebbe favorire un rinnovamento demografico, e quindi case, servizi etc.

In sintesi sostenibilità è una ricerca costante di equilibrio lungo un percorso in evoluzione con forze che tirano in direzioni spesso divergenti.

Poiché l'ambito di azione principale su cui agisce il Piano strutturale è il territorio, ed è inoltre l'uso del territorio su cui la comunità locale, nelle sue rappresentanze istituzionali e politiche, può decidere, controllare e governare nel modo più diretto, in tutte le fasi di previsione, realizzazione, verifiche posteriori di risultato, è su questo aspetto che ci siamo soffermati principalmente.

E' infatti sul territorio fisico che si insediano le abitazioni, le imprese, le strutture ricettive, le infrastrutture; è il territorio che contiene le aree a verde, le riserve di biodiversità, etc.; è dunque il territorio che deve reggere la sostenibilità.

Il concetto di sostenibilità non prevede metodologie automatiche di calcolo di valori o indici che certifichino il rispetto di soglie di sostenibilità: il concetto integrato di sostenibilità evidenzia la necessità di legare ambiente, economia e società.

Lo sviluppo è sostenibile se e in quanto è in grado di trovare metodi e risorse per contemperare le esigenze ambientali, in ordine ai molteplici temi evidenziati, con i fabbisogni economici e sociali di una comunità. Viceversa il regresso, la decadenza e l'abbandono sono quasi sempre insostenibili: gli esempi storici, e anche recenti, evidenziano come sia possibile, anche in situazioni geografiche difficili, orientare la crescita in modo ecocompatibile (pur con notevoli difficoltà, specie in Italia dove una cultura civica, prima che ambientale, è ancora molto limitata); ma descrivono anche i guasti dovuti a situazioni di crisi socio-economica.

Nel caso del comune di Camaiore, e in particolare della zona del Lido, per favorire lo sviluppo sociale ed economico e quindi la sostenibilità è necessario prevedere interventi che migliorino la situazione attuale e che si pongano come razionalizzazione e momento di innovazione rispetto all'esistente

Il dimensionamento si inserisce in un quadro ambientale, e socio-economico, sul quale il Comune sta lavorando per azioni di miglioramento e mitigazione e di cui sono fornite informazioni particolareggiate nelle parti precedenti della relazione.

I fabbisogni insediativi per le diverse tipologie di funzioni derivano da valutazioni di tipo "oggettivo", cioè per adeguare l'offerta di insediamento alla domanda consolidata, e da richieste preveniente dagli "stakeholders".

Nel caso di Camaiore il territorio nella parte di pianura presenta forti limiti ad un ulteriore utilizzo, in quanto già densamente sfruttato e dato che vi sono problemi di reversibilità delle scelte: il suolo una volta urbanizzato quasi mai ritorna naturale, e comunque richiede tempi non brevi.

La tabella seguente evidenzia come sono diverse le Utoe in cui la superficie artificiale ha superato il livello di soglia del 60% di superficie artificiale rispetto alla superficie territoriale: si tratta delle Utoe del Lido, di via Italica, delle Bocchette e del capoluogo.

A livello comunale la quota di superficie artificiale, e cioè di consumo di suolo, rappresenta il 20%, ma bisogna tenere conto che la superficie territoriale comprende anche le superfici boscate, naturali e seminaturali e che queste coprono quasi 4.500 ha, cioè più della metà del territorio comunale.

Tabella 22: Superfici delle UTOE

UTOE	Superficie territoriale	Superficie artificiale	
	(ha)	(ha)	%
utoe1	436,35	373,15	86%
utoe2	77,68	13,71	18%
utoe3	55,37	39,35	71%

utoe4	71,84	45,94	64%
utoe5	351,25	153,88	44%
utoe 6	474,85	294,51	62%
utoe7	1.348,16	118,18	9%
utoe8	1.584,33	88,13	6%
utoe9	1.441,45	54,30	4%
utoe10	1.433,10	66,46	5%
extra collina	432,67	199,18	46%
extra pianura	742,95	227,43	31%
Totale complessivo	**8.450,00**	**1.674,23**	**20%**

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

Al netto di queste superfici naturali e seminaturali il territorio artificiale costituisce già oggi il 42,4 per cento della superficie comunale e i soli agglomerati urbani rappresentano quasi il 27% di questa superficie.

Tabella 23: Ripartizione della superficie territoriale comunale per uso del suolo

Tipologia di uso del suolo	Valore %
Superficie non urbanizzata[2]	***57,6%***
Superficie artificiale	***42,4%***
Agglomerati urbani	***26,9%***
Insediamenti produttivi	***3,7%***
Servizi pubblici	***0,8%***
Totale edificato	***31,3%***
Infrastrutture per la mobilità	***7,2%***
Aree verdi, ricreative e sportive	***3,9%***
Aree urbanizzate non edificate	***11,1%***
Totale superficie	***100,0%***

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

Tenuto conto che le indicazione regionali e provinciali pongono il territorio come risorsa da tutelare, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo, si è ritenuto, come indicato in precedenza, sulla base di modelli di simulazione e di diversi studi, partendo proprio dall'assunto dell'irreversibilità dei processi di urbanizzazione, e tenuto conto dal dibattito in atto in merito alla modifica della legge 1/05 e all'aggiornamento dei PIT, limitare le possibilità di incremento del territorio urbanizzato nel periodo di validità del piano strutturale, mantenendo la possibilità di consumo di suolo entro valori più contenuti di quelli prima stabiliti.
Questa eventuale superficie incrementale urbanizzata, entro una variazione del 2 % dell'esistente, si ritiene che non abbia significativi impatti, e che questi possano essere compensati da un uso razionale del territorio e di tutte le risorse connesse, anche attraverso una maggiore crescita nella dotazione di standard.
Le tabelle seguenti riportano i valori attuali di uso del suolo, in ettari e in percentuale.

[2] Al netto di boschi, aree seminaturali e corpi idrici

Tabella 24: Ripartizione della superficie territoriale comunale per zona e per uso del suolo

	Pianura	Conca Camaiore	Colline	Totale
Superficie territoriale (Ha)	**18.236.434**	**9.536.391**	**56.816.623**	**84.589.448**
Superficie agricola	8.489.640	3.630.456	10.622.126	22.742.221
Superficie boscata e seminaturale	1.148.359	916.581	42.913.153	44.978.093
Corpi idrici	63.819	52.385	10.605	126.810
Superficie non urbanizzata	*9.701.818*	*4.599.422*	*53.545.884*	*67.847.124*
Superficie non urbanizzata netta	***8.489.640***	***3.630.456***	***10.622.126***	***22.742.221***
Superficie artificiale	***8.534.616***	***4.936.969***	***3.270.738***	***16.742.323***
Agglomerati urbani	5.356.407	3.311.738	1.940.460	10.608.604
Insediamenti produttivi	1.065.351	326.256	51.702	1.443.309
Servizi pubblici	159.992	146.220	19.960	326.171
Totale edificato	*6.581.750*	*3.784.214*	*2.012.121*	*12.378.085*
Infrastrutture per la mobilità	742.836	883.723	1.212.657	2.839.216
Aree verdi, ricreative e sportive	1.210.030	269.032	45.960	1.525.022
Aree urbanizzate non edificate	*1.952.866*	*1.152.755*	*1.258.617*	*4.364.238*
Totale superficie	**17.024.256**	**8.567.425**	**13.892.864**	**39.484.545**

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

Tabella 25: Ripartizione della superficie territoriale comunale per zona e per uso del suolo

	Pianura	Conca Camaiore	Colline	Totale
Superficie territoriale (Ha)	100%	100%	100%	100%
Superficie agricola	50%	42%	76%	58%
Superficie non urbanizzata	***50%***	***42%***	***76%***	***58%***
Superficie artificiale	***50%***	***58%***	***24%***	***42%***
Agglomerati urbani	31%	39%	14%	27%
Insediamenti produttivi	6%	4%	0%	4%
Servizi pubblici	1%	2%	0%	1%
Totale edificato	*39%*	*44%*	*14%*	*31%*
Infrastrutture per la mobilità	4%	10%	9%	7%
Aree verdi, ricreative e sportive	7%	3%	0%	4%
Aree urbanizzate non edificate	*11%*	*13%*	*9%*	*11%*
Totale superficie	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

Tabella 26: Incrementi superficie urbanizzata per zona e per tipologia di insediamento

Percentuali massime di incremento ipotizzate				
Superficie artificiale	**Pianura**	**Conca Camaiore**	**Colline**	**Totale**
Agglomerati urbani	1%	1%	2%	1,2%
Insediamenti produttivi	2%	1%	5%	1,9%
Servizi pubblici	5%	5%	5%	5,0%
Totale edificato	1,3%	1,2%	2,1%	1,4%
Infrastrutture per la mobilità	1%	1%	2%	1,4%
Aree verdi, ricreative e sportive	5%	5%	10%	5,2%
Aree urbanizzate non edificate	3,5%	1,9%	2,3%	2,7%
Superficie artificiale	*1,8%*	*1,3%*	*2,2%*	*1,7%*
Superficie artificiale su Totale	***0,9%***	***0,8%***	***0,5%***	**0,7%**

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

Tabella 27: Incrementi superficie urbanizzata per zona e per tipologia di insediamento

Tipo di insediamento	Pianura	Conca Camaiore	Colline	Totale
		Valori in mq di superficie		
Agglomerati urbani	53.564	33.117	38.809	125.491
Insediamenti produttivi	21.307	3.263	2.585	27.155
Servizi pubblici	8.000	7.311	998	16.309
Totale edificato	*82.871*	*43.691*	*42.392*	*168.954*
Infrastrutture per la mobilità	7.428	8.837	24.253	40.519
Aree verdi, ricreative e sportive	60.502	13.452	4.596	78.549
Aree urbanizzate non edificate	*67.930*	*22.289*	*28.849*	*119.068*
Totale superficie artificiale	**150.801**	**65.980**	**71.241**	**288.022**

Fonte: Elaborazioni Simurg su cartografie Provincia di Lucca.

L'operazione di stima dei valori limiti per l'incremento delle superfici artificiali per le diverse parte del territorio che è rappresentata dalle precedenti tabelle può essere assunta come soglia della capacità di carico del sistema territoriale del comune di Camaiore.
Si tratta naturalmente di valori teorici, che non tengono conto delle condizioni di compatibilità territoriali e delle limitazioni fisiche dovute alle condizioni geologiche e ai vincoli idraulici.
I valori di incremento di superficie urbanizzata che abbiamo quantificato come sostenibili in base alle valutazioni del Quadro Conoscitivo ammontano complessivamente a 288 mila mq, pari al 1,7% di incremento delle superfici urbanizzate attuali e a meno dell'1% della superficie comunale, al netto delle superfici boscate e seminaturali, che sono oltre la metà del territorio comunale.
La stima dei valori di crescita è basata sulle valutazioni generali di sviluppo ed equilibrio delle condizioni sociali e urbanistiche per le diverse parti del territorio comunale.

Parte II - Dimensionamento delle funzioni […..]

Comune di Camaiore (LU)

Nuovo "PIANO STRUTTURALE"

Quadro conoscitivo

STUDIO SOCIO – ECONOMICO E DEMOGRAFICO (2011)

Gruppo di lavoro

Nucleo di coordinamento (generale e scientifico)

- Roberto Lucchesi
  (Dirigente Settore 4 – Gestione del Territorio)
- Manola Bonari
  (Responsabile Unico del Procedimento)
- Fabrizio Cinquini
  (Coordinamento scientifico e conformazione al PIT/PPR)

Consulenti esterni

- Soc. Terre.it srl
  (VAS e orientamenti per la formazione del quadro conoscitivo)
- Mauro Allagosta
  (Indagini Idrogeologico e sismiche)
- Soc. Simurg srl
  (dati socio – economici e demografici)
- Pienocampo Associazione Professionale
  (studi agronomici e forestali)
- Marcella Chiavaccini – Valeria Dini
  (SIT e quadro conoscitivo)
- Stefano Pagliara (UNIPI – Dip. Ingegneria Civile)
  (Studi idrologici e idraulici)

Gruppo di lavoro interno al comune

Settore 4 – Gestione del Territorio

- Leonardo Ferri
- Rachele Nostro
- Stefano Paolinelli
- Antonella Venturini

Collaboratori per le elaborazioni grafiche e cartografiche

- Andrea Chelossi
- Andrea Lenzoni
- Roberta Bernardini

Garante della comunicazione

- Rossella Calzolari

Assessore all'Urbanistica
Simone Leo

Sindaco
Alessandro Del Dotto