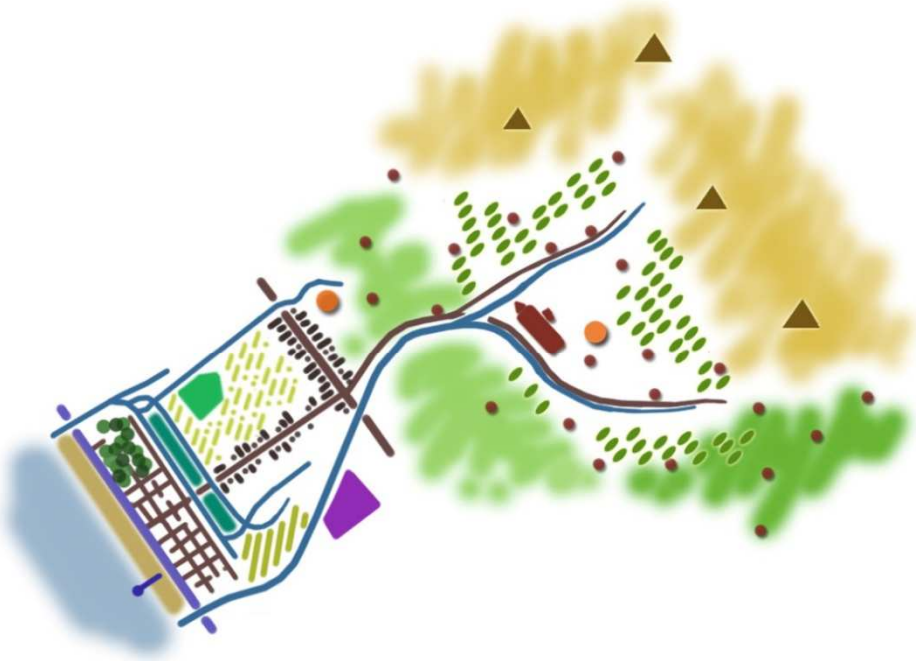
Comune di Camaiore

Provincia di Lucca

nuovo PIANO STRUTTURALE



Quadro conoscitivo

Articolo 92 LR 65/2014

MONITORAGGIO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Febbraio 2018

QC.V-21

Comune di Camaiore (LU)

Nuovo “PIANO STRUTTURALE”

Quadro conoscitivo

MONITORAGGIO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

(

INDICE

1. Introduzione 4

2. Il Piano Strutturale 4

2.1. Articolazione del P.S. 4

2.2. Dimensionamento del P.S. 6

3.Il Regolamento Urbanistico 7

3.1. Articolazione del R.U. 7

3.2. Dimensionamento del R.U. 8

4. Il monitoraggio 9

4.1. L’arco temporale 9

4.2. Il metodo 9

4.3. Esiti del monitoraggio del dimensionamento del P.S. Vigente 10

5. Altre sezioni del monitoraggio 13

5.1. I cambi d’uso in territorio agricolo 13

5.2. Ulteriori concessioni edilizie 14

Allegati

- Allegato 1 – Esiti del monitoraggio
  - Allegato 1.1 - Attuazione delle previsioni di trasformazione del R.U. incidenti sull'attuazione del dimensionamento del P.S. vigente, periodo 2000 - 2014. Dati complessivi di base
  - Allegato 1.2. - Attuazione delle previsioni di trasformazione del R.U. incidenti sull'attuazione del dimensionamento del P.S. vigente, periodo 2000 - 2014. Dati relativi alle previsioni dei "LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO " (B2)
  - ALLEGATO 1.3. - Stato di attuazione dei lotti liberi per l'edilizia convenzionata (B3)
  - Allegato 1.4. - Attuazione delle previsioni di trasformazione del R.U. incidenti sull'attuazione del dimensionamento del P.S. vigente, periodo 2000 - 2014. Dati relativi alle previsioni di " AREE DI NUOVO IMPIANTO " (ANI)
  - Allegato - 1.5 - Attuazione dei piani attuativi residui del P.R.G.C.
- Allegato 2 – Monitoraggio degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali

- Allegato 3 - Monitoraggio dell'attività edilizia relativa al territorio rurale, periodo 2000 – 2014. Cambi d'uso nelle “aree agricole” (art. 35) e nelle “aree agricole, boscate e naturali” (art.36)
- Allegato 4 - Monitoraggio delle trasformazioni urbanistico - edilizie non incidenti sull'attuazione del dimensionamento del P.S. vigente, periodo 2000 - 2010

1. Introduzione

Il quadro di riferimento normativo e disciplinare regionale introdotto dalla L.R. 65/14 e dall'entrata in vigore del PIT/PPR, rende necessario dotare il Piano Strutturale (P.S.), già nella fase di allestimento del quadro conoscitivo, della relazione di monitoraggio dei piani vigenti, così da supportare meglio le scelte del quadro progettuale attraverso la verifica puntuale dell'attuazione degli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti e da perseguire con maggiore efficacia i principi generali della legge. La presente relazione offre dunque un bilancio della pianificazione vigente, ovvero la descrizione in via sintetica delle attività di rendicontazione e contabilità degli strumenti della pianificazione urbanistica a partire dalla data di adozione del P.S., riportando in specifici allegati i dati di base del monitoraggio stesso e la visualizzazione dello stato di attuazione della pianificazione vigente attraverso le indagini svolte nella verifica delle attività di trasformazione urbanistico – edilizia previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica.

2. Il Piano Strutturale

2.1. Articolazione del P.S.

Per descrivere la metodologia usata nelle attività di monitoraggio dalla data di adozione del Piano Strutturale (P.S.), è necessario tenere conto della strutturazione e della definizione del dimensionamento del P.S. vigente e della sua declinazione nel Regolamento Urbanistico (R.U.).
Il P.S. del comune di Camaiore vede una prima articolazione del territorio in sistemi territoriali suddivisi in **sub sistemi ambientali** (SBT) che comprende il sub-sistema ambientale della pianura e quello della collina e della montagna.
Il Sub sistema della pianura (SBT_PIAN) interessa le parti pianeggianti del territorio comunale tra il mare, le prime pendici collinari e la pianura alluvionale del fiume di Camaiore, tra le colline marittime e i contrafforti meridionali delle Alpi Apuane.
Il sub sistema è suddiviso in specifiche U.T.O.E. e partizioni spaziali, così come in elenco:

- U.T.O.E. N°1. - Città di Lido di Camaiore
- U.T.O.E. N° 2. - L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia
- U.T.O.E. N° 3. - L'insediamento lineare della via Italica
- U.T.O.E. N° 4. - L'area produttiva delle Bocchette
- U.T.O.E. N° 5. - La città di Capezzano
- U.T.O.E. N° 6. - La città di Camaiore
- Limite delle città
- Aree agricole
  - A - Aree agricole di valenza ambientale
  - B - Aree agricole con funzioni prevalentemente produttive
- Corsi d'acqua, canali, fossi e viabilità storica
- Borghi ed insediamenti sparsi

Il Sub-Sistema ambientale della collina e della montagna (SBT_COL) comprende invece le aree collinari più dolci e meno elevate poste in aderenza alla pianura costiera, le colline più interne ed aspre dell'entroterra camaiorese e delle "Sei Miglia", i rilievi più meridionali della catena apuana (monte Prana, Gabberi, Matanna) comprendenti le valli del Lucese e del Lombricese. Il sub-sistema comprende inoltre un'area inclusa nel perimetro del Parco Regionale delle Alpi

Apuane (L.R. 65/97)
Il sub sistema è suddiviso in specifiche U.T.O.E. e partizioni spaziali, così come in elenco:

- Aree agricole, boscate e naturali
  - A - Aree agricole di valenza ambientale
  - B - I boschi, le selve, le aree naturali e i prati e pascoli
- Borghi storici
- Mulattiere, sentieri e viabilità storica
- Le risorse acquifere
- Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio
- U.T.O.E. N°7. - Le colline marittime
  - Il percorso storico e i belvederi panoramici sul mare e sulle Apuane
- U.T.O.E. N°8. - La valle del Freddana e delle colline delle "Sei miglia"
  - L'area funzionale di Montemagno, Valpromaro e del torrente Freddana
- U.T.O.E. N°9. - La valle del Lucese
  - L'area storico- archeologica delle ville, dei molini, dei frantoi, delle sistemazioni idrauliche del torrente Lucese e del suo ambiente naturale
  - I prati e pascoli di passo Lucese e Vallimona
- U.T.O.E. N°10.- La valle del Lombricese
  - L'area storico-culturale dei mulini, dei frantoi e delle attività protoindustriali del torrente Lombricese, di Candalla e del suo ambiente naturale
  - I prati e i pascoli dell'Alpe di Cima, Corogno e Campo all'Orzo

Per tutti gli elementi che articolano i sub sistemi ambientali valgono le indicazioni, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni contenute nello Statuto dei Luoghi.
Le **"Unità Territoriali Organiche Elementari" (U.T.O.E.)**, sono definite dal P.S. quali parti di territorio corrispondenti ad ambiti spaziali omogenei ma non continui. Le U.T.O.E. sono interne ai sub-sistemi ambientali e rappresentano parti di territorio da valutare e pianificare organicamente e con progetti strategici secondo obiettivi specifici di governo.
Per ogni U.T.O.E. sono precisati gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti, il "limite delle città" e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali del piano.
Alcune U.T.O.E. sono suddivise al loro interno in aree di recupero funzionale all'urbano (AFN).
In particolare il territorio di Camaiore ha la seguente articolazione territoriale:
Sub sistema della pianura (SBT_PIAN)

- U.T.O.E N° 1. La città di Lido di Camaiore, articolata nelle seguenti aree funzionali
  - 1A- la città balneare
  - 1B- Il secco
  - 1C- L'area Centrale della Versilia
  - 1D-la passeggiata e gli spazi pubblici della città
  - 1E-La fascia retrodunale e magazzeno
- U.T.O.E N° 2. L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia
- U.T.O.E N° 3. L'insediamento lineare della via Italica
- U.T.O.E N° 4. L'area produttiva delle Bocchette
- U.T.O.E N° 5. La città di Capezzano, articolata nelle seguenti aree funzionali:
  - 5A Capezzano
  - 5B- Rotajo, le Pianore e l'Acquarella

- U.T.O.E N° 6. La città di Camaiore, articolata nelle seguenti aree funzionali:
  - 6A-Il centro storico di Camaiore
  - 6B- Aree edificate di recente formazione
  - 6C- Le aree strategiche di recupero e rinnovo urbano
  - 6D- l'area attrezzata sportiva e ricreativa dei fiumi Lucese e Lombricese
  - 6E- le aree produttive poste lungo la strada provinciale

Sub-sistema della Collina e della montagna (SBT_COL)

- U.T.O.E N° 7. Le colline marittime
- U.T.O.E N° 8. La valle del Freddana e delle "Sei Miglia"
- U.T.O.E N° 9. La valle del Lucese
- U.T.O.E N°10. La valle del Lombricese

2.2. Dimensionamento del P.S.

Nella definizione di dimensionamento, il P.S. considera come presupposto necessario il concetto della non scadenza del P.S. stesso che può essere variato a seguito della modifica del Quadro Conoscitivo essendo uno strumento generale di governo del territorio che non si occupa specificatamente di edilizia. Pertanto il P.S. attribuisce il dimensionamento alle diverse parti di territorio in base alla struttura descritta al precedente paragrafo, ovvero alle U.T.O.E. e alle partizioni spaziali che compongono i due sub sistemi ambientali. Nel caso delle U.T.O.E. a maggiore caratterizzazione urbana, si individuano le "aree di recupero funzionale all'urbano", ovvero quel complesso di aree necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiarie, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Tali aree sono necessarie per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di attrezzature, per rinnovare il disegno urbano. Tali aree sono esclusivamente interne ai limiti urbani e il loro utilizzo è subordinato al soddisfacimento dei parametri urbanistici e al recepimento dei contenuti ed indirizzi dello Statuto dei Luoghi, per garantire che la parte operativa del piano non produca previsioni in contrasto con le invarianti strutturali. Si attuano di norma con piani attuativi per i quali si devono sviluppare le verifiche degli effetti ambientali.
Per ogni U.T.O.E. sono definite le diverse quantità, destinazioni ed obiettivi e il Regolamento Urbanistico ha provveduto a particolareggiare gli interventi tramite "prescrizioni esecutive" che contengono parametri urbanistici, i contenuti delle valutazioni ambientali e schemi grafici e tipologici con valore orientativo. Il Regolamento Urbanistico, a seguito di ulteriori indagini e approfondimenti di maggiore dettaglio, potrà prevedere variazioni nel dimensionamento delle singole U.T.O.E. nella misura massima, tanto in più o in meno, del 10% di quella prevista dalle presenti norme, comunque nel rispetto del bilancio complessivo del Piano Strutturale.
Si evidenzia che il dimensionamento viene distinto tra residenziale e produttivo, il primo viene espresso in termini di consumo di suolo (mq), superficie fondiaria (% o mq) e alloggi, mentre per il secondo il P.S. si esprime solo in termini di consumo di suolo (mq) distinguendo tra "aree residue del P.R.G.C. vigente" e "nuove previsioni massime del P.S."
Si riassume di seguito il dimensionamento del P.S. nella seguente tabella di sintesi:

CONSUMO DI SUOLO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E ALLOGGI MASSIMI PRESUNTI – DATI RIASSUNTIVI

SUB – SISTEMA DELLA PIANURA			
	Consumo di suolo (mq)	Sup. fondiaria (%, mq)	Alloggi max (n)
Borghi ed insediamenti sparsi	300.000	50%	120
1-Città del Lido di Camaiore			
1A – la città balneare	130.000	20%	40
1B – Il Secco	48.000	/	40
1C – L'area centrale della Versilia	450.000	80.000	15
1E – La fascia verde retrodunale e Magazzeno	/	10.000	20
3 L'insediamento della via Italica	60.000	50%	30
5 Città di Capezzano			
5A - Capezzano	180.000	30%	140
6 Città di Camaiore			
6B – aree edificate di recente formazione	160.000	40%	170
SUB SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA			
	Consumo di suolo mq	Sup. fondiaria	Alloggi max
Borghi storici	100.000	50%	100

AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE – CONSUMO DI SUOLO DATI RIASSUNTIVI DEL COMUNE

	Aree residue del P.R.G.C. vigente	Nuove previsioni massime del P.S.
4. Area artigianale delle Bocchette	23.900 mq	30.000 mq
1.B Area artigianale del Secco	9.400 mq	/
6.E Area artigianale lungo la via Provinciale	/	5.000 mq
TOTALE	33.300 mq	35.000 mq

3.Il Regolamento Urbanistico

3.1. Articolazione del R.U.

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) di Camaiore (approvato con Deliberazione C.C. n. 70 del 30.11.2001) costituisce la parte operativa del piano che attua il dimensionamento previsto dal P.S. perseguendone gli obiettivi strategici e generali. Oltre alle elaborazioni di quadro conoscitivo e alle indagini geologico tecniche e idrauliche il R.U. è costituito dai seguenti elaborati quadro propositivo, aventi valore ed efficacia conformativa:

- Quadro generale delle previsioni, scala 1/5.000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
- Relazione;
- Norme di Attuazione.

Il R.U., sulla base degli approfondimenti effettuati dal proprio Quadro conoscitivo, individua la seguente articolazione (zonizzazione – Titolo III e IV) che trova corrispondenza e riscontro nelle cartografie in scala 1:5.000 e 1:2.000:

-Disciplina generale del territorio

- *Canali storici e verde fluviale di pertinenza e di rispetto Casse di espansione Viabilità storica e Formazione del circuito per le visite del territorio*

- *Ambiti di valorizzazione*
- *Infrastrutture e relative fasce di rispetto. Percorsi pedonali e ciclabili*
- *Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale*
- *Aree destinate all'istruzione*
- *Aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico*
- *Verde attrezzato e per il tempo libero*
- *Aree per parcheggi pubblici e privati*
- *Limite urbano e aree agricole interne*
- *Aree urbane storiche*
- *Aree urbanizzate di recente formazione*
- *Aree di nuovo impianto*
- *Insediamenti per il tempo libero e l'accoglienza turistica*
- *Insediamenti produttivi*
- *Verde privato*
- *Aree per impianti sportivi e parchi pubblici*
- *Distributori di carburante*
- *Cimitero e relativo vincolo di rispetto*

-Disciplina particolare (di dettaglio) del territorio

- *Aree agricole*
- *Le U.T.O.E. della pianura*
- *Aree agricole, boscate e naturali*
- *Aree di degrado geofisico*
- *Borghi storici*
- *Progetti di valorizzazione dei borghi storici*

Concludono la disciplina del R.U. gli allegati alle Norme Tecniche di Attuazione, relativi a temi specifici dell'atto di governo del territorio e corrispondenti alla declinazione alla scala operativa del P.S.:

- *A. Edifici extraurbani, interventi ammessi*
- *B. Piano Strutturale, invarianti strutturali*
- *C. Schede di controllo delle U.T.O.E.*
- *D. Elenco campi pozzi, serbatoi ed altre attrezzature acquedottistiche.*

3.2. Dimensionamento del R.U.

Sulla base dell'articolazione descritta al precedente paragrafo, il dimensionamento del R.U. si esplicita attraverso una serie di schede di approfondimento e schemi orientativi relativi alle aree di nuovo impianto delle singole U.T.O.E.. In particolare ai fini del monitoraggio sono rilevanti le "Schede di controllo" delle singole U.T.O.E. articolate in due distinte sezioni "Dati di riepilogo" e "Dati di dettaglio". Nella prima sezione si riportano i dati di riferimento del P.S. circa il dimensionamento in termini di consumo di suolo e quelli di progetto del R.U. a livello di singola U.T.O.E., seguono i dati relativi alle abitazioni, famiglie ed abitanti esistenti e di previsione e per analogia quelli relativi agli spazi pubblici articolati per tipologia e quantità esistenti e di previsione, in rapporto al P.S. e al progetto del R.U.. Il R.U. esprimendo i dati di riepilogo, individua una forbice circa il numero minimo e massimo degli alloggi di nuova previsione e distingue, ancora a livello di U.T.O.E., gli spazi pubblici derivanti dal

completamento dei tessuti consolidati e quelli derivanti dai progetti urbani e zone di completamento. Nella seconda sezione, quella dei "dati di dettaglio", individua area per area tutti i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le quantità e le tipologie di spazi pubblici che verranno generati dalle trasformazioni urbanistico – edilizie riportate singolarmente nella scheda ed identificate in maniera univoca con identificativo numerico e specifica denominazione. Analoga strutturazione si ha per il dimensionamento non ricompreso nelle U.T.O.E. ma nei due sub sistemi ambientali, per i quali è stata allestita una analoga e specifica scheda. Per analogia si hanno schede anche per i progetti di valorizzazione dei borghi storici di collina e di montagna.
Tutti i dati riepilogativi espressi nel dettaglio delle singole schede, sono esplicitati in una tabella conclusiva finale, che pone a confronto i dati generali dello stato attuale, quelli di P.S. e quelli del progetto del R.U., comprensivi anche di quelli legati alla popolazione. Il contenuto generale riepilogativo si trova nella tabella "Scheda di controllo generale – Dati complessivi comunali", allegata alla Relazione Tecnica del R.U. che contiene anche tutte le schede e gli schemi descrittivi di orientamento.

4. Il monitoraggio

4.1. L'arco temporale

Il monitoraggio è stato redatto in base ai dati forniti dall'ufficio Settore 4 – Gestione del Territorio relativi al periodo temporale che va dall'adozione del P.S. vigente (Deliberazione C.C. n. 130 del 7.12.1999) alla data di adozione dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo P.S. (Deliberazione C.C. n.64 del 26.11.2014).

4.2. Il metodo

Le attività di ricognizione da una parte hanno individuato tutte le previsioni non attuate che sono state sottoposte a specifiche schede valutative nell'ambito della fase di Avvio del procedimento con particolare riferimento al documento preliminare di V.A.S., dall'altra hanno provveduto a contabilizzare quanto realizzato, distinguendo quanto incide sull'attuazione del dimensionamento del P.S. vigente e quanto invece incide sugli assetti urbani in termini di carico urbanistico e sul sistema delle risorse, parte quest'ultima finalizzata alle valutazioni ambientali, nonché quanto incide sulle trasformazioni del territorio rurale in adempimento alle disposizioni della L.R. 65/14.
Nello specifico, le previsioni non attuate che sono state sottoposte a valutazione hanno compreso (vedi Avvio del Procedimento- allegato E.a):

- *Aree di nuovo impianto (ANI)*
- *Lotti liberi (B2)*
- *Lotti liberi per l'edilizia convenzionata (B3)*
- *Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione*
- *Aree di recupero urbano (RU)*
- *Edifici degradati o in contrasto (RU)*
- *Progetti di valorizzazione dei borghi storici*
- *Ambiti di valorizzazione turistico ambientale*

- *Parchi urbani*
- *Attrezzature*

Per quanto riguarda invece la contabilizzazione delle previsioni attuate per il calcolo del dimensionamento residuo del P.S. sono stati computati solo quegli interventi previsti dal R.U. che, distinti per destinazione, per definizione ed impostazione del P.S. concorrono al dimensionamento del P.S. stesso, ovvero:

- *Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione derivanti dal precedente PRGC*
- *Aree di nuovo impianto (AIN)*
- *Lotti liberi (B2)*
- *Lotti liberi per l'edilizia convenzionata (B3)*
- *Nuovi insediamenti produttivi*

Ne risultano i seguenti dati a cui rimandiamo per dettagli allo specifico allegato di sintesi (Allegato 1) e ai singoli allegati per zone di R.U.

- 13 su 16 Piani attuativi derivanti dal precedente PRGC attuati (Allegato 1.5);
- 10 su 34 Aree di nuovo (AIN) impianto attuate (Allegato 1.4);
- 59 su 86 Lotti liberi (B2) attuati (Allegato 1.2);
- 52 su 127 Lotti liberi per l'edilizia convenzionata (B3) attuati (Allegato 1.3)
- Non risultano realizzati nuovi insediamenti produttivi ad eccezione di quelli nei piani attuativi derivanti dal precedente PRGC già computati al primo punto elenco.

Come già precedentemente detto, in coerenza con quanto espresso dalla L.65/2015 sono stati contabilizzati anche i cambi di destinazione in zona agricola seppur non concorrenti al calcolo del residuo di P.S. (vedi successivo paragrafo 6) e il regesto delle concessioni edilizie non annoverabili negli interventi precedenti incidenti sul dimensionamento relative ad interventi significativi per l'incidenza sulle risorse (vedi paragrafo 7).

4.3. Esiti del monitoraggio del dimensionamento del P.S. Vigente

La verifica dello stato di attuazione del R.U. e il completamento del monitoraggio delle previsioni di trasformazione – urbanistico edilizia finalizzate al controllo del dimensionamento del P.S. ha portato ad allestire un database in cui confluiscono i dati relativi alle trasformazioni urbanistico – edilizie suddivise per sub sistema ambientale, U.T.O.E. ed aree funzionali che afferiscono al dimensionamento dato dal P.S. Vigente. Seguono i dati relativi agli interventi che seppur esclusi dalla verifica del dimensionamento, rappresentano trasformazioni urbanistiche ed edilizie significative e comunque incidenti sui carichi urbanistici. L'ufficio infatti consultando le singole pratiche edilizie ha effettuato una attività di monitoraggio finalizzata non solo a controllare la contabilità e la verifica delle quantità residue del dimensionamento, ma anche le previsioni attuate che concorrono a variare il quadro di riferimento delle risorse. In particolare il database riporta i dati del dimensionamento del P.S. ponendoli direttamente a confronto con quelli del R.U. cui corrispondono quelli circa lo stato di attuazione, secondo uno schema articolato nel seguente modo (allegato 1):

- Sulle colonne della tabella riassuntiva si riportano:
  - Previsioni Piano Strutturale;
  - Previsioni Regolamento Urbanistico
  - Attuazione residuo di P.R.G.C.
  - Attuazione Regolamento Urbanistico

- Saldo (dato dalla differenza tra le previsioni e quelle attuate)
- Residuo disponibile (dato dalla differenza tra le previsioni di Piano Strutturale ed il saldo)

- Sulle righe della tabella riassuntiva:
  - Articolazione in sub sistemi ambientali del P.S.
  - Articolazione in U.T.O.E.
  - Articolazione in aree funzionali
  - Distinzione in base alle destinazioni d'uso

Escludendo le aree residue del P.R.G.C. vigente ed omogenizzando le unità di misura dei dati forniti al fine di poter fare delle comparazioni in riferimento all'intero territorio comunale si ha:

DIMENSIONAMENTO DEL P.S. VIGENTE

Sub sistema	U.T.O.E. E AREE FUNZIONALI	PREVISIONI PIANO STRUTTURALE			
		Consumo suolo (sup.ter) produttivo	Consumo suolo (sup.ter) residenziale	Sup.fon. residenziale	Alloggi residenziale
		mq	mq	mq	n
Sub- sistema della pianura	1A	0	130.000	26.000	40
	1B	0	48.000	/	40
	1C	0	450.000	80.000	15
	1D	0	0		0
	1E	0	/	10.000	20
	1- Città del Lido di Camaiore (TOTALE)	0	628.000	116.000	115
	2- L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia	0	0	0	0
	3- L'insediamento lineare della via Italica	0	60.000	30.000	30
	4-'area produttiva delle Bocchette	30.000	0	0	0
	5A	0	180.000	54.000	140
	5B	0	0	0	0
	5 La città di Capezzano(TOTALE)	0	180.000	54.000	140
	6A	0	0	0	0
	6B	0	160.000	64.000	170
	6C	0	0	0	0
	6D	0	0	0	0
	6E	5.000	0	0	0
	6 Città di Camaiore(TOTALE)	35.000	130.000	64.000	170
	TOTALE fuori	0	300.000	150.000	120
	TOTALE sbt	35.000	1.333.000	414.000	575
Sub sistema della montagna e della collina	7	0	d.r.	d.r.	d.r.
	8	0	d.r.	d.r.	d.r.
	9	0	d.r.	d.r.	d.r.
	10	0	d.r.	d.r.	d.r.
	TOTALE sbt	0	100.000	50.000	100

d.r. = da ripartire, si ricorda infatti che per gli ambiti dei borghi storici compresi nelle UTOE del sub sistema della collina e della montagna il P.S. assegna un valore complessivo.

	PREVISIONI PIANO STRUTTURALE			RESIDUO DISPONIBILE DEL DIMENSIONAMENTO PS		
	sup.ter	Sup.fon.	Alloggi	sup.ter	Sup.fon.	Alloggi
	mq	mq	n	mq	mq	n
TOTALE	1.468.000	464.000	675	754.545	229.076	299

Gli esiti del monitoraggio mostrano una disponibilità residua relativamente alla funzione residenziale di 299 alloggi, ma indicano anche con riferimento al dettaglio dei dati (vedi allegato 1) evidenti disomogeneità nell'attuazione delle previsioni tra parti diverse del territorio. Proprio nella valutazione delle disomogeneità verificatesi, è possibile esprimere indirizzi per la formulazione del futuro dimensionamento, anche in rapporto alle politiche di contenimento del consumo di suolo espresse dalla legge. In particolare si evidenzia la situazione dell'U.T.O.E. 1 – Lido di Camaiore, dove rispetto alle quantità individuate dal progetto di R.U. si è applicato quanto previsto dall'art. 7 della disciplina di P.S. relativamente alla possibilità di disallineamento del dimensionamento nella misura del 10% tanto in più quanto in meno previsto per ogni singola U.T.O.E., fermo restando il complessivo bilancio comunale.

Analogo schema e metodo di monitoraggio (allegato 2) è stato predisposto per le dotazioni territoriali in genere e per gli standard urbanistici in particolare. Questa specifica sezione del monitoraggio è il presupposto per la verifica degli standard basata sul dato complessivo comunale, dividendo cioè il patrimonio di spazi pubblici suddiviso per categorie specifiche (indicate dal D.M. 1444/68) e individuate in specifica cartografia (QC. III - 13), per il numero complessivo di abitanti secondo il dato più aggiornato dell'anagrafe comunale. In base agli esiti di questa operazione si verifica o meno il soddisfacimento delle quote minime previste per legge, ovvero dal D.M. 1444/68 (18 mq procapite, suddivisi per specifica categoria secondo esatte quote nel dettaglio indicate nelle successive tabelle). L'analisi di maggior dettaglio impostata sul dato dell'anagrafe si predispone ai fini di una lettura più critica della distribuzione degli spazi pubblici per meglio supportare le future e prossime scelte. Infatti disaggregando il dato complessivo comunale emergono meglio le dotazioni di spazio pubblico delle singole realtà territoriali, potendo quindi consentire migliori valutazioni circa lo stato di fatto, non solo circoscritta al soddisfacimento delle quote minime previste dal decreto ministeriale sopra evidenziato. Inoltre gli esiti di questa prima lettura consentono anche di evidenziare criticità e questioni di merito circa il soddisfacimento dei minimi di legge per singole aggregazioni, soprattutto in rapporto alle diverse realtà insediative che connotano le realtà territoriali del comune di Camaiore, anche in rapporto all'attuazione del R.U.. Il monitoraggio degli standard, a differenza delle previsioni di trasformazione, non si è limitato al solo controllo delle previsioni attuate e non attuate, ma presenta un effettivo controllo e confronto con i dati disponibili - derivati da confronti cartografici, catastali e dal processo di partecipazione – così da computare gli standard attualmente presenti al fine di avere una "fotografia" esatta di quelle che sono le dotazioni territoriali nel territorio comunale

VERIFICA STANDARD (32401 Abitanti al 30 aprile 2016)	
Standard	**U.M.**
Tipologia	**mq/ab**
Aree per l'istruzione (>4,5 mq/ab)	2,5
Attrezzature di interesse comune (>2 mq/ab)	4,0
Verde pubblico (>9 mq/ab)	14,0
Parcheggi (>2,5 mq/ab)	6,6
TOTALE (>18/ab)	**27,2**

VERIFICA ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (32401 Abitanti al 30 aprile 2016)	
Standard	**U.M.**
Tipologia	**mq/ab**
Aree per l'istruzione superiore	0,6
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	4,1
Parchi pubblici urbani e territoriali	0,0
Altro	6,1
TOTALE	**10,9**

Gli esiti del monitoraggio mostrano una situazione positiva sul dato complessivo comunale, con ampio soddisfacimento delle quote minime previste dal D.M. 1444/68 e anche una interessante disponibilità di attrezzature di livello generale che seppur non computabili ai fini dello standard descrivono una condizione territoriale qualificata. E' evidente dai dati che l'azione progettuale del P.S. dovrà distinguersi per la qualificazione delle aree e degli ambiti in maggiore sofferenza attraverso azioni tese a sopperire alla scarsità di attrezzature, senza però far prevalere i meri aspetti contabili, ma producendo indirizzi e disposizioni mirate a tenere sempre uniti aspetti quantitativi e aspetti qualitativi, secondo una logica di virtuoso equilibrio delle scelte.

5. Altre sezioni del monitoraggio

5.1. I cambi d'uso in territorio agricolo

Sulla base degli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso rilevabili attraverso la consultazione dell'archivio comunale, incrociati con il dato della localizzazione (territorio rurale) sono stati selezionati tutti quegli interventi che hanno comportato il cambio d'uso in zona agricola. Si fa presente che è stato possibile calcolare con esattezza il numero di nuove unità immobiliari derivate, mentre riguardo il nuovo volume e la nuova SUL il dato è talvolta indiretto, ovvero deriva dal calcolo dell'ufficio tenendo conto dell'altezza di riferimento di m 3 (vedi allegato 3).
Per tali interventi è stato costruito un archivio in cui sono stati riportati:

- dati identificativi vari : ANNO PRATICA, NR PRATICA, Tipo Pratica, Anno ATTO, Numero atto, Data atto, Numero Protocollo;
- oggetto: ovvero il titolo della pratica edilizia
- riferimenti catastali
- LOC_PS: localizzazione secondo le partizioni territoriali del P.S.
- ZONA: zona del R.U. vigente
- V: Volume
- SUL: superficie utile lorda
- NR. U. I.: numero unità diviso secondo la destinazione – residenziale, artigianale, direzionale-commerciale
- NOTE

Sono stati individuati e localizzati 74 interventi di deruralizzazione di cui 15 derivati dal P.R.G.C., mentre 19 interventi risultano localizzati nel sub sistema della pianura e 30 nel sub sistema della collina, complessivamente tali interventi hanno comportato la realizzazione di 92 nuove unità immobiliari residenziali (8529mq, 28547 mc), 4 artigianali (455mq, 1415 mc), e due commerciali/direzionali (260 mq, 781 mc) secondo il seguente quadro riepilogativo:

CAMBI D'USO IN TERRITORIO AGRICOLO

Anno	Cambi d'uso in territorio agricolo								
	Residenziale			**Artigianale**			**Commerciale/direzionale**		
	Nr	**V**	**SUL**	**Nr**	**V**	**SUL**	**Nr**	**V**	**SUL**
2000	6	3346	1067	3	1095	365	0	0	0
2001	12	3839	1131	0	0	0	0	0	0
2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2003	2	1299	365	1	320	90	0	0	0
2004	6	1415	530	0	0	0	0	0	0
2005	6	2650	819	0	0	0	0	0	0
2006	6	2019	671	0	0	0	0	0	0
2007	20	3824	1284	0	0	0	2	871	260
2008	7	1584	432	0	0	0	0	0	0
2009	3	738	244	0	0	0	0	0	0
2010	4	963	402	0	0	0	0	0	0
2011	5	1172	385	0	0	0	0	0	0
2012	6	1574	483	0	0	0	0	0	0
2013	8	1605	572	0	0	0	0	0	0
2014	3	431	143	0	0	0	0	0	0
TOTALE	**92**	**28.547**	**8529**	**4**	**1415**	**445**	**2**	**871**	**260**

5.2. Ulteriori concessioni edilizie

L'ufficio ha svolto un'attività di monitoraggio per le concessioni edilizie che vanno dal 2000 al 2010 (in termini di rilascio) riguardanti gli interventi che seppur non incidenti sul dimensionamento del P.S. sono comunque rilevanti sul sistema delle risorse ed esprimono comunque un aumento del carico urbanistico. In particolare sono stati sottoposti a monitoraggio gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento
- ampliamento con nuova unità immobiliare
- sopraelevazione;

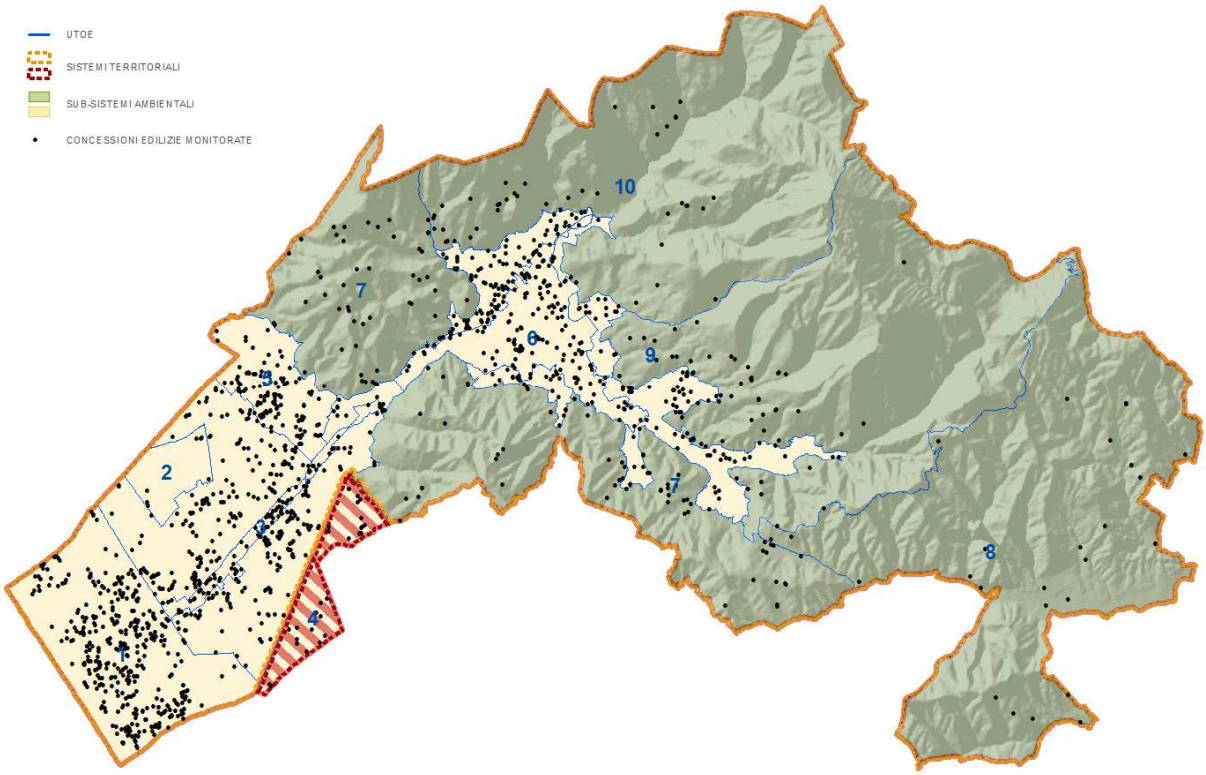
- sopraelevazione con nuova unità immobiliare;
- cambio di destinazione d'uso
- demolizione e ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica

Per tali interventi è stato realizzato un archivio (vedi allegato 4) in cui sono riportati i seguenti dati:

- ID_CE: identificativo univoco della concessione edilizia creato ad hoc per il database (sulla base del numero e dell'anno di presentazione);
- CE_RIL: anno di rilascio della concessione edilizia;
- N.: numero concessione edilizia;
- Intervento: tipo di intervento secondo le definizioni soprariportate;
- Destinazione: residenziale, turistico ricettivo, produttivo, mista, direzionale, commerciale, attrezzature, agricola;
- N.UI_Res: numero nuove unità residenziali ricavate;
- S_U_Res: nuova superficie utile residenziale;
- Vol_XXX: nuovo volume definito secondo la destinazione;
- Zona_RU: zona del R.U.
- LOC_PS: localizzazione secondo le partizioni territoriali del P.S.
- NOTE: note dell'ufficio utili per la comprensione dell'intervento

Tali interventi sono stati specificatamente georeferenziati e cartografati così da avere un quadro chiaro della loro distribuzione territoriale. Tale indagine, se pur non strettamente pertinente alla valutazione dell'attuazione del dimensionamento del P.S. è invece utile per la formazione del nuovo P.S. e permette di valutare dinamiche insediative e di tendenza che interessano il territorio comunale.

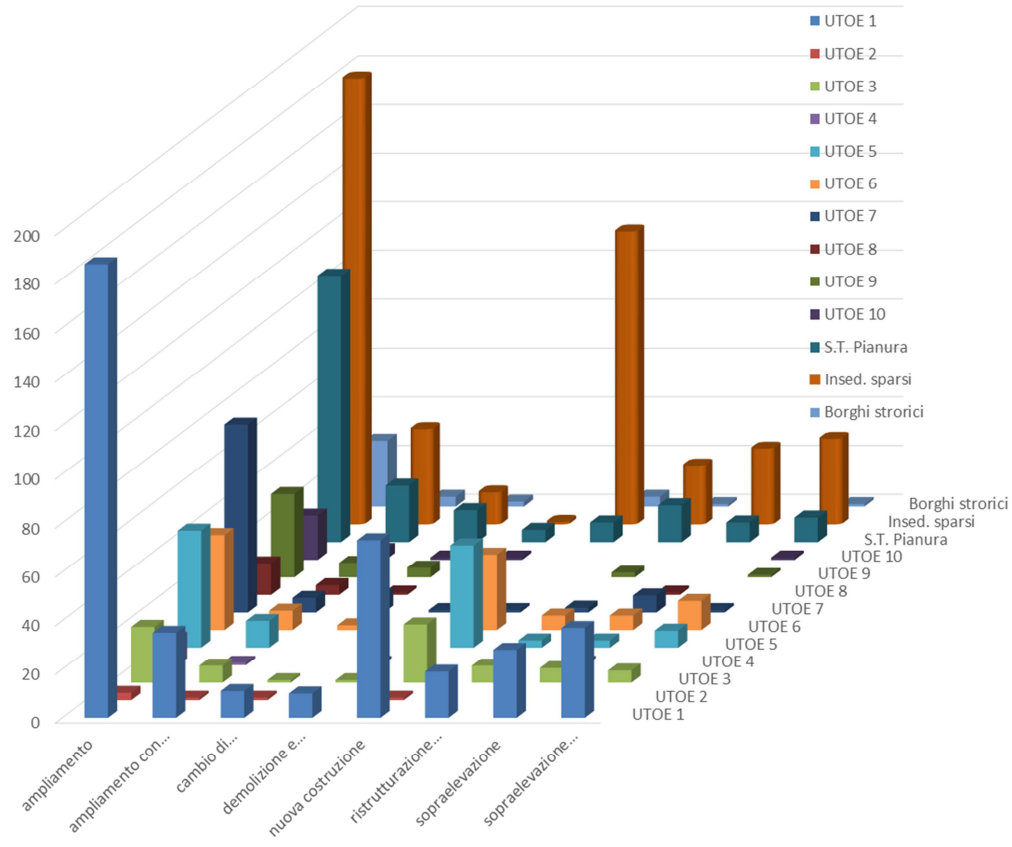
MONITORAGGIO CONCESSIONI EDILIZIE E PERMESSI DI COSTRUIRE NON PERTINENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL P.S. VIGENTE (2000-2010)- CARTOGRAFIA



Sono stati individuati 1582 interventi che danno luogo a 1055 nuove unità immobiliari per circa 328500 mc di volume residenziale, 7900 mc di commerciale, 880 di direzionale, 5840 mc di turistico ricettivo, 58200 mcdi produttivo, 5500 mc di attrezzature e 530 mc di agricolo.
Sinteticamente ne emerge la seguente distribuzione in cui si nota la maggiore attività edilizia nell'UTOE 1 (Lido di Camaiore) e nei Borghi e insediamenti sparsi ed in cui gli interventi di ampliamento sono tra i più ricorrenti:

MONITORAGGIO CE (2000-2010)

Intervento/localizzazione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Pian.	Insed. Sparsi	Borghi storici
nuova costruzione	73	1	24	0	42	31	1	0	0	0	8	120	4
ampliamento	186	3	23	11	48	39	77	13	34	18	109	183	27
ampliamento con nuova unità immobiliare	35	1	7	1	11	8	6	4	6	4	23	39	4
sopraelevazione	28	0	6	1	3	6	7	1	0	0	8	31	0
sopraelevazione con nuova unità immobiliare	37	0	5	0	7	12	1	0	1	1	10	35	1
cambio di destinazione d'uso	11	1	1	0	0	2	7	1	4	1	13	13	2
demolizione e ricostruzione	10	0	1	1	0	0	1	2	0	1	5	1	0
ristrutturazione urbanistica	19	0	7	0	3	6	2	0	2	0	15	24	1
TOTALE COMPLESSIVO	399	6	74	14	114	104	102	21	47	25	191	446	39


UTOE 1
UTOE 2
UTOE 3
UTOE 4
UTOE 5
UTOE 6
UTOE 7
UTOE 8
UTOE 9
UTOE 10
S.T. Pianura
Insed. sparsi
Borghi strorici
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
ampliamento
ampliamento con...
cambio di...
demolizione e...
nuova costruzione
ristrutturazione...
sopraelevazione
sopraelevazione...

o

Comune di Camaiore (LU)

Nuovo “PIANO STRUTTURALE”

Quadro conoscitivo

MONITORAGGIO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

(

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 (fino al sett. 2017), Paolo Benedetti (dopo il sett. 2017)

Assessore all’Urbanistica
Simone Leo

Sindaco
Alessandro Del Dotto