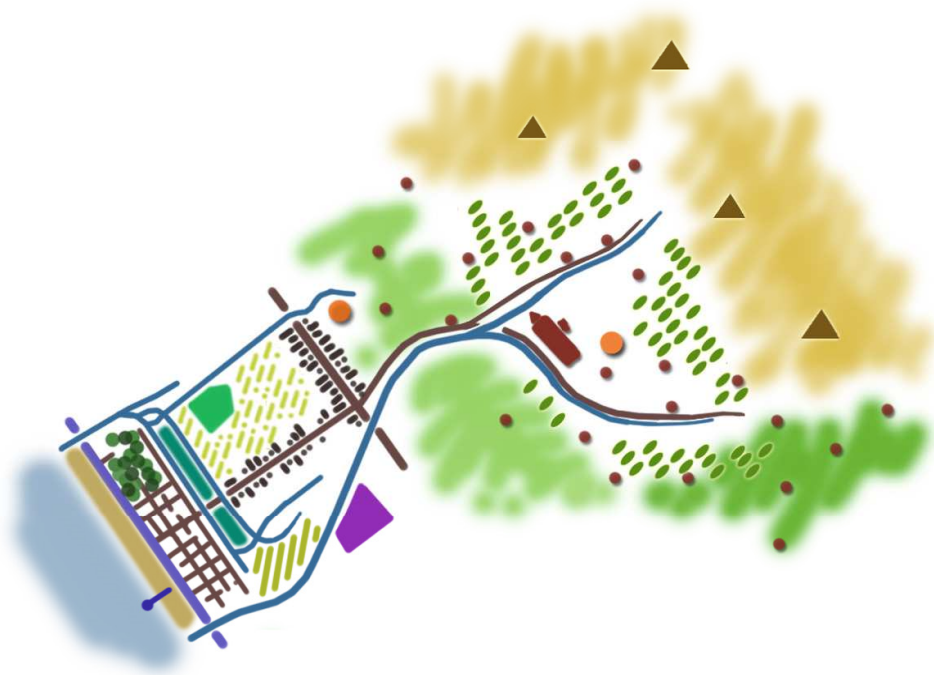




**Comune di
Camaiore**
Provincia di Lucca

nuovo

PIANO STRUTTURALE



Quadro Conoscitivo

Articolo 92 L.R. 65/2014

**RICOGNIZIONE DEL QUADRO
DEMOGRAFICO E ASPETTI
SOCIO - ECONOMICI (2015)**

Febbraio 2018

QC.V - 22

Quadro conoscitivo
**RICOGNIZIONE DEL QUADRO DEMOGRAFICO
E ASPETTI SOCIO - ECONOMICI (2015)**

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. Stato del territorio. Sintesi delle indagini e degli esiti..... | 3 |
| 2. Andamento demografico e descrizione statistica del patrimonio insediativo | 9 |
| 3. Quantificazione e caratterizzazione dei tessuti urbani e delle funzioni prevalenti | 19 |
| 3.1. Esiti del monitoraggio ed indirizzi del PTC in materia di dimensionamento residenziale | 19 |
| 3.2. Consumo di suolo e caratterizzazione del territorio urbanizzato | 21 |
| 3.3. Ricognizione delle aree degradate e/o dequalificate suscettibili di recupero | 25 |
| 4. Elementi e contenuti di sintesi propedeutici al quadro progettuale..... | 28 |
| 5. Analisi e sintesi degli standard urbanistici (esistenti)..... | 33 |

1. Stato del territorio. Sintesi delle indagini e degli esiti

L'analisi della crescita della città e della sua evoluzione storica da un lato, la lettura analitica delle componenti e delle forme dell'insediamento dall'altro, costituiscono gli ancoraggi spaziali e metodologici per una considerazione e ponderazione di sintesi sulle dinamiche insediative e sui processi di crescita che interessano il territorio comunale, partendo dalla preliminare attualizzazione (2015) delle indagini già eseguite nel 2011.

Il complesso degli insediamenti presenti sul territorio comunale è stato investito da un processo di proliferazione diffuso, prevalentemente concentrato nella pianura costiera e nella conca di Camaiore, secondo una densificazione dell'insediamento di impianto storico che si struttura intorno alle principali matrici urbane presenti sul territorio comunale, ovvero quella a scacchiera dell'insediamento di costa di Lido di Camaiore, quella lineare per addensamento lungo le principali viabilità di collegamento con l'entroterra, quella pedecollinare lungo strada di Capezzano Pianore e quella della città storica murata di Camaiore. Il processo di proliferazione – densificazione crea insediamenti sufficientemente strutturati laddove si riscontra una forma urbana già storicamente riconoscibile, mentre aggredisce la campagna della pianura determinando una galassia di nuclei e agglomerati sparsi, talvolta puntiformi, privi di strutturazione funzionale e morfologica, oppure genera un insediamento lineare lungo strada caratterizzato dalla forte presenza commerciale e residenziale sotto il profilo funzionale e dalla scarsa qualificazione formale. L'insediamento lineare corrisponde al braccio del "pendolo costiero", ovvero alla struttura insediativa che congiunge i centri di costa e dell'entroterra ben codificata (per l'ambito di paesaggio Versilia a costa Apuana) dal PIT con valenza di PPR quale morfotipo insediativo caratterizzante l'urbanizzazione di costa. Questo doppio meccanismo di configurazione degli insediamenti pone come primo esito delle indagini e, dunque, come primo aspetto progettuale del nuovo PS, la necessità di riequilibrare gli aspetti formali e tipo morfologici degli insediamenti, ma anche di distribuire i nuovi eventuali carichi insediativi e le corrispondenti quote dimensionali in modo organico e coerente non solo con gli obiettivi del PIT/PPR e del documento di avvio del procedimento, ma anche con gli assetti sopra descritti, proponendo dunque un piano che ne valorizzi le potenzialità, ma ne sappia anche mitigare e compensare gli effetti rilevati critici.

La forma attuale del piano e le istanze formulate dalla comunità durante il percorso partecipativo hanno indotto a valutare il tema dell'assetto insediativo sia secondo le più consolidate e tradizionali tecniche di lettura e considerazione delle dinamiche insediative, sia creando elaborazioni più complesse ed articolate (in termini di prodotto e metodologia impiegata) sulla densità e la caratterizzazione urbana, possibili attraverso elaborazioni svolte in ambiente GIS che sono riportate, seppure in forma schematica, nel presente documento.

Il profilo dell'analisi tiene insieme dati qualitativi e dati quantitativi, facendo così considerare sia gli effetti spaziali, sia quelli di verifica degli effetti formali, coerentemente con le esigenze di disegno del nuovo strumento della pianificazione territoriale comunale, date dalla nuova legge regionale e dal PIT/PPR.

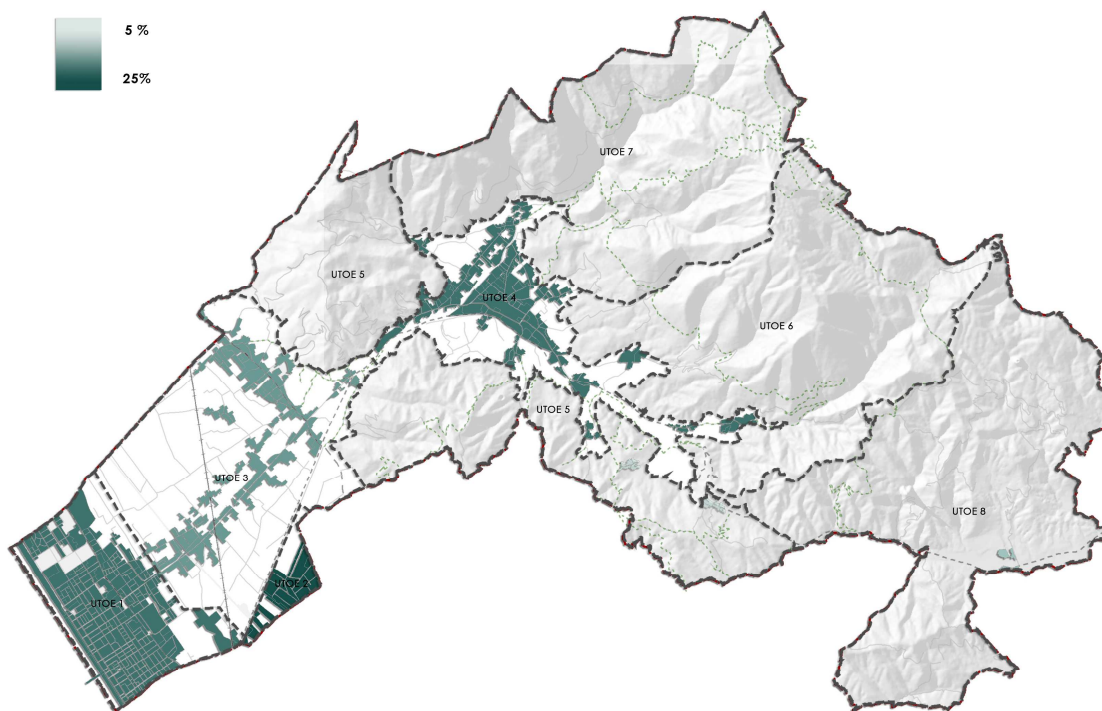
Le analisi condotte evidenziano che la caratterizzazione degli insediamenti risulta assai complessa, in quanto lo sviluppo dei contesti urbani si forma per lo più per aggregazione successiva e densificazione delle preesistenze. Spesso il sovrapporsi di modelli insediativi da un lato e semplici ma consistenti forme di occupazione di suolo dall'altro, produce assetti di difficile catalogazione, sia sotto il profilo funzionale che sotto quello più generale della qualità e della forma dello spazio urbano, con lo sconfinamento diffuso (a pioggia) di episodi urbani all'interno dei tessuti rurali e nel territorio aperto, secondo un sistema di espansione in cui le trasformazioni urbanistico edilizie dei suoli sembrano essere sempre replicabili, in assenza di

particolari regole di contenimento.

Il passaggio dunque ad una visione meno descrittiva e di maggiore sintesi, anche funzionale alla formulazione del progetto di piano, è rappresentato dalle elaborazioni che danno conto dello stato di fatto degli insediamenti in rapporto a distinti fattori, che di seguito vengono sommariamente descritti ed interpretati.

In primo luogo si ha la densità degli insediamenti indipendentemente dalla destinazione funzionale, e dunque indifferentemente a prevalente funzione mista (residenziale, turistico ricettiva, produttiva e commerciale) che restituisce in percentuale la densità degli edifici (superficie coperta) rispetto alla superficie territoriale totale degli isolati e/o dei singoli tessuti urbani individuati attraverso la preliminare identificazione dei "morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee" dati a livello generale dal PIT/PPR ed identificati e declinati alla scala di maggior dettaglio comunale nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo PS (si veda la riguardo anche le specifiche indagini di quadro conoscitivo e le corrispondenti sintesi interpretative).

Figura 1 – Densità degli isolati urbani



Dalla rappresentazione dei dati si evince una forte disparità tra i due capisaldi del cosiddetto "pendolo costiero" (Citazione dal PIT/PPR) da un lato l'insediamento di Lido e Capezzano ed i centri diffusi nella pianura costiera, dall'altro il capoluogo e le urbanizzazioni diffuse nella piana interna di Camaiore. Gli assetti sopra raffigurati parlano di una città rada, a media densità, di costa con grandi vuoti urbani e rapporti equilibrati tra pieni e vuoti, una pianura rarefatta nelle sue forme insediative (diffuse in agglomerazioni nelle campagna abitata e urbanizzata) e un insediamento vallivo denso che ancora converge e gravita sul nucleo storico della città fondata di Camaiore.

La densità sopra raffigurata deve tener conto anche del livello di specializzazione dei tessuti urbani (si veda successive elaborazioni), con la seguente disamina che conferma quanto finora rilevato e descritto.

Figura 2 – Localizzazione dei tessuti specializzati, insediamenti produttivi

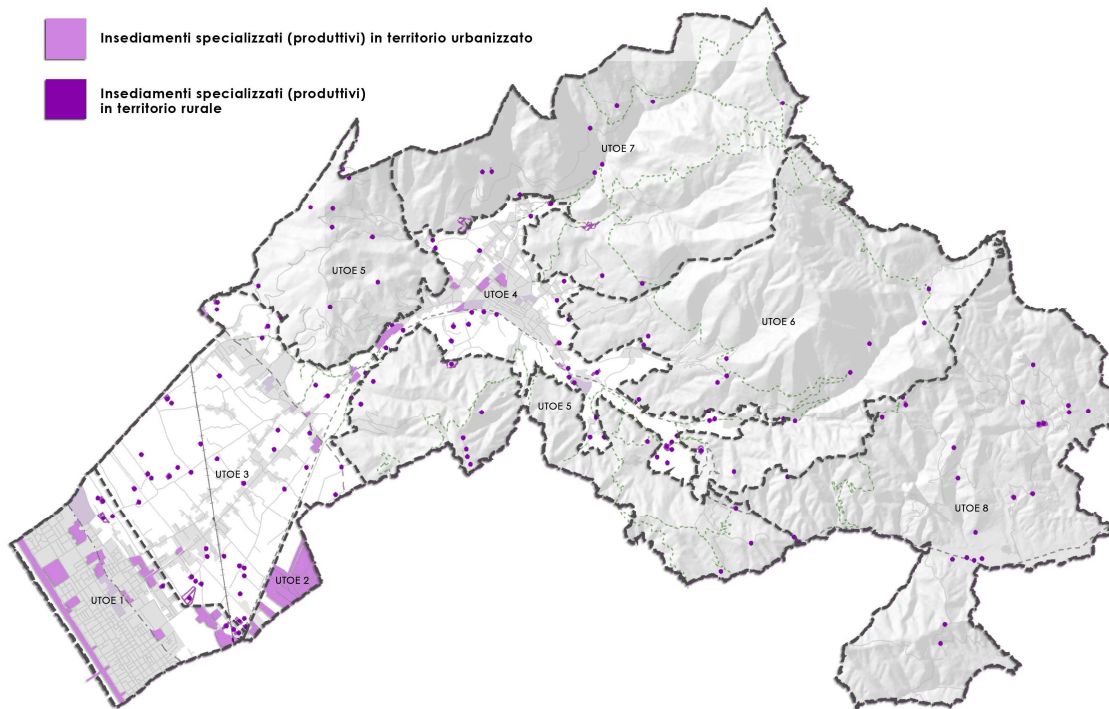
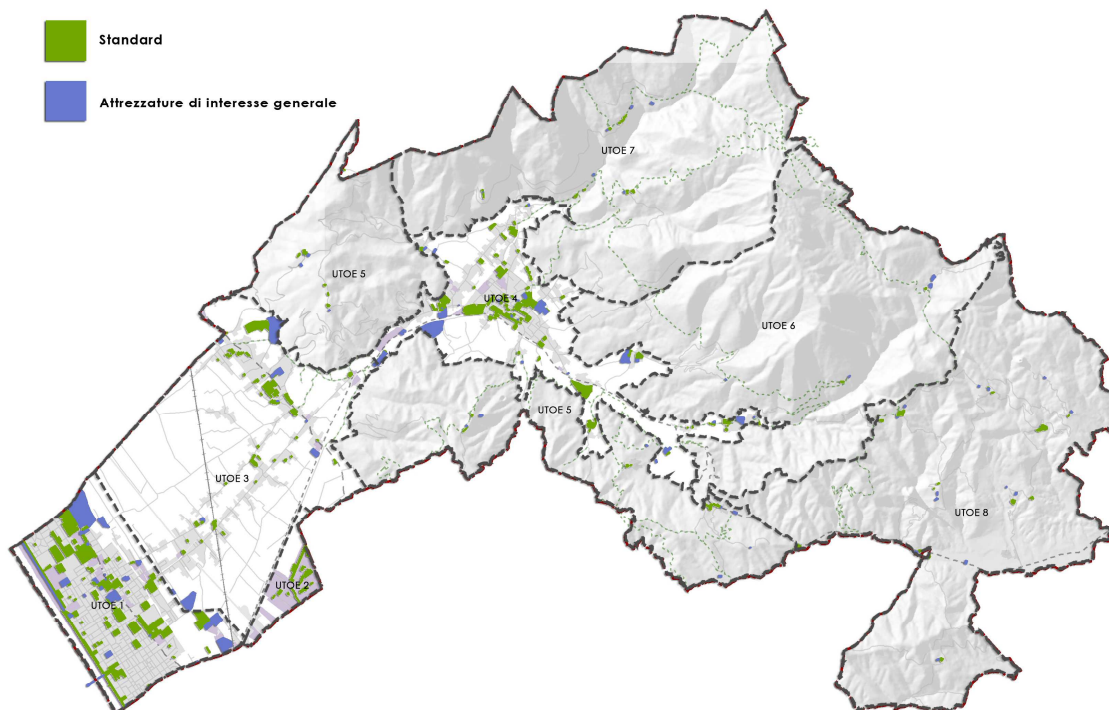


Figura 3 – Localizzazione dei tessuti specializzati, standard e attrezzature di livello generale



Segue poi la rappresentazione della densità degli isolati e dei tessuti urbani, con prevalenza di spazi aperti e verde che restituisce in percentuale il rapporto tra spazio pubblico verde e la superficie territoriale totale degli isolati o tessuti urbani (si veda successiva elaborazione).

Figura 4 – Densità delle attrezzature sportive e del verde pubblico

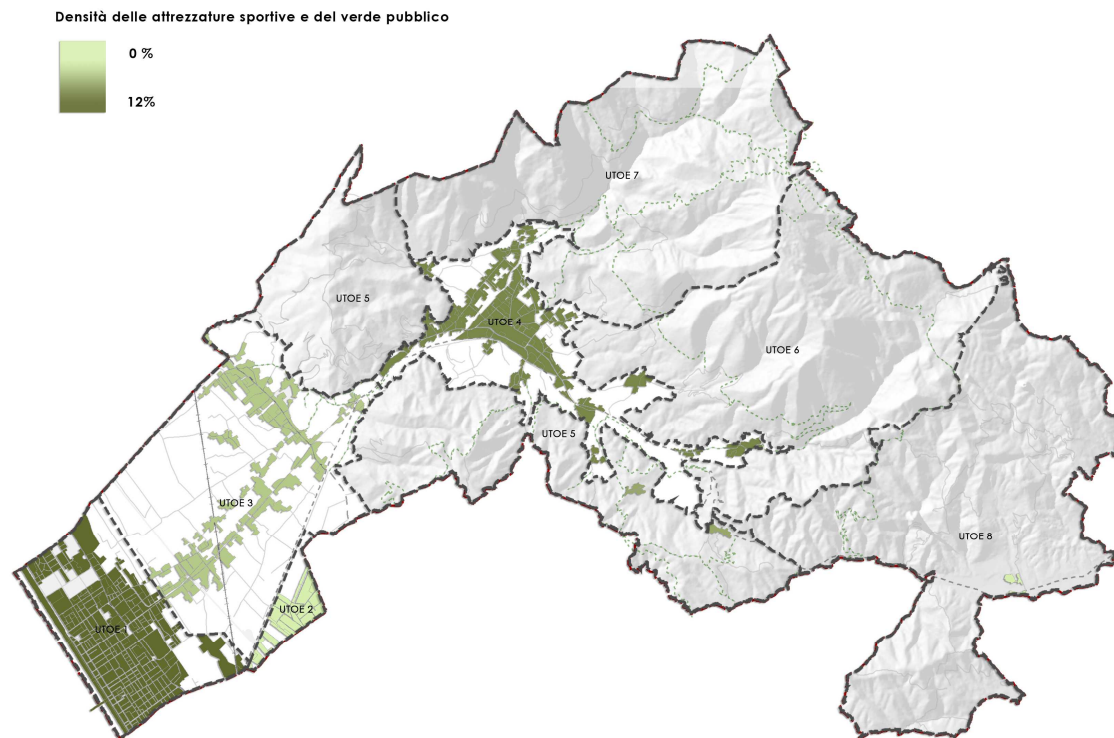
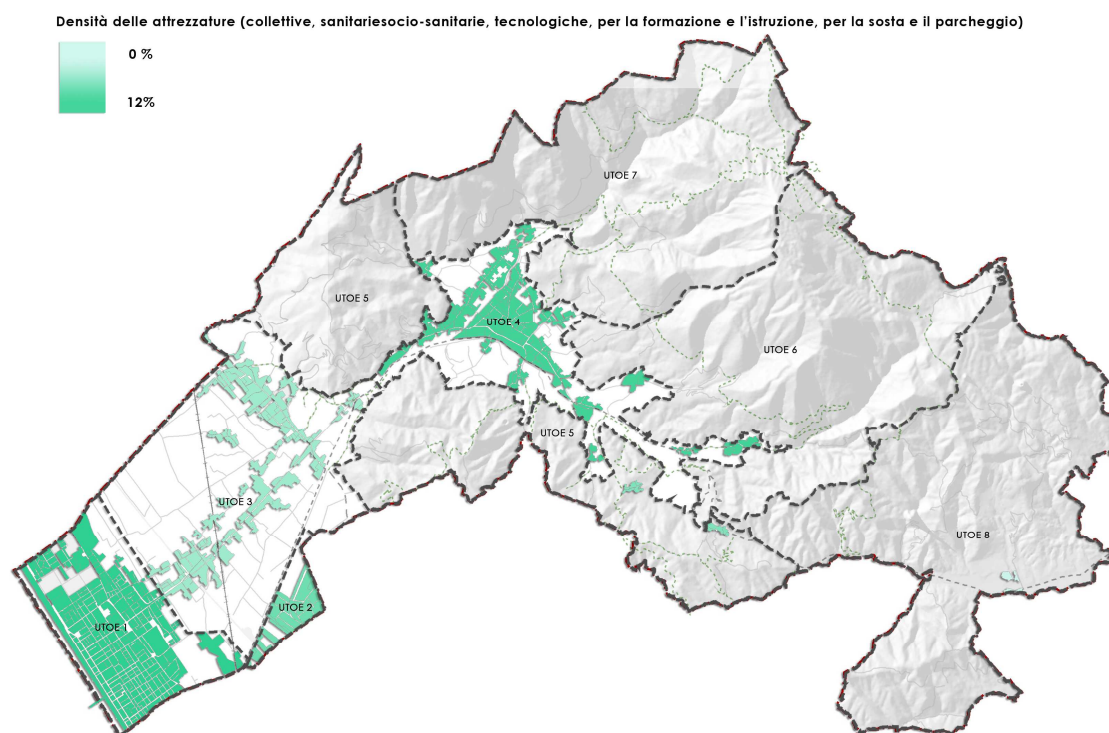


Figura 5 – Densità delle attrezzature



Conclude la densità degli isolati e dei tessuti urbani, con prevalenza di attrezzature, servizi ed impianti a carattere pubblico che restituisce in percentuale il rapporto tra spazio pubblico e superficie territoriale totale degli isolati o tessuti urbani (si veda precedente elaborazione).

L'analisi della densità considerata secondo diversi fattori, restituisce un'immagine della condizione attuale degli insediamenti di tipo qualitativo in considerazione della sua articolazione e struttura, anche ai fini della verifica di tenuta dei servizi territoriali e delle reti infrastrutturali. L'analisi qualitativa e la conseguente mappatura dei dati, ovvero la specifica rappresentazione in termini spaziali, mette il quadro propositivo del nuovo PS nella condizione di prendere adeguate misure ai fini del miglioramento dell'esistente e di individuare le adeguate azioni per qualificare gli scenari futuri.

Questa interpretazione di sintesi delle dinamiche insediative consente anche di definire i fattori compensativi e le condizioni attraverso le quali gli insediamenti potranno affrontare il prossimo futuro e dota il piano, insieme al perimetro del territorio urbanizzato, degli elementi di controllo di cui necessita, traducendo in opportuni indirizzi ed obiettivi, le indicazioni per la formazione del futuro PO (obiettivi specifici e disposizioni applicative, per le UTOE e gli ambiti del territorio urbanizzato).

Da altro punto di vista le ulteriori analisi condotte sullo stato del territorio e sullo stato della strumentazione urbanistica comunale vigente (si veda la relazione di sintesi del quadro conoscitivo e le relative tavole), sono state orientate a verificare, sempre in termini qualitativi e quantitativi, la caratterizzazione della città contemporanea, cercando di coglierne i cambiamenti, considerando al contempo le criticità e le problematiche urbanistiche e territoriali emergenti. In estrema sintesi, le indagini prodotte hanno riguardato:

- *Inquadramento geografico e territoriale*: aggiornamento cartografico speditivo (QC.I – 2). Si tratta di uno speditivo aggiornamento cartografico per l'individuazione dei principali episodi di consumo di suolo successivi alla redazione della cartografia di base che si conclude con l'acquisizione "Database topografico in scala 1:2.000" della Regione Toscana, che costituisce la più aggiornata base dati oggi disponibile per la formazione della base cartografica.
- *Studio socio economico e demografico (2011)* (QC.I – 4): caratterizzazione ed evoluzione del sistema socio – demografico, con valutazioni sulle dinamiche, sulle peculiarità e sugli elementi/fattori distintivi della popolazione in serie storica e allo stato precedente l'ultimo censimento, anche con dettagli alla scala locale circa le componenti economiche e funzionali del comune.
- *Fasi di crescita degli insediamenti* (QC.III – 8): individuazione delle permanenze storiche (Catasto storico lucchese); registrazione cartografica dello sviluppo territoriale sulla base della formazione della carta tecnica regionale, al fine di individuare il cosiddetto "netto storico" degli insediamenti.
- *Attrezzature di interesse generale, standard urbanistici e funzioni urbane* (QC.III – 11): analisi per la catalogazione dei tessuti urbani specializzati (nella consistenza attuale), riconoscendo le diverse destinazioni funzionali (pubblici e/o di uso pubblico, tessuti produttivi, turistico – ricettivi, ecc.) per le diverse sezioni tematiche, comprensive della ricognizione e localizzazione degli standard urbanistici e delle attrezzature esistenti (anche ai fini delle verifiche di legge).
- *Impianti tecnologici e infrastrutture a rete* (QC.III – 13): ricognizione e localizzazione delle dotazioni territoriali, di servizio e territoriali, comprendenti la rete acquedottistica, la rete fognaria, la raccolta rifiuti, la distribuzione gas metano, la rete energia elettrica (anche ai fini delle attività di VAS).

- *Ricognizione e declinazione dei "Morfotipi" ai sensi del PIT/PPR (QC.V – 19):* analisi e caratterizzazione dei tessuti urbani, comprendenti: l'identificazione morfotipologica sulla base del PIT/PPR. Le analisi dei tessuti esprimono il carattere e la conformazione delle dinamiche relative alla diffusione insediativa.
- *Monitoraggio e stato di attuazione della pianificazione vigente (QC.V – 21):* analisi dei dati relativi all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, finalizzata alla verifica dei residui disponibili per il dimensionamento del piano e alla comprensione delle dinamiche quantitative di crescita ed assetto della città.

Gli esiti di tali approfondimenti conoscitivi restituiscono un quadro dei temi e dei problemi che il territorio comunale sottopone all'attenzione della nuova pianificazione, per aprire una nuova e rigorosa stagione di piani comunali. Sulla base degli aspetti conoscitivi di riferimento sopra elencati e su quelli oggetto del presente documento, concludendo l'analisi circa le dinamiche insediative e lo stato del territorio, si pone all'attenzione del quadro propositivo, inteso nella sua parte statutaria, strategica (comprendente quella previsionale del dimensionamento) e non ultima quella valutativa, un complesso sistema urbano, articolato per parti con caratterizzazioni diverse a seconda del territorio. Infatti la struttura resiliente dell'insediamento vallivo dell'entroterra e della città storica si differenzia da quello della città balneare di costa che ha visto al centro delle dinamiche insediative del secolo scorso un processo di crescita della città secondo dichiarate forme urbane per lo più pianificate che sconfinano nella piana di Capezzano intono ad esigue preesistenze a carattere rurale che hanno generato un processo di diffusione insediativa e a carattere policentrico. Oggi si devono riqualificare i patrimoni urbani derivati da quei processi di crescita, anche attribuendo ponderate dimensioni alle future trasformazioni, adeguati quanto efficaci meccanismi attuativi non privi delle necessarie tutele, previsioni relative a standard, attrezzature e servizi, non solo necessarie, ma anche finalizzate a recuperare deficit di qualità funzionale e localizzativa, a compensazione e mitigazione di quanto nel tempo si è rilevato critico (si veda lo specifico paragrafo dedicato agli Standard Urbanistici).

Pertanto la sintesi delle indagini settoriali dedicate allo stato del territorio, nonché delle conseguenti analisi della strumentazione urbanistica vigente, costituiscono non solo il quadro di riferimento ed orientamento entro cui determinare le finalità e le metodologie che sottendono alla formulazione del dimensionamento insediativo del PS ed attraverso le quali ponderare, verificare ed aggiornare i dati socio – economici e demografici ed i sistemi di valutazione del fabbisogno insediativo per le diverse destinazioni funzionali, ma anche e conseguentemente per formulare gli obiettivi concernenti gli standard urbanistici e più in generale le dotazioni di attrezzature e servizi territoriali.

2. Andamento demografico e descrizione statistica del patrimonio insediativo

Per la determinazione della domanda primaria di abitazioni (fabbisogno residenziale) è essenziale la conoscenza e l'analisi dell'andamento demografico, facendo preliminare riferimento allo studio contenuto nell'elaborato *QC.I – 4 Studio socio economico e demografico (2011)* di cui, di seguito, si aggiornano ed implementano i principali dati di riferimento (2015), tenendo invece i dati che descrivono la struttura socio – economica e quelli relativi alle linee di tendenza ancora come validi. Al fine di formulare le considerazioni e le ipotesi metaprogettuali sulla base di dati certificati, le considerazioni che seguono nel presente capitolo sono effettuate sulla base di dati ed informazioni che hanno come fonte le elaborazioni ISTAT e/o elaborazioni ufficiali dell'ufficio anagrafe comunale basate su dati ISTAT.

Gli aggiornamenti riguardano in particolare i dati concernenti le dinamiche demografiche delle popolazioni delle famiglie e le corrispondenti verifiche di caratterizzazione.

Tabella 1 - Bilancio demografico e popolazione residente nel Comune di Camaiole - anni 2010-2014

| Anno | Popolazione Media | Natalità | Mortalità | Crescita | Migratorio | Crescita |
|------|-------------------|----------|-----------|----------|------------|----------|
| 2002 | 30.261 | 8,1 | 11,0 | -2,8 | 4,9 | 2,1 |
| 2003 | 30.397 | 8,2 | 11,5 | -3,3 | 10,2 | 6,9 |
| 2004 | 30.589 | 7,2 | 10,0 | -2,8 | 8,5 | 5,7 |
| 2005 | 30.763 | 7,9 | 11,4 | -3,5 | 9,2 | 5,7 |
| 2006 | 30.960 | 7,9 | 11,3 | -3,4 | 10,4 | 7,1 |
| 2007 | 31.286 | 8,2 | 11,8 | -3,5 | 17,4 | 13,9 |
| 2008 | 31.722 | 8,3 | 11,5 | -3,2 | 17,0 | 13,8 |
| 2009 | 32.115 | 8,7 | 11,0 | -2,3 | 13,1 | 10,8 |
| 2010 | 32.445 | 8,2 | 10,9 | -2,7 | 12,2 | 9,6 |
| 2011 | 32.346 | 8,1 | 11,5 | -3,4 | 6,1 | 2,7 |
| 2012 | 32.305 | 7,2 | 11,6 | -4,5 | 17,7 | 13,2 |
| 2013 | 32.555 | 6,7 | 11,9 | -5,3 | 7,5 | 2,2 |
| 2014 | 32.571 | 6,1 | 11,2 | -5,1 | 3,8 | -1,3 |

Fonte: Istat

Tabella 2 - Bilancio demografico – Variazioni, 2002-2014

| Anno | Saldo Naturale | Saldo Migratorio | Per variazioni territoriali | Saldo Totale | Popolazione al 31/12 |
|------|----------------|------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|
| 2002 | -86 | 149 | | 63 | 30.292 |
| 2003 | -101 | 311 | 0 | 210 | 30.502 |
| 2004 | -87 | 261 | 0 | 174 | 30.676 |
| 2005 | -108 | 282 | | 174 | 30.850 |
| 2006 | -104 | 323 | 0 | 219 | 31.069 |
| 2007 | -111 | 545 | 0 | 434 | 31.503 |
| 2008 | -100 | 538 | 0 | 438 | 31.941 |

| | | | | | |
|------|------|-----|---|------|--------|
| 2009 | -74 | 422 | 0 | 348 | 32.289 |
| 2010 | -86 | 397 | 0 | 311 | 32.600 |
| 2011 | -110 | 198 | 0 | -509 | 32.091 |
| 2012 | -144 | 571 | 0 | 427 | 32.518 |
| 2013 | -171 | 244 | 0 | 73 | 32.591 |
| 2014 | -166 | 125 | 0 | -41 | 32.550 |

Fonte: Istat

Tabella 3 – Dettaglio bilancio demografico, 2002-2014

| Anno | Nati | Morti | Iscritti da | Iscritti | Altri | Cancellati per | Cancellati per | Altri cancellati |
|------|------|-------|-------------|----------|-------|----------------|----------------|------------------|
| 2002 | 246 | 332 | 733 | 63 | 0 | 606 | 16 | 25 |
| 2003 | 249 | 350 | 708 | 128 | 228 | 558 | 23 | 172 |
| 2004 | 219 | 306 | 678 | 109 | 42 | 525 | 25 | 18 |
| 2005 | 242 | 350 | 771 | 110 | 26 | 576 | 26 | 23 |
| 2006 | 245 | 349 | 776 | 75 | 35 | 506 | 26 | 31 |
| 2007 | 258 | 369 | 794 | 333 | 32 | 576 | 16 | 22 |
| 2008 | 264 | 364 | 931 | 258 | 20 | 593 | 38 | 40 |
| 2009 | 280 | 354 | 809 | 205 | 33 | 550 | 18 | 57 |
| 2010 | 267 | 353 | 904 | 191 | 39 | 623 | 26 | 88 |
| 2011 | 262 | 372 | 836 | 117 | 33 | 682 | 38 | 68 |
| 2012 | 231 | 375 | 1.104 | 115 | 367 | 810 | 52 | 153 |
| 2013 | 218 | 389 | 772 | 83 | 272 | 675 | 41 | 167 |
| 2014 | 198 | 364 | 832 | 92 | 79 | 701 | 59 | 118 |

Fonte: Istat

Figura 6. Andamento della popolazione residente



Figura 7. Variazione della popolazione

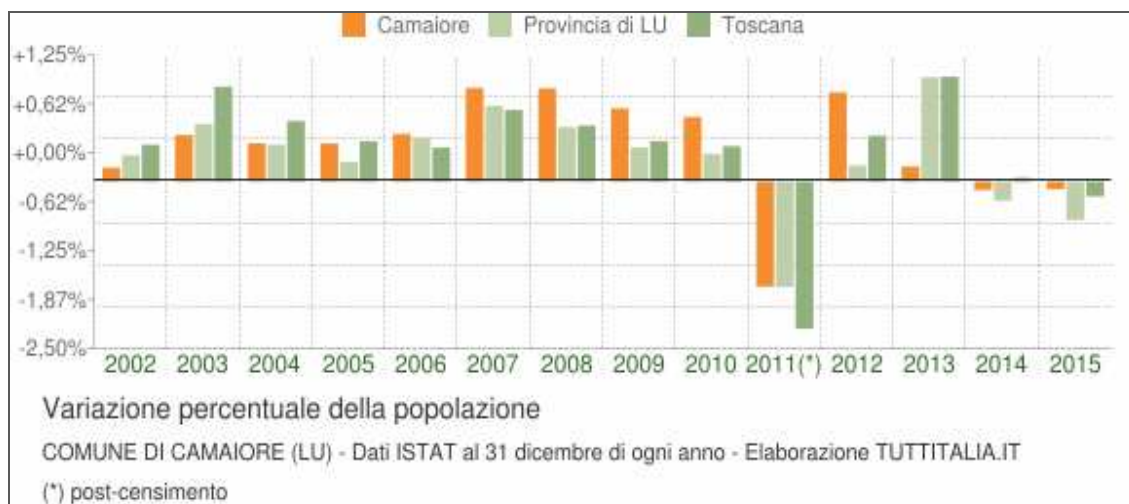


Figura 8. Popolazione per età, sesso e stato civile 2016

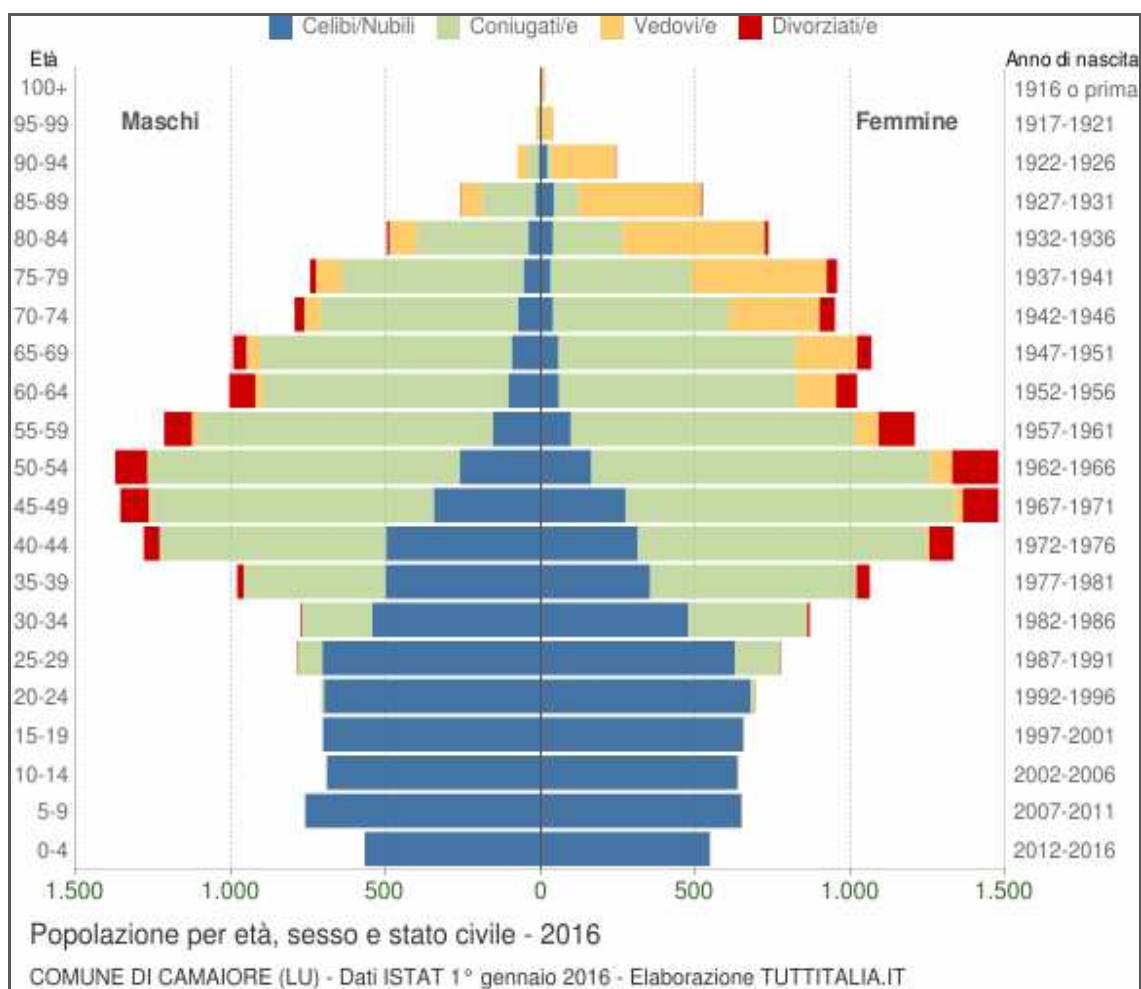


Figura 9. Struttura per età della popolazione

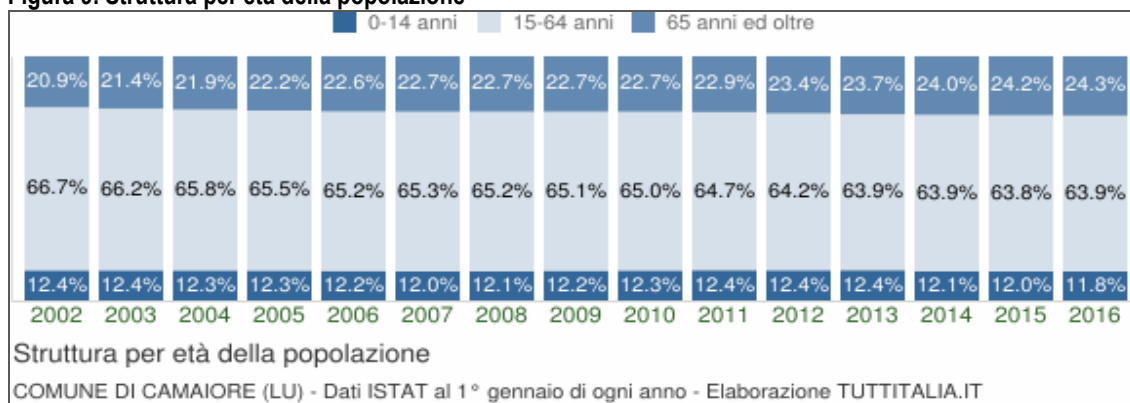


Tabella 4. Variazione della popolazione 2001 - 2014

| Anno | Residenti | Variazione | Famiglie | Componenti per Famiglia | % Maschi |
|------|-----------|------------|----------|-------------------------|----------|
| 2001 | 30.229 | | | | |
| 2002 | 30.292 | 0,2% | | | 47,7% |
| 2003 | 30.502 | 0,7% | 12.066 | 2,53 | 47,7% |
| 2004 | 30.676 | 0,6% | 12.264 | 2,50 | 47,8% |
| 2005 | 30.850 | 0,6% | 12.437 | 2,48 | 47,9% |
| 2006 | 31.069 | 0,7% | 12.627 | 2,46 | 48,0% |
| 2007 | 31.503 | 1,4% | 12.896 | 2,44 | 47,9% |
| 2008 | 31.941 | 1,4% | 13.185 | 2,42 | 48,0% |
| 2009 | 32.289 | 1,1% | 13.385 | 2,41 | 47,9% |
| 2010 | 32.600 | 1,0% | 13.584 | 2,40 | 47,9% |
| 2011 | 32.091 | -1,6% | 13.761 | 2,33 | 48,1% |
| 2012 | 32.518 | 1,3% | 13.778 | 2,36 | 48,1% |
| 2013 | 32.591 | 0,2% | 13.669 | 2,38 | 48,1% |
| 2014 | 32.550 | -0,1% | 13.805 | 2,35 | 48,0% |

Figura 10. Variazione della popolazione 2001 - 2014

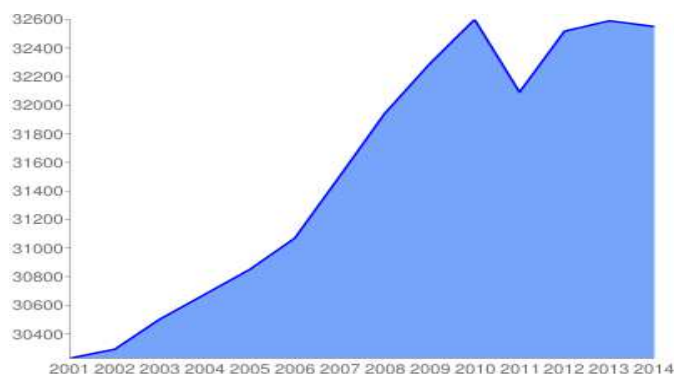
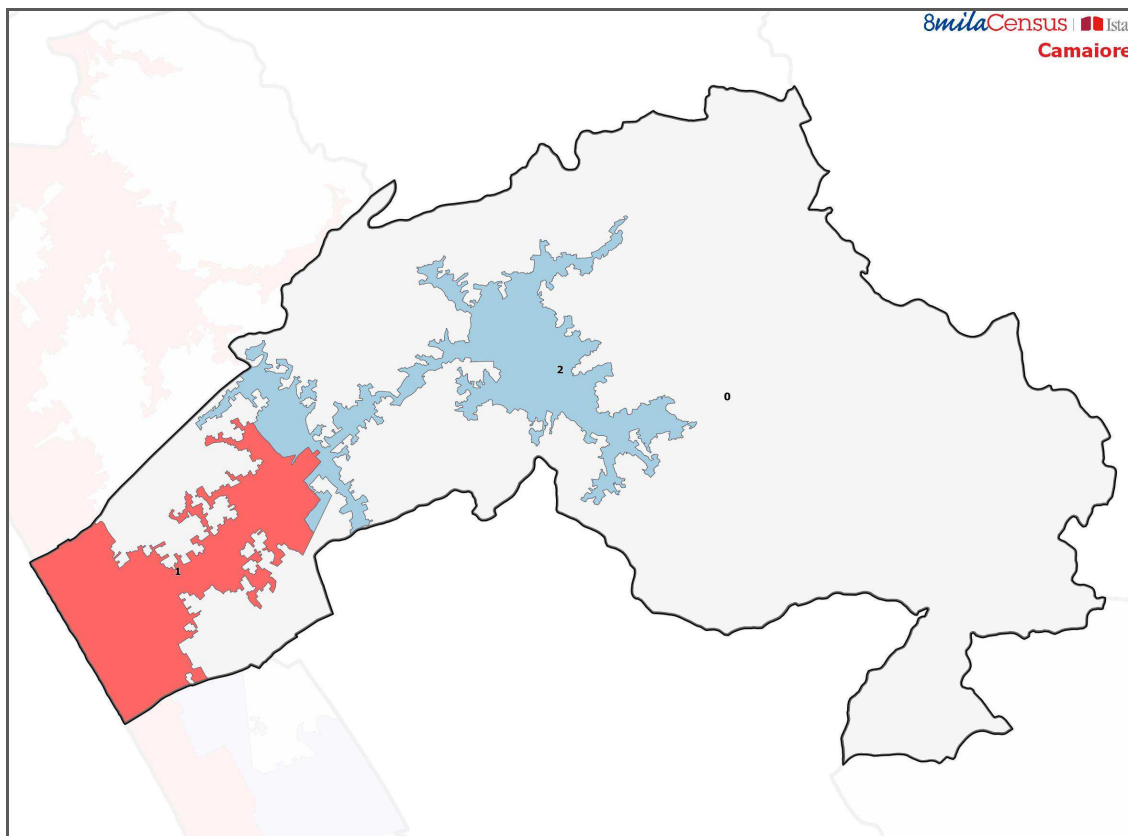


Figura 11. Ambiti dei dati tabella 4



Fonte:Istat

Tabella 5. Dati riepilogativi per ambiti

| Territorio | P1 - Popolazione residente | P7 - Densità demografica | P8 - Rapporto di mascolinità | P9 - Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni | P10 - Incidenza popolazione residente di 75 anni e più | P13 - Indice di vecchiaia | S1 - Incidenza di residenti stranieri | S4 - Tasso di occupazione straniera | F1 - Ampiezza media delle famiglie | F4 - Incidenza di giovani che vivono da soli | FGF7 - Incidenza di coppie giovani | F8 - Incidenza di anziani soli | F10F11 - Incidenza di coppie anziane | A1 - Incidenza delle abitazioni in proprietà | A4 - Potenzialità d'uso abitativo | A8 - Incidenza edifici in buono stato di conservazione | A9 - Incidenza edifici in pessimo stato di conservazione | A10 - Consistenza delle abitazioni storiche occupate | A12 - Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate | I1 - Differenziali di genere per l'istruzione superiore | I6 - Incidenza di adulti con diploma o laurea | I7 - Incidenza di giovani con istruzione universitaria | L3 - Partecipazione al mercato del lavoro | L8 - Tasso di disoccupazione | L9 - Tasso di disoccupazione giovanile | L12 - Tasso di occupazione | L14 - Tasso di occupazione 15-29 anni | L19 - Incidenza professioni ad alta-media specializzazione | L21 - Incidenza professioni a bassa specializzazione | M2 - Mobilità fuori comune per studio o lavoro | M5 - Mobilità privata (uso mezzo privato) | M6 - Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo) | V5 - Incidenza delle famiglie numerose | V6 - Incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico | V8 - Incidenza giovani che non studiano e non lavorano |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|--|--|---|---|--|---|------------------------------|--|----------------------------|---------------------------------------|--|--|--|---|---|--|--|--|
| Comune | 32.083 | 375,5 | 92,6 | 5,0 | 11,4 | 189,5 | 48,8 | 55,5 | 2,3 | 6,9 | 8,3 | 27,9 | 19,2 | 74,6 | 40,5 | 84,4 | 1,9 | 9,9 | 43,4 | 96,1 | 49,2 | 18,6 | 51,3 | 9,3 | 26,8 | 46,5 | 40,9 | 29,0 | 11,0 | 27,2 | 76,5 | 8,2 | 1,7 | 1,9 | 10,2 |
| Ace 0 | 5.337 | 75,7 | 99,6 | 5,1 | 11,8 | 186,4 | 58,5 | 50,7 | 2,3 | 7,6 | 9,3 | 30,1 | 17,7 | 78,1 | 42,4 | 76,8 | 3,7 | 18,7 | 42,9 | 94,8 | 42,7 | 15,7 | 50,1 | 9,9 | 23,8 | 45,2 | 40,3 | 24,7 | 16,3 | 27,0 | 77,9 | 7,1 | 1,7 | 1,7 | 12,4 |
| Ace 1 | 11.464 | 1.556,4 | 90,5 | 4,9 | 12,2 | 205,9 | 45,6 | 57,1 | 2,2 | 9,5 | 7,1 | 30,4 | 20,9 | 74,9 | 52,7 | 87,4 | 1,3 | 5,5 | 46,9 | 99,5 | 59,6 | 23,2 | 51,5 | 8,6 | 28,1 | 47,0 | 36,6 | 36,4 | 7,7 | 29,5 | 77,4 | 7,5 | 1,5 | 2,1 | 9,8 |
| Ace 2 | 15.282 | 2.038,3 | 91,8 | 5,1 | 10,8 | 178,5 | 47,8 | 56,5 | 2,5 | 4,9 | 8,8 | 25,0 | 18,4 | 73,1 | 23,6 | 86,1 | 1,5 | 10,2 | 41,0 | 94,1 | 43,9 | 16,2 | 51,6 | 9,7 | 27,1 | 46,6 | 44,0 | 24,7 | 11,7 | 25,6 | 75,3 | 9,1 | 1,9 | 1,8 | 9,6 |

Fonte:Istat

Tabella 6. Variazione della popolazione sulla base dei censimenti

| Censimento | | Variazione % |
|------------|-----------|--------------|
| 21/10/2001 | 9/10/2011 | |
| 30.206 | 32.083 | +6,2% |

Fonte: Istat

Tabella 7. Dati anagrafici di base di base

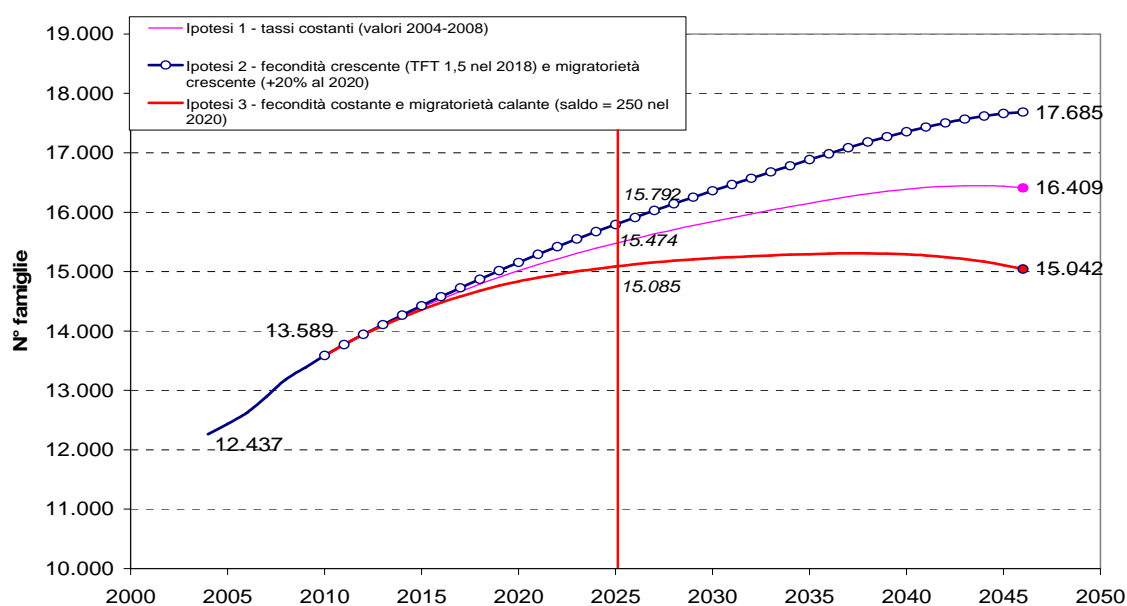
| n. residenti al 2011* | n. famiglie al 2011* | n. medio componenti per famiglia |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 32.346 | 13.724 | 2,33 |

Fonte: Anagrafe comunale e Istat - Censimento popolazione e abitazioni 2011

Secondo gli ultimi dati resi disponibili dall'Ufficio Anagrafe comunale, il comune di Camaioire ha registrato negli ultimi anni una crescita demografica che ha portato il numero dei residenti alle 32.401 unità al 30 aprile 2016.

Sulla base dell'analisi dei diversi fattori demografici che incidono sui futuri andamenti della popolazione del comune di Camaioire, quali il tasso di natalità e mortalità, l'indice di vecchiaia, i movimenti migratori, ecc. possono essere espresse le dinamiche in atto per la prefigurazione dei futuri scenari, come descritto dalle tabelle sopra riportate. A fronte di questo quadro è opportuno qui richiamare la proiezione demografica di lungo periodo mutuata dallo specifico documento di quadro conoscitivo già precedentemente citato, che vede questi esiti, espressi attraverso la formulazione di tre possibili scenari.

Figura 12. Proiezione delle famiglie residenti dal 2011 al 2050 secondo i tre scenari evolutivi



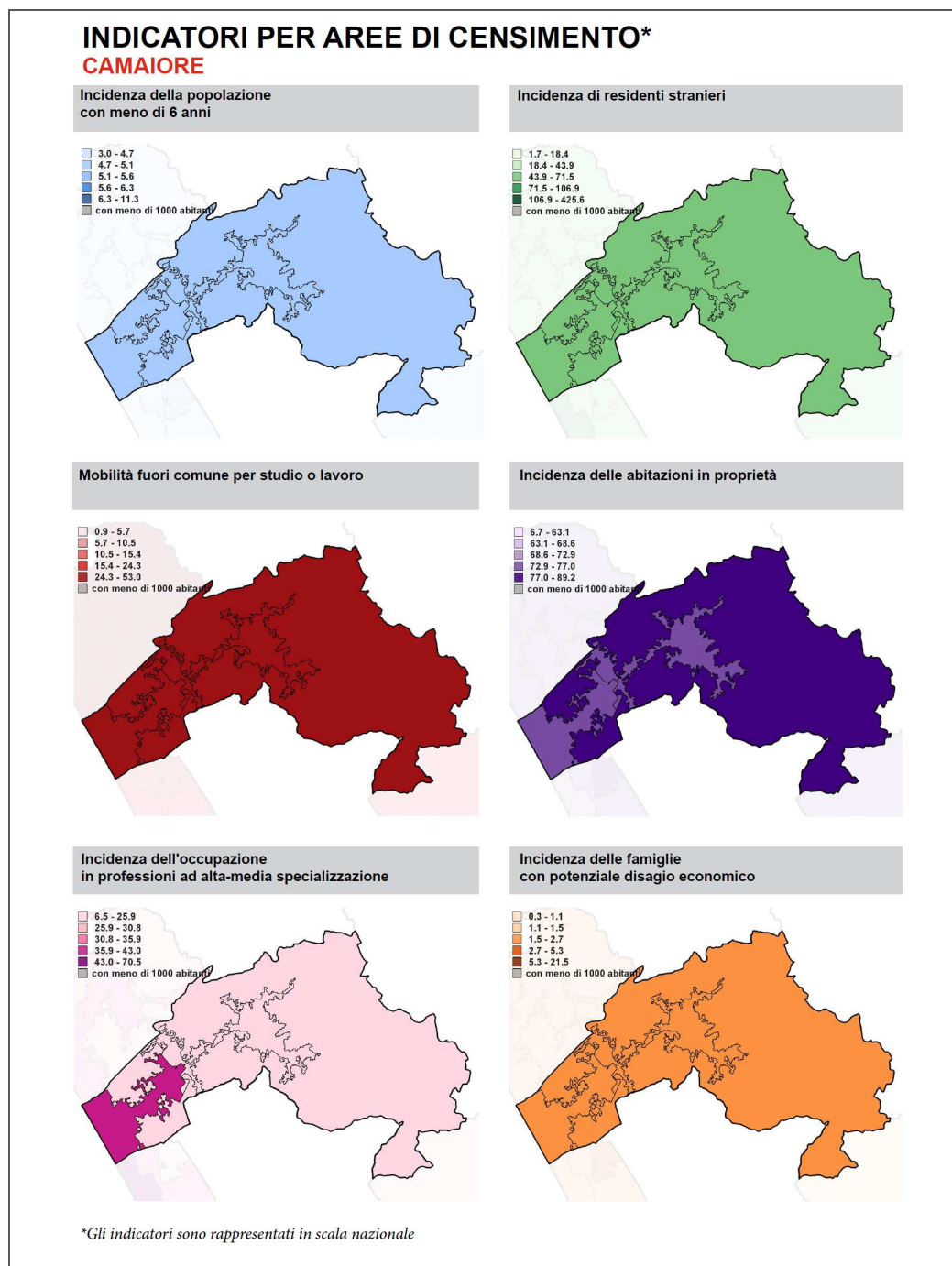
Fonte: elaborazione SIMURG su dati Istat

Secondo tali proiezioni, che tengono conto dei diversi fattori demografici, l'andamento stimato della popolazione nel periodo 2010 - 2025 prevede diversi scenari che registrano incrementi della popolazione più o meno consistenti con una stima della possibile crescita delle famiglie conseguente; incremento che in base alle diverse ipotesi oscilla, in un periodo di 15 anni, da circa 1.750 nuclei fino a 2.070 secondo un andamento medio di crescita a tasso costante, ma divergente in funzione delle diverse variabili considerate.

Se le considerazioni in ordine al possibile andamento demografico restituiscono, anche nella peggiore delle condizioni, un quadro di sostanziale moderata stabilità, si deve riflettere sul fatto che il Comune di Camaioire registra al contempo una popolazione non proprio giovane,

una distribuzione territoriale non uniforme, una significativa incidenza degli stranieri, un plafond significativo di case non utilizzate, una discreta mobilità per lavoro ed una circoscritta specializzazione del lavoro che non coinvolge il centro capoluogo.

Figura 13. Indicatori censimento



Fonte: Istat

E' un quadro non originale per un comune con queste caratteristiche ma che delinea aspetti e questioni su cui aprire la riflessione per la costruzione del quadro di progetto di piano per evitare che alla fine del periodo considerato di quindici anni si possa delineare un

consolidamento, se non addirittura un incremento, dei fattori di criticità precedentemente elencati (si veda la riguardo gli indicatori di censimento precedentemente riportati) .

E' altresì necessario valutare i dati relativi al patrimonio edilizio esistente secondo diversi aspetti. In primo luogo secondo il profilo generale comunale riportando i dati più aggiornati forniti dall'Ufficio Anagrafe comunale all'anno dell'ultimo censimento da cui si evince un rilevante numero di abitazioni non occupate che afferma (conferma) il fenomeno della seconda casa tipico dei comuni costieri.

Tabella 8. Unità abitative anno 2011

| Totale abitazioni | abitazioni vuote o non occupate | abitazioni occupate da non residenti | abitazioni occupate da residenti |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 21.992 | 8.423 | 525 | 13.044 |

Fonte: Anagrafe comunale

A fronte di questa situazione aggiornata all'ultimo censimento, è opportuno valutare la superficie media per abitazione, che a Camaiore è – ancora su fonte ISTAT, censimento 2011 - di 103,0 mq. Tuttavia occorre rilevare che la superficie stimata su base ISTAT non corrisponde alla nuova definizione di SUL contenuta nel regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n. 64/R che viene fatto salvo dalla L.R. 65/2014. Tale ultima definizione (SUL) infatti propone modalità di calcolo del parametro assai più inclusive di quella utilizzata per le stime ISTAT (sostanzialmente riconducibile delle abitazioni da fonte catastale e quindi tendenzialmente simile alla superficie utile netta) e quindi si è reso necessario approssimare la superficie di cui sopra almeno con un incremento del 15% ottenendo, con le dovute approssimazioni, il dato medio di SUL pari a 118 mq.

Tabella 9 – Superficie media unità abitativa

| Superficie media per unità abitativa | Superficie media valutata con la D.P.G.R. n° 64R/2013 |
|--------------------------------------|---|
| SU (mq) | SUL (mq) |
| 103,0 | 118,45=118 |

Fonte: elaborazione su dati Istat

In secondo luogo si hanno gli indicatori Istat sul patrimonio e sulla condizione abitativa secondo diversi indicatori che ribadiscono il fenomeno sopra rilevato e sottolineano in serie temporale i seguenti principali fattori:

- aumento nel tempo della superficie media delle abitazioni, compreso la superficie pro-capite per abitante;
- tasso (percentuale) costante delle abitazioni in proprietà, rispetto al totale delle abitazioni censite;
- progressione costante della ripartizione dell'età media in funzione della data di costruzione) del patrimonio abitativo recente;
- tasso costante dei parametri qualitativi caratterizzati le abitazioni (disponibilità di servizi e stato di conservazione);
- aumento delle potenzialità d'uso nei centri abitati e contrazione dell'espansione dei centri e nuclei abitati (parametro che spicca rispetto ai dati regionali e nazionali),
- aumento costante dell'indice di sottoutilizzo delle abitazioni, rispetto al totale delle abitazioni censite.

Tabella 10. Patrimonio abitativo - INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

| Indicatore | 1991 | 2001 | 2011 |
|--|------|------|-------|
| Incidenza delle abitazioni in proprietà | 72.9 | 75.2 | 74.6 |
| Superficie media delle abitazioni occupate | 91.9 | 99 | 103.1 |
| Potenzialità d'uso degli edifici | ... | 3.6 | 2.5 |
| Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati | 35.4 | 33.9 | 40.5 |
| Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse | 30.4 | 56.4 | 7.8 |
| Età media del patrimonio abitativo recente | 19.6 | 26.5 | 29 |
| Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione | 93.4 | 99.2 | 99.4 |
| Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione | ... | 82.2 | 84.4 |
| Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione | ... | 2.4 | 1.9 |
| Consistenza delle abitazioni storiche occupate | 29.9 | 25.5 | 9.9 |
| Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati | 10.3 | 13.7 | 9.7 |
| -Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore .. Dato non ancora disponibile ... Dato non rilevato La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi | | | |

Tabella 11. Patrimonio abitativo - CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

| Indicatore | Camaiore | Toscana | Italia |
|--|----------|---------|--------|
| Incidenza delle abitazioni in proprietà | 74.6 | 74.5 | 72.5 |
| Superficie media delle abitazioni occupate | 103.1 | 98.8 | 99.3 |
| Potenzialità d'uso degli edifici | 2.5 | 2.8 | 5.1 |
| Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati | 40.5 | 18.5 | 20.9 |
| Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse | 7.8 | 32.8 | 37.5 |
| Età media del patrimonio abitativo recente | 29 | 30.2 | 30.1 |
| Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione | 99.4 | 99.3 | 99.1 |
| Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione | 84.4 | 88.5 | 83.2 |
| Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione | 1.9 | 1.1 | 1.7 |
| Consistenza delle abitazioni storiche occupate | 9.9 | 18 | 10.2 |
| Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati | 9.7 | 7.4 | 7.8 |
| -Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore .. Dato non ancora disponibile ... Dato non rilevato La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi | | | |

Tabella 12. Condizioni abitative - - INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

| Indicatore | 1991 | 2001 | 2011 |
|---|------|------|------|
| Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate | 33.1 | 39.2 | 43.4 |
| Indice di sottoutilizzo delle abitazioni | 22 | 30.7 | 35.4 |
| Indice di affollamento delle abitazioni | 1.1 | 0.4 | 0.5 |
| Mobilità residenziale | ... | 2.2 | 5.8 |
| -Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore ..Dato non ancora disponibile ...Dato non rilevatoLa mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi | | | |

Tabella 13. Condizioni abitative - CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

| Indicatore | Camaiore | Toscana | Italia |
|---|----------|---------|--------|
| Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate | 43.4 | 41.5 | 40.7 |
| Indice di sottoutilizzo delle abitazioni | 35.4 | 31.5 | 31.3 |
| Indice di affollamento delle abitazioni | 0.5 | 0.5 | 0.6 |
| Mobilità residenziale | 5.8 | 6.2 | 6.1 |
| -Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore ..Dato non ancora disponibile ...Dato non rilevatoLa mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi | | | |

L'immagine che segue esprime in sintesi il dato prevalente circa la localizzazione territoriale del parametro dimensionale delle abitazioni (mq/abitazione pro-capite), disegnando un territorio che vede due ambiti distinti quello della pianura costiera dove il parametro si amplia e quello dell'entroterra vallivo dove il parametro si contrae, mentre il territorio montano e collinare si colloca in una fascia medio – alta.

Questa situazione tratteggia ancora una volta in termini quantitativi il carattere della diffusione insediativa e rappresenta da un lato le aree in cui si diffonde maggiormente il fenomeno della seconda casa (pianura costiera) e quelle in cui si registra la maggiore disponibilità al recupero del patrimonio edilizio esistente (collina – montagna). Il dato pone indirettamente anche l'istanza di una maggiore riflessione sui potenziali livelli di saturazione del patrimonio edilizio esistente dei due maggiori centri urbani interni, ovvero Capazzano e Camaiore.

Figura 14 – Metri quadrati per abitante nelle abitazioni occupate



3. Quantificazione e caratterizzazione dei tessuti urbani e delle funzioni prevalenti

Al fine di definire la caratterizzazione dei tessuti urbani e delle funzioni prevalenti, intesa quale interpretazione di sintesi del quadro conoscitivo da finalizzare – in sede di quadro progettuale del PS - alla formulazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (dimensionamento) per un periodo indicativamente stimabile in 15 anni (2016 – 2031), sono stati esaminati i seguenti elementi:

- esiti del monitoraggio dei piani vigenti (RU e PS), indirizzi e criteri del PTC di Lucca in materia di fabbisogno residenziale, atti a considerare i reali fabbisogni in rapporto alle dinamiche demografiche in atto e potenziali;
- dati di base concernenti il consumo di suolo e la caratterizzazione degli assetti del territorio urbanizzato, che possono orientare le modalità di definizione dei fabbisogni fisiologici legati alle dinamiche insediative per le diverse categorie funzionali;
- dati di base derivanti dall'allestimento del quadro conoscitivo e relativi alla ricognizione delle aree degradate e/o dequalificate, atti a definire le quantità da recupero che possono potenzialmente entrare in gioco;

descritti, considerati e ponderati nei successivi paragrafi di questo stesso capitolo.

3.1. Esiti del monitoraggio ed indirizzi del PTC in materia di fabbisogno residenziale

Il metodo adottato e proposto dal PTC per la formazione dei piani strutturali mette a confronto la domanda abitativa primaria, cioè gli spazi abitativi domandati in via effettiva o potenziale, con l'offerta abitativa primaria, cioè gli spazi offerti attraverso il parco edilizio esistente (unità immobiliari), tenendo in considerazione anche il fabbisogno sostitutivo corrispondente alla necessità di provvedere al rinnovo del patrimonio abitativo soggetto ad usura o obsolescenza (pertanto non disponibile per la vendita o l'affitto).

Il fabbisogno abitativo nel suo complesso si compone del fabbisogno abitativo primario, inteso come soddisfacimento del bisogno della prima residenza (la cosiddetta prima casa) e del fabbisogno secondario, costituito dalla domanda di abitazioni da adibire ad altri usi, ossia dall'insieme di seconde case, utilizzate per vacanza, lavoro, studio o altro. La quota parte di abitazioni da destinare ad altri usi (sostanziale e significativa nel caso dei comuni di costa) è in relazione pressoché costante con lo stock abitativo.

Alla base del metodo elaborato dalla provincia c'è il rapporto (confermato anche a distanza di diversi anni e nel lungo periodo) pari ad 1,00 tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni disponibili. Infatti l'analisi dei dati ISTAT fino al 1991 riportata dagli studi provinciali evidenziava come il rapporto tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni occupate tendeva ad avvicinarsi ad 1,00 per quasi tutti i comuni tendenza che viene confermata anche dagli studi socio – economici e demografici e dai dati del PTC verificati ad oggi.

E' necessario qui sottolineare che tutti i dati di base sono riferiti alle banche dati ISTAT e le proiezioni statistiche si attestano al 2011, anno che coincide con l'ultimo censimento. Pertanto è possibile verificare la tenuta del metodo e i suoi esiti attraverso i dati del censimento stesso e i dati disponibili presso l'ufficio anagrafe comunale. Tenendo dunque presente questa impostazione è stato valutato il metodo proposto dalla Provincia sul calcolo del fabbisogno abitativo, confrontando i dati stimati in via teorica (ex ante) dalla provincia con il PTC con quelli effettivamente conseguiti in termini demografici (ex post) sulla base dei dati rilevati dal censimento e dall'anagrafe comunale.

La provincia prevedeva una domanda di abitazioni al 2011 di 12.490 abitazioni intendendo per domanda il numero di abitazioni occupate pari al numero dei nuclei familiari, con una domanda frizionale del 3% dello stock abitativo. La proiezione si è rilevata piuttosto attendibile

(indipendentemente dagli effetti potenzialmente determinabili dalle dinamiche del mercato immobiliare e dell'offerta abitativa) anche per il comune di Camaiole visto che il dato effettivo censuario al 2011 ci dà 13.724 nuclei familiari con un disallineamento (in eccesso rispetto alle previsioni) di 822 unità complessive (l'aumento rispetto al dato stimato è probabilmente determinato e/o condizionato proprio dalla componente secondaria del fabbisogno).

Sulla base ancora della proiezione, il PTC attribuiva al comune di Camaiole un fabbisogno abitativo per il periodo 1999 – 2011 di 1.323 alloggi senza recupero e 712 con recupero.

Coerentemente con le indicazioni del PTC, il PS vigente prevedeva quindi un dimensionamento complessivo di 675 alloggi di nuova edificazione, dei quali, tenendo conto degli esiti del monitoraggio, ne risultano ad oggi realizzati 376 cui si aggiungono – ancorchè esclusi dalla verifica del dimensionamento (vedi elaborato QC.V – 21 Monitoraggio e stato di attuazione della pianificazione vigente) – 304 per un totale di 680. Pertanto rispetto al modello provinciale l'applicazione dei piani comunali rientra nei parametri previsti (si ricorda indicativi, trattandosi di un modello medio – statistico).

Pertanto considerando il tempo passato dalla validità della proiezione e la tenuta del modello provinciale, ma anche delle previsioni del PS comunale, possiamo ritenere ancora utilizzabili i residui di piano strutturale vigente, pari a 299 unità, piuttosto che intraprendere l'incerta strada determinabili attraverso l'utilizzo delle proiezioni demografiche di lungo periodo (descritte al precedente capitolo 2). Questa ipotesi consente infatti, in forma decisamente cautelativa e prudentiale, di circoscrivere le potenzialità di crescita insediativa nell'ambito delle ipotesi di fabbisogno espresse e valutate con il primo PS (precedenti 15 anni) estendendone la validità (senza ulteriore aumento) ai prossimi 15 anni, proponendo quindi uno scenario tendenzialmente riconducibile a dinamiche demografiche di sostanziale stabilità e minima crescita, di natura esclusivamente fisiologica, costante nel tempo.

Tale ipotesi, che contempla comunque un "necessario" fabbisogno residenziale, risulta peraltro in linea con le esigenze di natura abitativa strettamente connesse con la particolare specializzazione della domanda residenziale sociale. Infatti a completamento dell'analisi delle quantità disponibili residue di cui finora si è trattato, risulta importante sottolineare anche l'entità della domanda abitativa sociale e lo stato delle liste inevase presso il Settore 3 – Servizi al cittadino del comune (abitazione pubblica e per l'emergenza abitativa). Tale dato, se non opportunamente considerato e ponderato, potrebbe infatti interferire con il valore da attribuire ai residui disponibili dovendo il nuovo PS provvedere a dare spazio e soddisfacimento alla domanda nel proprio quadro progettuale.

Negli ultimi 10 anni l'ufficio casa del comune in sinergia con ERP – Lucca ha assegnato complessivamente 93 alloggi (con una media leggermente superiore a 9 unità l'anno), ma attualmente restano inevase 137 richieste. Attraverso la lettura combinata degli andamenti demografici, con particolare riferimento alla variazione delle famiglie residenti (vedi precedente tabella 4) negli ultimi 10 anni, si riscontra una variazione media annua del + 1%. Se la domanda inevasa corrisponde a circa l'1% del numero medio di famiglie presenti, è plausibile pensare – secondo una stima prudentiale e costante dell'andamento demografico - che la richiesta nei prossimi 15 anni non tenda a diminuire e, in via del tutto precauzionale, sia approssimabile ad un incremento medio (minimo) annuo non inferiore a 1,38 famiglie. In questa prospettiva si ottiene una richiesta aggiuntiva per i prossimi 15 anni pari ad almeno 20,7 unità. E' quindi ammissibile approssimare ad un minimo di 157,7 (160) unità gli alloggi necessari a rispondere alla richiesta complessiva inevasa e incrementale.

Tenendo conto dei principi della legge, di quanto espresso nel documento di avvio del procedimento e del fatto che Camaiole è comune dichiarato comune ad "elevata tensione abitativa" – fatte le necessarie approssimazioni ed arrotondamenti sul complessivo degli

alloggi sopra calcolati – si può così indicativamente prevedere che sia ripartita la potenziale domanda di edilizia sociale:

Tabella 14. Domanda e ripartizione dell'edilizia sociale

| Domanda edilizia sociale | | N. alloggi | SUL |
|---|---|------------|---------------|
| | 30% da dimensionamento dei nuovi insediamenti in applicazione dell'articolo 63 comma 3 della L.R. 65/14 | 48 | 5.664 |
| | 70% da dimensionamento delle nuove funzioni* | 112 | 13.216 |
| Totale | | 160 | 18.880 |
| <p><i>* di questo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% del dimensionamento (56 unità) di edilizia sociale da nuove funzioni risulta in applicazione dell'art. 63 comma 3 della L.R. 65/14 (iniziativa privata) - 50% del dimensionamento (56 unità) di edilizia sociale da nuove funzioni è da attribuire alla rifunzionalizzazione di immobili che dovranno essere nella disponibilità dell'ente comunale (iniziativa pubblica) | | | |

In termini di edilizia residenziale, il dimensionamento del nuovo PS dovrà pertanto tenere conto dell'obbligatorietà di applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 63 della L.R. 65/2014, considerando che una parte degli alloggi previsti, deve essere obbligatoriamente riservata alla realizzazione di residenza sociale (attraverso l'iniziativa privata), le cui condizioni di cessione e/o convenzionamento con il Comune, saranno opportunamente definite in sede di PO.

3.2. Consumo di suolo e caratterizzazione del territorio urbanizzato

Attraverso il lavoro di redazione del quadro conoscitivo, con particolare riferimento agli elaborati relativi al riconoscimento dei morfotipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e di quelli relativi all'identificazione dei tessuti specializzati e degli standard urbanistici, si è allestita una banca dati che consente non solo la distinzione dei vari tessuti urbani per funzione prevalente, ma anche l'articolazione territoriale in quote percentuali del suolo artificializzato (antropizzato) e suolo agricolo ancora afferente ai contesti rurali, ovvero propone la possibilità di analisi e di sintesi interpretative circa la qualificazione degli assetti delle aree urbane (territorio urbanizzato).

In primo luogo si ricava il rapporto percentuale tra territorio artificializzato derivante dall'individuazione dei morfotipi insediativi e da quelli delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e il complessivo territorio disponibile, prima sul totale comunale, poi su singole aggregazioni territoriali che rappresentano i principali contesti territoriali comunali:

Tabella 14, Consumo di suolo

| Aggregazioni territoriali | Superficie territoriale | Territorio urbanizzato (mq) | Territorio urbanizzato (%) | Nuclei rurali (mq) | Complessivo suolo consumato(%)(*) |
|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 5.264.654 | 3.991.942 | 76% | 63.449 | 77,0% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 841.556 | 501.435 | 60% | 0 | 59,6% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 10.825.745 | 1.849.549 | 17% | 494.048 | 21,6% |

| | | | | | |
|---|------------|-----------|------|-----------|-------|
| Il territorio e la città di Camaiore | 6.574.832 | 2.152.269 | 33% | 370.658 | 38,4% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 14.247.368 | 70.383 | 0,5% | 124.995 | 1,4% |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | 15.375.191 | 0 | 0,0% | 73.233 | 0,5% |
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 14.976.479 | 0 | 0,0% | 169.890 | 1,1% |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 16.581.620 | 33.296 | 0,2% | 185.253 | 1,3% |
| Comune Camaiore | 84.687.446 | 8.598.874 | 10% | 1.481.526 | 11,9% |

*non sono conteggiate le strade in territorio rurale

Dalle percentuali sopra indicate si leggono le diverse realtà territoriali, ponendo in evidenza l'incidenza dei tre principali insediamenti comunali, compreso quello specializzato delle Bocchette. Il dato sopra espresso corrisponde di fatto ad un dato ancora poco elaborato e di massima, per capirne il senso effettivo anche in relazione alla proposta progettuale da formulare, si deve pertanto guardare alle successive due tabelle. Queste ultime infatti associano per le singole aggregazioni territoriali due diversi dati, la prima (tabelle 15 e 16) l'articolazione funzionale dei tessuti che compongono il suolo artificializzato, la seconda (tabella 17) le relative densità. Dall'analisi proposta, si evince che la differenza strutturale tra i diversi insediamenti consiste proprio nell'avere contesti urbani a carattere denso (Camaiore e Bocchette) rispetto a contesti a carattere rado (Lido di Camaiore), benché ad elevata quota di territorio urbanizzato, dato che letto in coerenza con le figure iniziali (figure 1 – 5), determinano un abbattimento del margine di incidenza delle modalità di individuazione delle singole aggregazioni territoriali.

Tabella 15 – Consumo di suolo, articolazione di dettaglio

| | Superficie complessiva delle aggregazioni territoriali (mq) | Insediamenti | | | | |
|---|---|---|---------------------------|--|---------------|-----------------------------|
| | | Insediamenti, superficie complessiva come da individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (mq) | Insediamenti residenziali | Insediamenti produttivi e specialistici (mq) | Standard (mq) | Servizi e attrezzature (mq) |
| Comune Camaiore | 84.687.446 | 8.598.874 | 6.400.472 | 1.100.258 | 785.719 | 312.425 |
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 5.264.654 | 3.991.942 | 2.788.502 | 516.392 | 458.999 | 228.049 |
| | | 76% | 70% | 13% | 11% | 6% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 841.556 | 501.435 | 61.312 | 405.727 | 34.396 | 0 |
| | | 60% | 12% | 81% | 7% | 0% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 10.825.745 | 1.849.549 | 1.697.137 | 61.286 | 67.986 | 23.140 |
| | | 17% | 92% | 3% | 4% | 1% |
| Il territorio e la città di Camaiore | 6.574.832 | 2.152.269 | 1.756.759 | 116.852 | 217.963 | 60.695 |
| | | 49% | 82% | 5% | 10% | 3% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 14.247.368 | 70.383 | 63.467 | 0 | 6.375 | 541 |
| | | | 90,2% | 0% | 9,1% | 0,8% |
| UTOE 6 - Il territorio e i centri | 15.375.191 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|--|------------|--------|--------|----|----|----|
| della valle del Lucese | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| UTOE 7 - Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 14.976.479 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| UTOE 8 - Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 16.581.620 | 33.296 | 33.296 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0,2% | 100% | 0% | 0% | 0% |

Tabella 16. Consumo di suolo, articolazione di dettaglio sul territorio rurale

| | Superficie complessiva delle aggregazioni territoriali (mq) | TERRITORIO RURALE | | | |
|---|---|--------------------|---|---------------|-----------------------------|
| | | Nuclei rurali (mq) | Insedimenti produttivi e specialistici (mq) | Standard (mq) | Servizi e attrezzature (mq) |
| Comune Camaiore | 84.687.446 | 1.481.526 | 153.256 | 81.156 | 173.275 |
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 5.264.654 | 63.449 | 7.767 | 1.093 | 10.983 |
| | | 1,211% | 0,2% | 0,02% | 0,2% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 841.556 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 10.825.745 | 494.048 | 115.583 | 39.996 | 77.795 |
| | | 4,6% | 1% | 0,4% | 0,7% |
| Il territorio e la città di Camaiore | 6.574.832 | 370.658 | 26.792 | 4.599 | 65.667 |
| | | 5,64% | 0,41% | 0,07% | 1,00% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 14.247.368 | 124.995 | 1.400 | 4.997 | 6.127 |
| | | 0,88% | 0,01% | 0,04% | 0,04% |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | 15.375.191 | 73.233 | 118 | 5.212 | 2.697 |
| | | 0,48% | 0,001% | 0,03% | 0,02% |
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 14.976.479 | 169.890 | 999 | 1.050 | 3.957 |
| | | 1,134% | 0,007% | 0,007% | 0,026% |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 16.581.620 | 185.253 | 597 | 24.209 | 6.049 |
| | | 1,117% | 0,004% | 0,146% | 0,036% |

Tabella 17. Consumo di suolo, densità dei tessuti

| Aggregazioni territoriali | Superficie degli isolati o dei tessuti urbani prevalentemente residenziali (anche | Superficie coperta edifici | Densità |
|---|---|----------------------------|---------|
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 3.006.846 | 538.097 | 17,9% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 478.354 | 101.264 | 21,2% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 1.620.920 | 214.666 | 13,2% |
| Il territorio e la città di Camaiore | 1.891.132 | 380.894 | 20,1% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 68.587 | 4.186 | 6,1% |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | 0 | 0 | 0,0% |

| | | | |
|---|--------|-------|------|
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 0 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 33.296 | 3.205 | 9,6% |

Per analogia con le analisi iniziali si riportano (tabelle 18 e 19) i dati di dettaglio circa la densità delle parti di città destinate a verde pubblico e ad attrezzature, ovvero l'incidenza dei tessuti che conferiscono qualità agli insediamenti.

Tabella 18. Consumo di suolo, densità attrezzature pubbliche o a carattere pubblico

| <i>Aggregazioni territoriali</i> | Superficie degli isolati o dei tessuti urbani | attrezzature pubbliche o a | densità attrezzature pubbliche o a carattere |
|---|---|----------------------------|--|
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 3.006.846 | 333.515 | 11,1% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 478.354 | 34.396 | 7,2% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 1.620.920 | 70.622 | 4,4% |
| Il territorio e la città di Camaiore | 1.891.132 | 182.921 | 9,7% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 68.587 | 3.993 | 5,8% |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | 0 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 0 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 33.296 | 0 | 0,0% |

Tabella 19 . Consumo di suolo, densità attrezzature a verde e sportive

| <i>Aggregazioni territoriali</i> | Superficie degli isolati o dei tessuti urbani | spazi aperti e verdi (aree a | densità attrezzature a verde e sportive |
|---|---|------------------------------|---|
| Il territorio e la città di Lido di Camaiore | 3.006.846 | 357.901 | 11,9% |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | 478.354 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e la città di Capezzano | 1.620.920 | 20504 | 1,3% |
| Il territorio e la città di Camaiore | 1.891.132 | 95737 | 5,1% |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | 68.587 | 2923 | 4,3% |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | 0 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | 0 | 0 | 0,0% |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | 33.296 | 0 | 0,0% |

Dai dati sopra riportati si legge un quadro coerente con le precedenti considerazioni, dove i tessuti specializzati a bassa densità si distribuiscono in quote maggiori laddove l'insediamento

risulta poco denso e/o rado e si riscontrano al contrario in minori quote percentuali negli insediamenti densi, con casi particolari - dovuti in parte alla funzione produttiva prevalente – come quello delle Bocchette.

In particolare sulle aree prevalentemente produttive, di seguito, si riportano specifici dati di dettaglio.

Tabella 20. Consumo di suolo, densità insediamenti produttivi

| APEA BOCCHETTE | |
|------------------------------------|---------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (mq) | 444.000 |
| STRADE (mq) | 51.407 |
| STANDARD (mq) | 52.204 |
| SUPERFICIE ARTIFICIALIZZATA (mq) | 340.389 |
| SUPERFICIE COPERTA DA EDIFICI (mq) | 95.280 |
| SUL | 100.000 |
| DENSITA' | 28% |

| AREA PRODUTTIVA SULLA VIA PROVINCIALE DI CAMAIORE | |
|--|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (mq) | 45.074 |
| STRADE (mq) | 4.442 |
| STANDARD (mq) | 0 |
| SUPERFICIE ARTIFICIALIZZATA (mq) | 40.632 |
| SUPERFICIE COPERTA DA EDIFICI (mq) | 10.167 |
| SUL | 15.000 |
| DENSITA' | 25% |

| AREA PRODUTTIVA DEL SECCO | |
|------------------------------------|----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (mq) | 23406,73 |
| SUPERFICIE COPERTA DA EDIFICI (mq) | 5.564 |
| SUL | 10.000 |
| DENSITA' | 24% |

3.3. Ricognizione delle aree degradate e/o dequalificate suscettibili di recupero

A fronte dei dati sulla configurazione e la qualificazione degli assetti insediativi descritti ed analizzati nei precedenti paragrafi, ai fini di una preliminare qualificazione delle quantità potenziali di insediamenti disponibili e/o suscettibili di previsioni di recupero e/o rigenerazione, si analizzano le banche dati disponibili, suddivise per sezioni tematiche, che illustrano, secondo la ricognizione delle aree degradate e/o dequalificate contenuta nel quadro conoscitivo, la stima delle attuali consistenze edilizie (desunta per foto interpretazione e misurazione dei dati topologici - cartografici di base) che sono evidentemente la base per la determinazione delle quantità disponibili alla scala del PS per il futuro dimensionamento de da recupero (nuove funzioni).

Tabella 21. Aree degradate e contesti urbani potenzialmente da recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare

| | | |
|--------------------------------------|--|--------|
| Piazza Romboni e la Badia a Camaiole | superficie area e spazi contermini(mq) | 22.985 |
|--------------------------------------|--|--------|

| | | |
|--|--|--------|
| | superficie territoriale (mq) | 2.785 |
| | superficie coperta (mq) | 450 |
| | SUL | 450 |
| Ex fonderia Pardini | superficie area e spazi contermini (mq) | 19.130 |
| | superficie coperta (mq) | 7.480 |
| | SUL | 10.000 |
| Area delle "Funi" | superficie area e spazi contermini (mq) | 39.725 |
| | superficie attrezzature sportive e parcheggi(mq) | 9.840 |
| | superficie coperta (mq) | 5.630 |
| | SUL | 9.000 |
| Ex fornace Dati ai Frati | superficie area e spazi contermini (mq) | 11.280 |
| | superficie coperta (mq) | 1.860 |
| | SUL | 1.860 |
| Autolinee Lazzi, Camaiole | superficie area e spazi contermini (mq) | 1.500 |
| | superficie coperta(mq) | 1.200 |
| | SUL | 1.500 |
| Aree e spazi in loc. Stadio direzione est, Camaiole | superficie territoriale (mq) | 1.624 |
| | superficie coperta (mq) | 319 |
| | SUL | 700 |
| Aree e spazi in loc. Stadio direzione est, Camaiole | superficie territoriale (mq) | 13.342 |
| | superficie coperta (mq) | 674 |
| | SUL | 1.000 |
| Edifici e spazi lungo la fossa dell'Abate a Lido | superficie area e spazi contermini (mq) | 28.750 |
| | superficie coperta (mq) | 1.700 |
| | SUL | 5.000 |
| | superficie attrezzature aree a verde e impianti tecnologici (mq) | 2.260 |
| Area dell'Arlecchino, Piazza Brodolini e viale a mare a Lido | superficie area e spazi contermini (mq) | 38.760 |
| | superficie territoriale (mq) | 1.325 |
| | superficie coperta (mq) | 750 |
| | SUL | 3.000 |
| | superficie attrezzature: aree a verde e parcheggi (mq) | 19.375 |
| Aree e spazi via Sarzanese/via Italica, Capezzano | superficie territoriale (mq) | 4.448 |
| | superficie coperta (mq) | 1.156 |
| | SUL | 2.000 |
| Aree e spazi contermini a Piazza degli Alpini , Capezzano | superficie area rigenerazione (mq) | 23.957 |
| | superficie attrezzature attrezzature sportive e parcheggi(mq) | 7.072 |
| | superficie coperta (mq) | 1.220 |
| | SUL | 3.000 |
| Aree e spazi contermini al Ponte di Sasso, Capezzano | superficie area rigenerazione (mq) | 42.971 |
| | superficie attrezzature aree a verde, parcheggi e poste (mq) | 5.371 |
| | superficie coperta (mq) | 1.978 |
| | SUL | 2.500 |
| Area sportiva dismessa e cementificio | Superficie territoriale (mq) | 10.726 |

| | | |
|--|------------------------------|-------|
| contermine lungo la via Italice, Capezzano | Superficie coperta (mq) | 375 |
| | SUL | 1.000 |
| Valpromaro. Urbanizzato lungo strada e distributore carburante | superficie territoriale (mq) | 2.161 |
| | superficie coperta (mq) | 207 |
| | SUL | 700 |

Tabella 22. Contesti urbani dequalificati di particolare valore urbanistico – aree insediate in contesti urbani con elementi di criticità e problematicità potenziali o in atto

| Aggregazioni territoriali | Aree ed edifici in contesti o con elementi di degrado | superficie territoriale (mq) | SUL (mq) |
|---|---|------------------------------|----------|
| Il territorio e la città di Lido di Camaiole | ex cinema giardino | 787 | 250 |
| | via del Secco | 3943 | 250 |
| | ex istituto magistrale Chini | 2.321 | 2500 |
| Il territorio e l'area produttiva delle Bocchette | campi sportivi | 22.729 | 0 |
| | area al confine col comune di Viareggio | 1.309 | 50 |
| Il territorio e la città di Capezzano | | 0 | 0 |
| Il territorio e la città di Camaiole | | 0 | 0 |
| Il territorio e i centri delle colline marittime | | 0 | 0 |
| Il territorio e i centri della valle del Lucese | | 0 | 0 |
| Il territorio e i centri della valle del Lombricese | | 0 | 0 |
| Il territorio e i centri delle colline delle sei miglia | | 0 | 0 |
| Comune Camaiole | | 31.089 | 3.050 |

Tabella 23. Strutture alberghiere potenzialmente dismissibili (in esito alla recente Variante al RU)

| Aggregazioni territoriali | Il territorio e la città di Lido di Camaiole | | |
|--------------------------------------|--|-------------|----------------|
| | Camere | Posti letto | SUL media (mq) |
| Potenziale funzione residenziale | 308 | 514 | 4.312 |
| Potenziale funzione non residenziale | 417 | 718 | 5.838 |

Tabella 24. Strutture alberghiere dismesse (in esito al vigente RU)

| Aggregazioni territoriali | Il territorio e la città di Lido di Camaiole | | |
|--------------------------------------|--|-------------|----------------|
| | Camere | Posti letto | SUL media (mq) |
| Potenziale funzione residenziale | 140 | 279 | 1.960 |
| Potenziale funzione non residenziale | 161 | 329 | 2.254 |

Occorre in questo quadro precisare che le tabelle precedentemente riportate, non esauriscono il quadro delle aree e dei contesti suscettibili di potenziale recupero e/o rigenerazione, essendo riferite ai soli contesti urbani. La legislazione regionale vigente, infatti, assegna al PS, la determinazione del dimensionamento destinato a nuovi insediamenti e nuovi funzioni all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rimandando al PO la determinazione delle previsioni concernenti il territorio rurale che, in ragione dei principi generali stabiliti dalla stessa legge regionale, sono però sostanzialmente circoscritti alle sole nuove funzioni (determinabili con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente), non essendo di norma ammissibili nuovi impegni di suolo, se si escludono quelli concernenti alcune specifiche fattispecie indicate dalla medesima legge regionale.

4. Elementi e contenuti di sintesi propedeutici al quadro progettuale

Il dimensionamento del nuovo PS dovrà orientarsi non solo su parametri meramente quantitativi ed analisi statistiche, ma anche facendo attenzione agli aspetti qualitativi e alle risorse ambientali, basando le future scelte pianificatorie sia sulle esigenze di riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti, sia sulla base della capacità di carico dell'ambito territoriale considerato, da valutare anche sulla base delle risorse disponibili, delle dotazioni di servizi territoriali e sull'infrastrutturazione.

E' altresì da tenere in considerazione, quali principi generali di orientamento per la determinazione del dimensionamento, anche la valutazione dei dati precedentemente descritti in rapporto agli indirizzi e agli obiettivi di governo del territorio espressi nel Documento di Avvio del Procedimento e ai principi generali, ovvero dei criteri, sanciti della L.R. 65/2014 e della disciplina del PIT con valenza di PPR.

Pertanto, tenendo conto delle valutazioni espressi in merito al metodo di calcolo del fabbisogno residenziale indicato del PTC e considerando al contempo le relative proiezioni demografiche concernenti il comune di Camaiore, ovvero il corrispondente accertamento del residuo disponibile dato dalla stima dello stato di attuazione dei piani vigenti (PS e RU), si è portati a indirizzare la formulazione del dimensionamento in generale e quello della funzione residenziale senza dover rielaborare il modello del piano provinciale, ma proponendo una valutazione sulle proiezioni di quel metodo secondo una via più prudentiale e coerente con gli obiettivi generali della legge, nonché con quelli espressi in sede di avvio del procedimento (si vedano al riguardo anche i precedenti capitoli di questo documento). Si propone in definitiva di riutilizzare del tutto o in quota parte le quantità residue del PS vigente per quanto concerne la definizione del dimensionamento dei "nuovi insediamenti", ovvero di procedere con la determinazione di quote minime destinate al soddisfacimento di fabbisogni esclusivamente fisiologici, mentre per il dimensionamento delle "nuove funzioni" (così come previsto dall'articolo 92 della L.R. 65/14) si propone di procedere attraverso la considerazione delle stime ricavabili dal quadro conoscitivo in specifico riferimento alle aree degradate o dequalificate suscettibili di recupero e/o rigenerazione.

I dati di base su cui elaborare in sede di quadro propositivo il dimensionamento del nuovo PS sono dunque le seguenti:

Tabella 25. Stima delle quantità disponibili per il dimensionamento del piano 2016-2031

| Nuove funzioni | | |
|---|--|--|
| Tipo di previsione, intervento o azione | Criteri individuati (Obiettivi di avvio del procedimento, principi generali di legge, indicazioni del PIT(PPR)) | SUL (mq) stimata |
| Riqualificazione e cambio d'uso degli insediamenti produttivi esistenti | Gli insediamenti produttivi consolidati presenti sul territorio, anche in funzione della disciplina degli interventi e delle funzioni introdotta dalla L.R. 65/14 (diversa da quella previgente), si considerano soggetti ad una certa dinamica relativa ai fisiologici cambi d'uso e ad interventi di rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente (anche in considerazione delle modalità con cui gli insediamenti esistenti hanno abilitato le funzioni attuali). Si deve infatti considerare che la destinazione commerciale all'ingrosso è oggi, rispetto al passato, separata da quella industriale – artigianale). Mantenendo dunque la funzione produttiva (artigianale e industriale) come principale, non si può non considerare il cambio di destinazione da una funzione all'altra tra quelle cosiddette produttive e quindi di prevedere una necessità di cambio d'uso in commerciale all'ingrosso ed una quota fisiologica di direzionale (e viceversa). Pertanto stimando la SUL esistente in una quantità paria circa 125.000 mq, si attribuisce una percentuale del 30% di SUL soggetta alla dinamica sopradescritta e destinata prevalentemente a determinare | 37.500 industriale – artigianale |
| | | 12.500 commerciale ingrosso |
| | | 6.250 direzionale |

| | | |
|--|--|-----------------|
| | l'esigenza di nuove funzioni artigianali – industriali e in forma minore (un 10%) commerciali all'ingrosso e (5%) direzionali e di servizio (evidentemente con previsioni, interventi ed azioni di recupero e/o rigenerazione per gli insediamenti esistenti). | |
| Riutilizzo a fini residenziali delle attrezzature alberghiere dismesse o dismessibili | Il quadro conoscitivo delle varianti al R.U. che nel corso dell'ultimo quinquennio hanno interessato il comparto turistico ricettivo, per lo più concentrato a Lido di Camaiole, ci consente di calcolare attraverso l'attribuzione medio – statistica di 14 mq a camera una SUL di 6300 mq suscettibile di potenziale rifunzionalizzazione e che pertanto deve essere necessariamente considerata nella vigenza delle sopraccitate varianti. | 6.300 |
| Riutilizzo a fini non residenziali delle attrezzature alberghiere dismesse o dismessibili | Il quadro conoscitivo delle varianti al RU che nel corso dell'ultimo quinquennio hanno interessato il comparto turistico ricettivo, per lo più concentrato a Lido di Camaiole, ci consente di calcolare attraverso l'attribuzione medio – statistica di 14 mq a camera una SUL di 8.100 mq suscettibile di potenziale rifunzionalizzazione e che pertanto deve essere necessariamente considerata nella vigenza delle sopraccitate varianti. | 8.100 |
| Recupero e riqualificazione di aree degradate o in contesti urbani da recuperare e rifunzionalizzare | La stima delle superfici che riguarda la ricognizione delle aree e gli immobili degradati, dequalificati e/o inutilizzati, evidentemente destinati a previsioni, interventi ed azioni di recupero e/o rigenerazione, si basa sulla stima preliminare delle relative consistenze urbanistiche ed edilizie. Tali superfici, pari ad un SUL di circa 44.760 mq desunta attraverso i dati disponibili di quadro conoscitivo del PS in formazione e dalla lettura del RU, possono essere ricomprese in questa categoria determinando quantitativi suscettibili di essere considerati ai fini del dimensionamento del PS. | 44.760 |
| Nuovi insediamenti | | |
| Tipo di | Criteri | SUL (mq) |
| Residuo di PS destinato a funzioni residenziali | A seguito degli esiti del monitoraggio, in considerazione delle disposizioni contenute nella legge regionale e delle valutazioni espresse circa gli indirizzi contenuti nel PTC vigente, sono anche potenzialmente da considerare i dimensionamenti residui del PS vigente pari a 299 alloggi complessivi. Tenendo conto degli indicatori STAT si perviene alla formulazione di una SUL potenzialmente disponibile paria 35.282 mq. (data da una SUL media per alloggio pari a 118 mq). | 35.282 |
| Aree della copianificazione per gli insediamenti produttivi da definire nel PO | Le aree di copianificazione deputate all'impegno di nuovo suolo e all'accoglienza di nuovi insediamenti produttivi, a completamento di quelli esistenti, interessano una superficie territoriale di circa 75.400 mq. Tenendo conto dei valori medi di cessione di spazio pubblico (40%) e delle tipologie in uso circa gli edifici produttivi, si stima in circa 45.000 mq la SUL che verrà generata in sede di PO. Questo valore di tipo esclusivamente orientativo, andrà poi verificato al momento della redazione del PO stesso. | 45.000 |
| Politiche della casa e edilizia residenziale sociale (copianificazione) | Le aree di copianificazione deputate all'impegno di nuovo suolo e destinate alla formazione di nuovi insediamenti da destinare alle politiche per la casa e all'edilizia residenziale sociale, a completamento degli insediamenti esistenti, interessano indicativamente una superficie territoriale di circa 28.300 mq. Tenendo conto dei valori medi di cessione di spazio pubblico (50%) e delle tipologie in uso circa gli insediamenti di tipo residenziale, nonché dei relativi rapporti di copertura, si stima in circa il 60% della territoriale la SUL che potrà essere generata in sede di PO. Questo valore di tipo esclusivamente orientativo, andrà poi verificato al momento di redazione del PO stesso. | 8.500 |
| Riqualificazione del margine urbano (copianificazione) | Le aree di copianificazione deputate all'impegno di nuovo suolo e destinate alla formazione di nuovi insediamenti diversi da quelli residenziali, potenzialmente da destinare alla riqualificazione del margine urbano, interessano indicativamente una superficie territoriale di circa 25.920 mq. Tenendo conto dei valori medi di cessione di spazio pubblico (50%) e delle configurazioni possibili del margine anche in rapporto agli schemi rappresentati nell'allegato 2 del PIT/PPR "Linee guida per la | 7.000 |

| | | |
|---|---|-------|
| | riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea", si stima in circa il 50% della territoriale la SUL che potrà essere generata in sede di PO. Questo valore di tipo esclusivamente orientativo, andrà poi verificato al momento di redazione del PO stesso. | |
| Completamento aree produttive delle Bocchette | Il potenziale completamento dell'area produttiva delle Bocchette nella parte sud in prossimità della nuova viabilità di accesso al polo produttivo, corrisponde ad una parte residua di aree non attuate dal Ru vigente che possono comportare nuovi impegni di suolo da considerare in sede di PS. | 5.000 |

L'analisi degli insediamenti e, più in generale del territorio urbanizzato, attraverso i dati disponibili, consente da un lato di quantificare le disponibilità per il dimensionamento del piano e di porre in evidenza indirizzi e condizioni per la sua determinazione in sede di quadro propositivo.

Il dimensionamento per le **nuove funzioni**, deve dunque basarsi sulla contabilizzazione degli immobili e dei contenitori dismessi, abbandonati e/o degradati in territorio urbanizzato e più specificatamente riferiti ai seguenti possibili ambiti (tendenzialmente definibili e disciplinabili all'interno dei contenuti propri della strategia dello sviluppo sostenibile del PS):

- Aree degradate, dequalificate e contesti urbani da recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare;
- Contesti urbani dequalificati di particolare valore urbanistico – aree insediate in contesti urbani con elementi di criticità e problematicità potenziali o in atto;
- Ulteriori aree ed edifici inadeguatamente localizzati in contesti urbani (da delocalizzare);
- Strutture alberghiere dismesse o dismissibili (in esito del RU vigente e/o in applicazione della recente Variante allo stesso RU).

Per quanto riguarda infine la determinazione del dimensionamento da "nuove funzioni" si dovrà tenere conto delle indagini condotte nell'ambito del quadro conoscitivo, facendo specifico riferimento ai contesti urbani analizzati in rapporto alle forme di degrado, decontestualizzazione e dequalificazione degli insediamenti che, partendo da dati territoriali facilmente localizzabili, sono evidentemente già stimabili e ripartibili per le singole UTOE del quadro propositivo. Va comunque posto in evidenza che la contabilizzazione degli immobili e dei contenitori dismessi, abbandonati e degradati, ovvero inutilizzati, nonché di quelli che mal localizzati in territorio urbanizzato possono essere recuperati e riconvertiti ad altri usi, non può essere esaustiva, sia per la scala di indagine propria del PS, sia per le disposizioni normative che definiscono il contenuto delle "nuove funzioni", oggi peraltro oggetto di ulteriore revisione in esito alle recenti integrazioni effettuate alla legge regionale.

Pertanto la contabilizzazione effettuata è da considerare un indicatore della tendenza nelle diverse realtà territoriali che va ragionevolmente incrementata con un fattore di approssimazione che varia dal 30% al 50% in relazione alla valutazione della configurazione dei tessuti urbani, degli assetti e delle dinamiche evolutive degli insediamenti, intesi come tendenze spontanee o corrispondenti alle linee strategiche che vanno a dare corpo e struttura al quadro propositivo del PS stesso ed in considerazione del fatto che il P.O. effettuerà rilievi sul territorio di maggior dettaglio e scala, andando ad intercettare altre realtà assimilabili per condizioni e potenzialità a quelle finora descritte. Le percentuali di maggiorazione che incrementano i dati di base servono anche ad allineare il dato con le proiezioni demografiche disponibili che comunque segnalano una crescita delle famiglie, secondo quanto evidenziato nei precedenti paragrafi. L'incremento sopra indicato secondo una forbice di percentuali ammissibili è stabilito anche in via precauzionale al fine di prevenire eventuali fattori ed elementi non necessariamente considerabili in questa fase e a livello di PS, che invece il PO potrebbe individuare, anche in ragione dell'approfondimento del quadro conoscitivo e del sistema dei dati da produrre in attuazione delle disposizioni applicative stabilite dal PS. Si

tratta in definitiva di fisiologiche quantità che rimangono a disposizione della pianificazione urbanistica (di tipo operativo) in modo da scongiurare eventuali necessità di variazione del quadro previsionale strategico considerato con il PS e di ottemperare all'applicazione delle categorie degli interventi previsti dalla legge regionale, che ammettono –soprattutto nel caso della rigenerazione – interventi con incremento volumetrico (ad esempio la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica), da tenere in conto già in sede di formulazione del dimensionamento di P.S..

Per quanto riguarda la determinazione del dimensionamento da **"nuovi insediamenti"** si rende necessario argomentare in relazione alle diverse funzioni urbane. Pertanto per i "nuovi insediamenti a funzione residenziale e produttiva, le quantità disponibili si evincono dal complesso dei residui disponibili dati dallo stato di attuazione del RU e del PS in virtù delle considerazioni precedentemente espresse circa le proiezioni del metodo di calcolo del fabbisogno residenziale dato dello strumento provinciale ed in rapporto alle dinamiche demografiche e socio economiche attualizzate al 2015.

Per quanto riguarda invece la determinazione del dimensionamento da "nuovi insediamenti" per le altre funzioni, si andrà prevalentemente ad utilizzare e declinare quanto definito e concordato nell'ambito della conferenza di copianificazione, appannaggio dunque dello strumento operativo e del suo specifico dimensionamento. Pertanto il PS dovrà riservare solo quote fisiologiche di dimensionamento attribuibili alle diverse funzioni in base alla caratterizzazione delle diverse parti di territorio e da quanto emerge in seno alle attività degli uffici, alle fasi di ascolto e di partecipazione svoltesi nell'ambito del percorso di formazione del PS. Va altresì specificato che per "i nuovi insediamenti", ad esclusione della funzione residenziale e produttiva (artigianale – industriale), è plausibile l'attribuzione al dimensionamento di quote fisiologiche di quantità che siano inferiori complessivamente quantitativo da recupero, secondo una percentuale variabile dal 30% al 50% del corrispettivo ovvero da quanto espresso per singole funzioni nella parte relativa alle "nuove funzioni", onde evitare di irrigidire la formulazione del stessa del dimensionamento del PS fino a non disporre di quantità necessarie a fronteggiare le ordinarie dinamiche insediative. Possono evidentemente fare eccezione tutti quei casi che trovano motivazione nell'attività concreta degli uffici, nelle istanze note sul territorio e derivanti dal percorso partecipativo.

Dato dunque il complessivo comunale, il dimensionamento di nuovi insediamenti in territorio urbanizzato si articola in rapporto alle specifiche realtà territoriali rappresentate dalle UTOE che costituiranno il riferimento principale per il dimensionamento nel quadro propositivo del P.S.. Nella distribuzione delle quantità per UTOE si dovrà dunque tener conto delle realtà territoriali qui espresse dalle "aggregazioni territoriali", dei diversi assetti insediativi che le caratterizzano, delle fragilità rilevate e della necessità di esprimere - anche negli aspetti dimensionali del PS – piena coerenza sia con le linee di indirizzo generale, che con gli obiettivi che regolano le diverse UTOE.

A fronte delle quantità in gioco potenziali e presunte, si evidenzia una crescente domanda di qualità urbana ed ambientale, pertanto secondo un'ottica allargata ed in coerenza con le analisi di valutazione ambientale (cfr. rapporto ambientale di VAS) ed i relativi esiti finali, l'articolazione sul territorio del dimensionamento dovrà indicativamente corrispondere a quanto riportato nelle precedenti tabelle secondo i seguenti criteri guida:

- contenimento degli interventi di nuova edificazione rispetto a quelli derivanti dal recupero, per meglio favorire il disegno della città esistente ed indurre azioni di valorizzazione e qualificazione dello spazio urbano;
- distribuzione dei carichi in rapporto agli assetti attuali e potenziali da definire nella Strategia dello Sviluppo, anche in ragione delle differenziate condizioni di degrado dei tessuti urbani e delle esigenze di riqualificazione dei margini urbani;

- distribuzione dei carichi nelle UTOE caratterizzate da minor criticità ambientale con particolare riferimento alle condizioni idrauliche e geomorfologiche;
- distribuzione delle funzioni secondo le vocazioni dei diversi ambiti territoriali ed in coerenza con le potenzialità espresse dai dati di cui sopra da riformulare in termini progettuali nella Strategia dello Sviluppo, anche in ragione delle disponibilità di suolo urbanizzato non edificato e di aree per la sperimentazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica.

Sulla base degli indirizzi precedente espressi, il quadro propositivo del PS potrà dunque formulare il dimensionamento in maniera coerente con i dati disponibili di quadro conoscitivo che pone le basi per la ponderata e accorta proposizione delle "dimensioni massime sostenibili" (dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni).

5. Analisi e sintesi degli standard urbanistici (esistenti)

A seguito della mappatura dei tessuti specializzati (QC.III – 11 Attrezzature di interesse generale, standard urbanistici e funzioni urbane) si sono effettuati approfondimenti analitici relativamente agli spazi pubblici, per la definizione della dotazione attuale di standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, aggiornando i dati demografici al giugno 2015 su fonte anagrafe comunale.

Effettuata la selezione dei dati disponibili nella sezione di quadro conoscitivo dedicata ai tessuti urbani specializzati, i dati sono stati strutturati e codificati in base alle definizioni fornite dal D.M. 1444/68 per la definizione degli standard pubblici e delle attrezzature di interesse generale, contenuto obbligatorio del PS cui devono corrispondere specifiche parametrizzazioni di legge. In questo senso la distinzione tra attrezzature generali e standard, declina fin da subito l'idea di due livelli del disegno della città pubblica quello minuto e diffuso (di quartiere) correlato con gli standard e quello delle attrezzature di carattere generale che rappresentano la dimensione pubblica della città anche in riferimento al contesto di area vasta e luogo del disegno strategico del nuovo PS

La verifica degli standard si effettua sul dato complessivo comunale, dividendo cioè il patrimonio di spazi pubblici per categorie specifiche indicate dal D.M. 1444/68, individuate in specifica cartografia (QC.III – 11 Attrezzature di interesse generale, standard urbanistici e funzioni urbane) suddivise per il numero complessivo di abitanti. 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). I dati analitici sono riportati nella specifica sezione del documento relativo al monitoraggio dei piani vigenti (QC.V – 21 Monitoraggio e stato di attuazione della pianificazione vigente).

Come prima conclusione si ha un dato complessivo comunale che soddisfa ampiamente i minimi del D.M. 1444/68 portando la media complessiva procapite a circa 27,2 mq per abitante, evidenziando una criticità sulla disponibilità delle attrezzature scolastiche generale. Resta poi il tema dei parcheggi pubblici che riscontra una criticità più rilevante in quanto il decreto attribuisce a questa specifica categoria di spazio pubblico una quota oggi minima di 2,5 mq per abitante. Tale quota, che nell'anno del decreto poteva essere adeguata alla realtà economica e sociale, nonché a quella degli insediamenti, oggi è abbondantemente superata: pertanto avere quote che soddisfano il minimo di legge non significa non avere situazioni critiche. Più nel dettaglio le tabelle del monitoraggio rappresentano una situazione generale dettagliata in cui emergono le diverse disparità territoriali che diventano obiettivo da soddisfare con la proposta del PS per singola UTOE e procapite sugli standard pubblici.

Segue la parametrizzazione relativa agli scenari demografici di medio periodo (15 anni, anno 2031) che vedono un potenziale aumento degli abitanti – sia come proiezione demografica, che proporzionale alle potenziali quantità messe in gioco, coerenti con il soddisfacimento dei fabbisogni – di 1.254/1.800 abitanti 33.655/34.201 unità, in base a tale scenario si analizza il soddisfacimento degli standard anche in rapporto alla misura minima e massima procapite che costituisce un obiettivo di piano. Generalmente la misura minima è rappresentata dal soddisfacimento dei minimi di legge, ma nella recente pratica urbanistica della Toscana – anche a seguito degli indirizzi regionali del recente passato – ci si attesta frequentemente sulla misura dei 24 mq procapite. Poiché nel caso di Camaiore questa quota è inferiore a quella attuale (media procapite 27,2 mq/ab), di fatto si impone come una quota minima, pena l'indicazione come soglia minima necessaria di una misura inferiore all'esistente e quindi indirettamente peggiorativa della situazione attuale, che andrebbe anche a smentire le

richieste ed istanze pervenute durante il percorso partecipativo, dove il tema della dotazioni territoriali è sempre molto sentito. Inoltre, ad eccezione delle dotazioni scolastiche, porre come quota minima quella dei 27,2 mq per abitante consente di migliorare attraverso il progetto di PS prima e con il PO poi, le criticità in atto. Per quanto riguarda la quota massima, ovvero l'obiettivo di piano, si pone in questa fase la misura di mq 29 ritenuta sì impegnativa, ma compatibile e ritenuta plausibile misura compensativa rispetto ai processi di riqualificazione degli insediamenti necessari e già prefigurati in sede di avvio, di conferenza di copianificazione e di dati disponibili. L'incremento procapite proposto e la sua parametrizzazione derivano dalla lettura delle diverse verifiche fatte sulle singole voci nelle diverse UTOE, dove si riscontrano puntuali deficit variabili che si ricompongono nel complessivo comunale, pertanto l'incremento proposto corrisponde ad una quantità media rispetto alle singole misure del D.M. 1444/68 che consentono di compensare le criticità più sentite nelle diverse zone, ponendo dunque un parametro migliorativo ma ragionevole sul complessivo comunale, ovvero un obiettivo plausibile e coerente con la necessità di compensare i disallineamenti tra densità della popolazione dei quartieri e dei paesi e carenza dello spazio pubblico che li dovrebbe qualificare.

Sulla base delle presenti considerazioni, il dimensionamento del PS una volta definite ed articolate le quantità che entrano in gioco e il conseguente numero degli abitanti, esprimerà il tendenziale incremento della quota procapite di superficie a standard, al fine di meglio calibrare gli obiettivi generali di piano nella tabella definitiva del dimensionamento circa gli standard urbanistici, sottolineando ancora che gli obiettivi minimi e massimi si ricompongono sul dato complessivo comunale.

Infine è opportuno evidenziare che nella tabella di sintesi delle previsioni e degli indirizzi di piano che costituirà parte integrante e sostanziale della disciplina di piano, in cui si sintetizzano e si restituiscono in termini di progetto i temi e questioni evidenziate nelle righe precedenti, l'articolazione degli standard segue un criterio qualitativo e pertanto le quote dimensionali attribuite alle singole UTOE non saranno circoscritte a criteri meramente contabili, fermo restando il soddisfacimento delle misure minime e massime precedentemente indicate sul complessivo comunale, ma saranno espresse su indicazioni qualitative.

Quadro conoscitivo
**RICOGNIZIONE DEL QUADRO DEMOGRAFICO
E ASPETTI SOCIO - ECONOMICI (2015)**

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 (UNIFI – 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