

RELAZIONE DI SINTESI

ELEMENTI PER LA
VALUTAZIONE
DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

COMUNE DI CAMAIORE

Settore Pianificazione Territoriale

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO STRUTTURALE

Settembre 1998

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento

- *Roberto Lucchesi (Dirigente Settore)*

Ufficio Piano Regolatore

- *Maurizio Bruschi (Responsabile di U.O.)*

- *Antonella Venturini (Istruttore amministrativo)*

Garante dell'informazione

- *Alina Bertacca (Ufficio del Cittadino)*

Formazione del Quadro Conoscitivo consulenti alla progettazione del piano

- *Fabrizio Cinquini*

- *Gian Luca Tofanelli*

- *Michela Biagi*

Indagini geologico-tecniche

- *Gerardo Nolledi*

- *Vincenzo Buchignani*

Indagini archeologiche

- *Stefania Campetti (Museo archeologico)*

- *Fabio Fabiani*

Valutazione degli effetti ambientali

Ambiente Italia s.r.l.

- *Dario Franchini*

- *Orsola Bolognani*

- *Giulio Lazzerini*

Assessore all'Urbanistica
Giovanni Maffei Cardellini

CITTA' DI CAMAIORE
Sindaco
Cristiano Ceragioli

INDICE

1 - Finalità e caratteristiche del piano strutturale	.1
2 - L'ambiente di riferimento	.5
3 - La struttura territoriale storica e le trasformazioni contemporanee	.7
4 - La struttura del territorio nel progetto di piano	.10
5 - Elementi e criteri per il dimensionamento del piano	.14
6 - Lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali	.20
7 - La valutazione degli effetti ambientali	.23

1. FINALITÀ E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale è una parte integrante del Piano Regolatore Generale e definisce le indicazioni strategiche e direzionali per il governo del territorio comunale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale, secondo le finalità e le direttive della L.R. 5/95. Il Piano costruisce quindi uno scenario e offre un disegno di lunga durata per il territorio camaiorese.

Esso contiene prima di tutto *il “Quadro Conoscitivo”*, già presentato nella scorsa estate con diversi incontri e mostre itineranti, che è a tutti gli effetti parte integrante del piano. Il quadro conoscitivo contiene gli elementi dell’indagine socio-economica e demografica, il quadro di riferimento territoriale e lo stato della pianificazione, la storia dei luoghi e delle trasformazioni, la rappresentazione di paesaggio, ambienti e insediamenti, le indagini geologico tecniche e idrogeologiche, l’analisi dello stato dell’ambiente.

Le scelte territoriali devono corrispondere strettamente ad esso. Solo la variazione o l’approfondimento di tale quadro, per esempio, *può dare luogo a varianti del Piano Strutturale*.

In sintesi il Piano Strutturale di Camaiore che viene oggi presentato si propone i seguenti obiettivi generali:

- Individua quel complesso di valori costituiti da elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, che sono **il patrimonio storico-ambientale e paesaggistico** la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che **determinano lo spirito e la specificità**,

culturale del territorio camaiorese. Essi sono contenuti e descritti nello “*Statuto dei Luoghi*” dove vengono anche individuate le azioni finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione e gli indirizzi di gestione, anche mediante interventi di manutenzione e ripristino dei caratteri storici e naturali.

- **Favorisce il recupero dei centri storici con norme meno rigide** e più **rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività** proponendo **sistemi di finanziamento** per il restauro e la ristrutturazione degli edifici. Individua le opere e gli interventi pubblici necessari per rivitalizzare e migliorare le attrezzature e gli spazi pubblici. **Individua gli edifici e i cascinali di valore storico-ambientale**, che rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, e **favorisce il loro recupero**, nel rispetto dei propri caratteri tipologici, con la messa a punto di regole di intervento e di sistemi di finanziamento che sostengano la tendenza già in atto al riuso.

- **Favorisce gli interventi di miglioramento** del patrimonio edilizio recente e dei borghi sparsi, con l’**ampliamento, la sopraelevazione e l’adeguamento igienico e funzionale degli alloggi**. In questo modo il piano vuole rispondere alle specifiche domande delle famiglie (la stanza in più, l’appartamento per i figli che si sposano, l’appartamento per gli anziani) e alle particolari esigenze che emergono dal tessuto sociale, nel modo più adeguato e con un limitato consumo di suolo, consumo che, anche nel nostro comune, rappresenta un problema primario.

- **Definisce i limiti delle diverse città (Camaioire, Capezzano e Lido)** presenti sul territorio e dei vari borghi sparsi nati anche spontaneamente

in modo da distinguere chiaramente le parti urbane ed edificate dalle zone agricole e la campagna, precisando in questo modo che non tutto il territorio è potenzialmente disponibile alla edificazione.

All'interno di questi limiti urbani vengono **previsti e dimensionati** i servizi tecnologici e si prevede il potenziamento degli spazi pubblici (piazze, parcheggi) e delle attrezzature di interesse comune in modo da superare l'idea di periferia e aumentare la qualità della vita. Compatibilmente con queste esigenze, il piano consente di **individuare i lotti liberi da completare** nelle aree già urbanizzate e i giusti meccanismi di attuazione delle previsioni.

I comparti edificatori esistenti, se rientrano all'interno dei limiti sopradetti possono essere confermati e/o riprogettati con un diverso modo di attuazione, se sono al di fuori dei limiti vengono cancellati.

- **Esclude le lottizzazioni in aree libere** che implicano crescite infrastrutturali che già si sono rivelate di difficile attuazione, anche per i privati che per garantirsi il giusto guadagno sono costretti a fare interventi sempre più massicci con sempre meno infrastrutture e spazi pubblici e che assomigliano sempre più a periferie, che producono scarsi effetti di interesse generale, ma notevoli costi di gestione della città (urbanizzazioni, infrastrutturazioni, servizi pubblici) che ricadono poi come oneri e tasse per tutti i cittadini.

- Attua le previsioni **di sviluppo e riordino delle aree produttive ed artigianali**, recependo le indicazioni e le previsioni già individuate ed elaborate con precedenti varianti al Piano Regolatore (Bocchette, Secco, Mercato Ortofrutticolo). Indirizza azioni volte alla razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio

insediativo e le strutture produttive, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale.

- Organizza e promuove **la valorizzazione ambientale, culturale e turistica delle aree collinari e montane**, attraverso la progettazione di un circuito di visita del territorio comunale. A tal fine attiva il recupero dei sentieri e della viabilità storica, dei manufatti e degli edifici di particolare valore, dei siti archeologici, ed indirizza le azioni di recupero con l'individuazione degli ingressi, dei luoghi strategici (ad esempio le porte del Parco delle Apuane) e dei centri visita e di ristoro.

- Verifica la **corretta distribuzione delle funzioni e delle infrastrutture** assicurando l'equilibrio e l'integrazione tra gli spazi, le attrezzature, gli insediamenti e l'organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, anche con la **complessiva riorganizzazione della mobilità e dei trasporti**. Dimensiona e progetta inoltre le infrastrutture tecnologiche di servizio alle comunità e gli impianti (fognature, depuratori, acquedotti, energia elettrica) attraverso l'adeguata ed attenta valutazione degli effetti ambientali.

- Individua specifiche aree con omogeneità di problemi su cui prevedere **progetti strategici** di rinnovo finalizzati allo **sviluppo, alla crescita e alla riqualificazione del territorio** quali ad esempio l'area centrale della Versilia, la passeggiata e gli spazi pubblici del Lido, le aree attrezzate di servizio e sportivo-ricreative del fiume di Camaiore, il parco urbano della Badia.

2. L'AMBIENTE DI RIFERIMENTO

Il Comune di Camaiore è parte integrante di un più ampio territorio omogeneo, caratterizzato dall'articolazione di diversi sistemi e sottosistemi ambientali contraddistinti da numerosi e complessi ambiti naturalistico-biologici, geologico-idrografici e storico-antropici.

La Versilia propriamente detta, ovvero il comprensorio formato dai Comuni di Massarosa, Viareggio, Camaiore, Pietrasanta, Forte dei Marmi, Stazzema, Seravezza, confina a Nord con la Provincia di Massa e con la Garfagnana, ad Est con la Piana Lucchese ed a sud con quella Pisana. Il confine si mantiene naturale a levante lungo il crinale delle Alpi Apuane, mentre a sud coincide con l'area palustre del lago di Massaciuccoli e a nord si prolunga fino alla foce del Magra.

Quest'area geografica è occupata da un sistema orografico parallelo e degradante verso il mare, che comprende i pendii più alti ed aspri delle alpi Apuane, le colline pedemontane più basse e dolci ed infine la pianura costiera. E' solcata da fiumi (Frigido, Serra, Fossa di Camaiore, ecc.) che scorrono a formare valli pressoché perpendicolari alla costa.

Questa natura del territorio, l'esposizione, il clima e i venti dominanti, hanno caratterizzato anche il modo di insediarsi dell'uomo, condizionando le pratiche agricole, la forma e la localizzazione degli insediamenti, la distribuzione delle infrastrutture.

I centri urbani (capoluoghi) risultano infatti localizzati nelle pianure costiere a ridosso del sistema collinare o al centro delle valli, mentre i piccoli nuclei rurali sono arroccati sulle colline più esposte al sole e diminuiscono in numero e consistenza dalla collina verso la montagna. La pianura accoglie un'agricoltura più specializzata (seminativo, serre,

ecc.) caratterizzata dalla presenza del podere e delle strutture aziendali consolidate, la collina presenta colture arboree di olivo e vite, mentre la montagna accoglie pratiche tipiche come il pascolo e la selvicoltura.

Il territorio di Camaiore non si sottrae a questa schematica interpretazione e si articola quindi dalla montagna apuana fino al mare, presentando diversi ambienti fisici ognuno con proprie caratteristiche e specificità.

In particolare: la costa litoranea (cordone dunale) e la pianura umida dell'entroterra costiero, gli ambienti pedecollinari e collinari paralleli alla costa, le pendici e le dorsali apuane più meridionali ed infine gli ambienti formati dai depositi del Fiume di Camaiore che individua un'ampia valle pianeggiante tra la montagna e la collina litoranea, prima di disporsi perpendicolarmente al mare in coincidenza con la pianura costiera.

A questi ambiente corrispondono diversi e specifici insediamenti. Il capoluogo Camaiore e Capezzano, sono localizzati in piano in corrispondenza rispettivamente della valle del Fiume di Camaiore e in prossimità degli ambienti pedecollinari. La collina è caratterizzata invece dalla sequenza di un numero considerevole di nuclei storici sistemati in genere sul crinale e sui poggi più esposti al sole, mentre la montagna è contraddistinta dalla presenza di edilizia sparsa in prossimità dei pascoli e dei boschi coltivati. La costa litoranea accoglie i consistenti insediamenti recenti.

Questa breve introduzione consente di focalizzare gli approfondimenti che hanno interessato le analisi e le indagini territoriali che costituiscono il "Quadro conoscitivo di riferimento del Piano Strutturale Comunale".

Essi sono stati indirizzati verso due distinte direzioni: una mirata al riconoscimento delle dinamiche insediative dei nuclei e dei centri urbani,

gli elementi e le infrastrutture di valore storico-antropico ed i principali riferimenti puntuali dell'architettura e dell'edilizia locale; l'altra orientata all'individuazione dei valori naturalistici più rilevanti distinguendo tra elementi fisici del paesaggio (geologia, idrografia, ecc.) ed elementi biologici (vegetazione, fauna, ecc.).

3. LA STRUTTURA TERRITORIALE STORICA E LE TRASFORMAZIONI CONTEMPORANEE

La cartografia di fine ottocento, rappresenta uno strumento significativo per interpretare la struttura territoriale e geografica di questo ampio territorio, prima che le grandi trasformazioni e l'urbanizzazione contemporanea ne cambiassero in parte il volto.

Questo territorio era caratterizzato da una sequenza quasi costante di tagli trasversali, costituiti in prevalenza da fiumi, canali, strade, che dai monti e dalle colline scendevano fino al mare.

Lungo il mare si estendeva un'ampia fascia boscata interrotta solamente dalla zona urbana di Viareggio e da quella minore di Forte dei Marmi; i boschi anche se ancora consistenti, avevano già subito in questo periodo un deciso ridimensionamento, come si può osservare confrontando gli spessori del vicino bosco della Tenuta di Migliarino.

Alle spalle del bosco si apriva la pianura coltivata, punteggiata di cascinali tipici dell'appoderamento che si affiancava ad ampie aree palustri, non ancora intaccate dalle tecniche moderne di bonifica.

Una struttura territoriale che trae origine nella formazione cinquecentesca delle "chiuse", del paesaggio disegnato "a quadri" ed è

principalmente costituita da una viabilità poderale, da canali e da un patrimonio edilizio organizzato in cascinali, rustici, stalle, ecc.

Alla scansione trasversale dei canali, che oggi emerge nella variazione dei toponimi delle località costiere, si affiancano i principali tagli viari che fanno così corrispondere alla struttura geografica il modello insediativo prevalente.

Le strade, lungo le quali si erano sviluppati piccoli insediamenti, dai punti di riferimento costieri (i borghi, le torri di difesa, gli approdi) conducevano così verso i poli urbani delle zone collinari e montane e verso le città vere e proprie (Pietrasanta, Camaiore, Seravezza), queste ultime assai più densamente popolate delle località costiere. Città contraddistinte da una morfologia urbana “forte” in quanto organizzata e ordinata secondo regole geometriche che scandiscono l’alternarsi più o meno rigoroso di edilizia minore, architettura civile, edifici religiosi e spazi pubblici.

Attorno a queste città, centri e piccoli nuclei, di fondazione assai più antica, caratterizzati in prevalenza da un impianto urbano strutturalmente compatto, tipologicamente riconoscibili, si aprivano le strutture terrazzate della collina contraddistinte da colture arboree specializzate (Uliveti, vigneti, ecc.) e da piccoli microsistemi insediativi di particolare interesse e importanza territoriale quali Ville signorili con i propri annessi, Molini, Frantoi, Pievi, ecc.

Più in alto verso la montagna, si incontrava poi un consistente e articolato sistema di collegamenti e piccoli insediamenti umani che fungevano da cerniere tra i borghi sottostanti e i boschi coltivati (castagneto) e/o i pascoli di altitudine.

Osservando ora una carta contemporanea, si possono immediatamente individuare le principali trasformazioni avvenute in questo secolo. A

colpo d'occhio si può notare che il modello fisico di insediamento territoriale sopradescritto è stato rovesciato, con una crescita prevalentemente lineare e longitudinale alla linea di costa, che ha portato ad una occupazione quasi totale del territorio costiero, alla formazione della conurbazione litoranea e alla rottura degli spazi fisici preesistenti con l'entroterra.

A questa si è affiancato un sistema pedecollinare, anch'esso longitudinale, che ha raccolto in parte l'arrivo della popolazione collinare e che si è progressivamente rafforzato fino ad assumere l'aspetto di un'ultra urbanizzazione continua, sia pure di minore consistenza.

Le zone interne sono invece divenute territorialmente marginali, se si escludono le prime pendici collinari che hanno raccolto in periodi recenti fenomeni di trasformazione legati a numerose residenze turistiche e seconde case.

I diversi sistemi poi, si collegano fra loro con alcuni percorsi trasversali, anch'essi urbanizzati, residui dell'antico sistema storico, come ad esempio il collegamento tra Camaiore e la costa e la strada di Montramito.

La tendenza delle trasformazioni contemporanee è stata comunque quella di occupare la pianura più o meno disordinatamente e non di rafforzare una urbanizzazione ordinata lungo, le direttrici storiche. In questo modo le riserve di spazi vanno rapidamente esaurendosi con una diffusione omogenea e caotica di edificato per lo più a destinazione promiscua.

Anche sul paesaggio agrario questo ha avuto effetti decisivi, provocando la crisi della struttura poderale e la conseguente trasformazione della stessa.

L'elevato consumo di suolo ha teso poi ad alimentare una certa aggressività sulle aree libere di maggiore pregio ed inoltre per lo stesso motivo si è manifestata la tendenza alla sostituzione di vecchia edilizia storica con nuova di maggiore cubatura, che ha contribuito ad aumentare il già notevole peso urbanistico e la perdita delle caratteristiche tradizionali delle urbanizzazioni e delle tipologie versiliesi.

Questa configurazione del territorio contemporaneo è anche il frutto dell'affermazione di un sistema nel quale si sono intrecciati sviluppo turistico, crescita urbana, industrializzazione e sviluppo terziario, agricoltura con le colture specializzate di tipo intensivo. Tutti elementi che hanno marcato profondamente il territorio creando scompensi anche con le aree montane.

Gli elementi di pregio del paesaggio storico che ancora sopravvive nelle zone agricole, nell'entroterra collinare e montano e negli spazi liberi delle aree più antropizzate, può assumere quindi il ruolo di "presidio paesaggistico" che deve diventare un bene da privilegiare e da rispettare attraverso il recupero e il ripristino della struttura storica. Ambienti destinati quindi a una diversa politica territoriale che pone alla base dei propri obiettivi la conservazione del paesaggio considerato come valore "civile-culturale", destinato altrimenti a scomparire.

4. LA STRUTTURA DEL TERRITORIO NEL PROGETTO DI PIANO

Il Piano Strutturale contiene l'individuazione dei sistemi e dei sottosistemi e la suddivisione del territorio in "unità territoriali organiche

elementari” che rappresentano articolazioni funzionali del territorio individuate con gli studi del quadro conoscitivo, per le quali prevedere in modo specifico le diverse azioni di tutela, valorizzazione, sviluppo.

Il territorio del Comune di Camaiore è stato suddiviso in due sistemi territoriali individuati sulla base delle ricerche storico-territoriali e socio-economiche, e in due sub-sistemi ambientali, con appositi perimetri nella cartografia delle previsioni generali.

Per ogni sub-sistema ambientale il piano strutturale definisce le invarianti strutturali comprese nello statuto dei luoghi, gli indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina per la definizione degli assetti territoriali, il perimetro e l’articolazione delle diverse U.T.O.E e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.

Le U.T.O.E. sono una parte del sub-sistema ambientale che per le caratteristiche di omogeneità territoriale rappresentano un’unità progettuale da valutare e pianificare organicamente. Per ogni U.T.O.E. il piano strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e il “*limite delle città*” e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali del piano.

All’interno delle U.T.O.E. delle principali città il piano individua le “*aree funzionali*” che rappresentano parti di territorio con omogeneità di problemi e caratteristiche specifiche da risolvere con progetti strategici da orientare secondo gli obiettivi particolari che vengono indicati nelle norme di piano.

Per la collina e la montagna il piano prevede inoltre un “*progetto di valorizzazione ambientale e turistica*” che sulla base della viabilità di carattere storico organizza un circuito di visita del patrimonio ambientale

e storico culturale a cui si connettono attrezzature e funzioni specifiche per ogni U.T.O.E. garantendo l'integrazione dei diversi sistemi e ambienti del territorio comunale.

In connessione con il circuito e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli, il piano individua "*ambiti di valorizzazione*" nel quale sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire le finalità generali e gli indirizzi di governo del territorio espressi nel piano.

In particolare il Piano Strutturale ha la seguente articolazione territoriale:

SISTEMI TERRITORIALI

- *Sistema territoriale delle città e del fiume di Camaiore*
- *Sistema territoriale del bacino del Massaciuccoli*

SUB-SISTEMI AMBIENTALI

SUB-SISTEMA DELLA PIANURA

- **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**
- **Limite delle città**

- **U.T.O.E. N°1. - Città di Lido di Camaiore**
A - La città balneare
B - Il Secco
C - L'area centrale della Versilia
D - La passeggiata e gli spazi pubblici della città
E - La fascia a verde retrodunale e del Magazzino
- **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 Itlica**
- **U.T.O.E. N° 4. - L'area produttiva delle Bocchette**
- **U.T.O.E. N° 5. - La città di Capezzano**
A - Capezzano
B - Rotajo, le Pianore e l'Acquarella
- **U.T.O.E. N° 6. - La città di Camaiore**
A - Il centro storico di Camaiore
B - Le aree edificate di recente formazione
C - Le aree strategiche di recupero e rinnovo urbano
D - L'area attrezzata sportiva e ricreativa dei fiumi Lucese e Lombricese
E - Le aree produttive poste lungo la strada provinciale

SUB-SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA

- **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 belvedere 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*

Il Piano Strutturale è redatto secondo le modalità indicate dall'articolo 24 della L.R. 5/95 e dalla L. 1150/42, si applica all'intero territorio comunale e, attraverso i suoi elaborati, garantisce il confronto e la coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale.

5. ELEMENTI E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del Piano Strutturale risponde, secondo le indicazioni di legge, alla necessità di dare parametri quantitativi al futuro Regolamento Urbanistico per quanto riguarda le specifiche destinazioni urbanistiche che saranno attribuite alle diverse parti del territorio comunale, in conformità con quanto indicato nel Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale non ha scadenza, costituisce uno strumento generale di governo del territorio la cui modifica si ha solo nel caso del

cambiamento del quadro conoscitivo, esso non si occupa specificatamente di edilizia.

Per questo il dimensionamento è basato principalmente sulle quantità di nuove aree da urbanizzare necessarie per il rinnovo urbano, per migliorare la dotazione di spazi pubblici, per l'adeguamento tecnologico degli insediamenti. Tali aree sono state definite *“aree di recupero funzionale all'urbano”*.

La suscettibilità alla trasformazione deriva da considerazioni di carattere disciplinare in relazione alle caratteristiche ambientali, alla natura del territorio, alla qualità dei tessuti urbani in cui quelle aree libere si sono collocate. A siffatte analisi è stata associata la lettura dello stato di attuazione del P.R.G.C. vigente, così come alle analisi sull'andamento demografico contenute nell'apposito capitolo del Quadro Conoscitivo.

Il dimensionamento è rispettoso dei contenuti e delle indicazioni dello Statuto dei Luoghi, è valutato conformemente con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale ed in particolare con le indicazioni della *“direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90)”*.

Per sub-sistemi-ambientali e per ogni U.T.O.E., nei quali è articolato il territorio comunale, sono definite le diverse quantità, destinazioni ed obiettivi che determinano il dimensionamento. Il Regolamento Urbanistico provvederà a particolareggiare gli interventi, tramite *“prescrizioni esecutive”* che contengono parametri urbanistici, contenuti e valutazioni ambientali, schemi grafici e tipologici con valore orientativo.

Le superfici suscettibili di trasformazione sono comunque all'interno del **“limite delle città” e del limite dei borghi che costituiscono quindi**

l'elemento discriminante dove si possono localizzare le aree soggette alla trasformazione.

Il limite urbano, o limite della città, individuato sulla base delle letture storico cartografiche ed ambientali, è costituito da un insieme di tracciati e da percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali, tali da formare mura verdi che ridisegnino i confini delle città consolidate di Camaiore, Capezzano, Lido di Camaiore ma anche dei borghi ed insediamenti sparsi.

All'interno del limite delle città si collocano le **“aree di recupero funzionale all'urbano”**, ovvero quel complesso di aree necessarie per realizzare parti organiche di città costituite dalle superfici fondiarie, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Esse sono necessarie per migliorare la qualità degli insediamenti esistenti, per equilibrare la dotazione di attrezzature e per rinnovare il disegno urbano. La definizione dei confini restituisce una identità all'assetto urbano e circoscrive l'ambito nel quale si collocano le nuove parti organiche di città.

All'interno del limite urbano dei borghi di recente formazione, così come sono stati individuati e perimetrati in cartografia, è possibile reperire quegli spazi necessari al miglioramento degli standard urbanistici e delle attrezzature funzionali agli insediamenti, ma anche piccoli lotti di completamento e ampliamenti che rispondano alle principali esigenze di chi vi risiede.

In particolare, per ogni Sub-Sistema e per U.T.O.E, il dimensionamento, tenendo anche conto delle ipotesi sull'andamento demografico contenute nel Quadro Conoscitivo, è quindi calcolato in base alle “aree di recupero

funzionale all'urbano" contenute all'interno delle città e alle aree libere all'interno dei borghi, ed è espresso per "consumo massimo di suolo", nel seguente modo:

SUB-SISTEMA AMBIENTALE DELLA PIANURA

Borghi ed insediamenti sparsi

- Impegno complessivo di suolo: 300.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 0,6 e 1,2 mc/mq
- Alloggi presunti: massimo 150

U.T.O.E. N°1 - Città di Lido di Camaiore

A – La città Balnerare

- Impegno complessivo di suolo: 130.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 20%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Principali destinazioni: residenziale, attrezzature ricettive, commerciali e servizi
- Alloggi presunti: massimo 90

B – Il Secco

- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 12.0000
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 35%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Standards Urbanistici: 24 mq/ab
- Alloggi presunti: massimo 40

C - L'area centrale della Versilia

- Impegno complessivo di suolo: 390.000 mq.
- Superficie a parco urbano: 330.000 mq
- Superficie fondiaria: 60.000
- Principali destinazioni: attrezzature per il turismo, attrezzature museali, spazi espositivi, pubblici e di ristoro, attrezzature commerciali, residenza.

E - La fascia a verde retrodunale e il Magazzino

- Superficie fondiaria per volumi strettamente necessari alle attrezzature previste: 10.000 mq

L'insediamento lineare della via Italica

- Impegno complessivo di suolo: 60.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 40%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Alloggi presunti: massimo 30

U.T.O.E. N°5 - Città di Capezzano

A – Capezzano

- Impegno complessivo di suolo: 180.000 mq.
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 30%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.
- Alloggi presunti: massimo 200

U.T.O.E. N°6 - Città di Camaiore

B – Aree edificate di recente formazione

- Impegno complessivo di suolo: 160.000 mq.
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 40%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.
- Alloggi presunti: massimo 210

SUB-SISTEMA AMBIENTALE DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA

Borghi storici

- Impegno complessivo di suolo: 100.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%

- Indice fondiario compreso tra 0,5 e 1,2 mc/mq
- Alloggi presunti: massimo 90

**TABELLA RIASSUNTIVA
DEL CONSUMO DI SUOLO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E
DEGLI ALLOGGI MASSIMI PRESUNTI:**

SUB-SISTEMA DELLA PIANURA			
	Consumo di Suolo mq	Sup. fondiaria	Alloggi max.
Borghi ed insediamenti sparsi	300.000	50%	150
Città del Lido di Camaiore			
A – La città Balneare	130.000	20%	90
B – Il secco	12.000	/	40
C – L'area centrale della Versilia	390.000	60.000	10
D – La fascia verde retrodunale e Magazzino	/	10.000	/
L'insediamento lineare della via Italica	60.000	50%	30
Città di capezzano			
A – Capezzano	180.000	30%	200
Città di Camaiore			
B – aree edificate di recente formazione	160.000	40%	210
SUB-SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA			
	Consumo di Suolo	% sup. fondiaria	Alloggi max.
Borghi storici	100.000	50%	90

**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.
Area artigianale delle Bocchette	23.900 MQ	30.000 MQ
Area artigianale del Secco	9.400 MQ	/
Area artigianale lungo la via Provinciale	/	5.000 MQ
TOTALE	33.300	35.000 MQ

E' da precisare inoltre che il sub-sistema ambientale della Pianura è in parte ricompreso all'interno del perimetro per l'applicazione della "Direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90). Il Piano Strutturale ne recepisce le finalità e gli indirizzi attraverso il monitoraggio e la verifica degli effetti ambientali contenuta nel Quadro Conoscitivo, esprimendo obiettivi di governo del territorio contenuti nello Statuto dei Luoghi e valutando il dimensionamento tenendo conto dei criteri e prescrizioni contenute nella direttiva che saranno poi attuate nel Regolamento Urbanistico.

6. LO STATUTO DEI LUOGHI E LE INVARIANTI STRUTTURALI

Il Piano Strutturale definisce lo "*Statuto dei Luoghi*". Esso è uno specifico strumento di governo del territorio che raccoglie, riconosce e definisce le "*risorse essenziali*" del territorio camaiorese, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo statuto dei luoghi individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio, da sottoporre a tutela e valorizzazione, esse sono quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio camaiorese.

Per ciascuna delle invariante individuate, lo statuto dei luoghi, sulla base delle indagini storico territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo, indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione. Per ogni sub-sistema esse sono inoltre individuate sulla cartografia in scala 1:10.000 (carta delle invariante strutturali).

In forma sintetica lo Statuto dei Luoghi per ogni sub-sistema ambientale individua le seguenti invariante strutturali:

- ***sub-sistema della pianura***

- Il fiume di Camaiore, la fossa dell'Abate, il fosso del Secco, del Trebbiano, dell'Arginvecchio, del Paduletto, del Giardo, di Chiolaia, del Brando e di Bucine. Gli altri canali e fossi; compreso gli alvei, gli argini, le briglie e le strutture di regimazione idraulica, le formazioni ripariali e le aree esondabili
- L'area umida residua del Giardo e di Chiolaia
- La spiaggia e le aree residue dei cordoni dunali, le aree boscate relitte costiere; compreso le leccete e l'ex tenuta Rolandi-Ricci
- La passeggiata e gli insediamenti tipici delle aree urbane costiere, quali ville, villini di villeggiatura con giardini e le attrezzature ricettive di inizio secolo
- Le aree agricole di valenza ambientale con l'assetto poderale di impianto storico, la struttura geometrica dei coltivi, le alberate e le altre sistemazioni arboree tradizionali
- Le sorgenti, i pozzi di acqua potabile e le risorse acquifere connesse
- L'edilizia rurale di tipologia tradizionale quali cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli, fienili e stalle
- Le ville e le fattorie storiche, compreso i parchi, i giardini, le relative tenute e dipendenze

- Il centro storico della città di Camaiore
- I nuclei storici: Vado, Frati, Lombrici, Marignana, Pieve, Misciano, Nocchi, Antichi, Fondi, Montebello e Gello, compreso le strutture tradizionali di servizio alla comunità quali lavatoi, pozzi, e fontane
- La viabilità podereale di carattere storico, compreso alberature, cigli, banchine erbose, ponti, muri di recinzione
- L'architettura religiosa isolata (pievi, chiese, conventi) e le altre strutture religiose minori come cappelle, tabernacoli, croci e marginette votive

- ***sub-sistemi della collina e della montagna***

- I torrenti: Freddana, Lucese, Lombricese, Contessoria, il rio Pedogna, il rio di Monteggiori, il rio del Castrone, il rio della Scesarella, il fosso Scalizzi, il fosso del Pratolino, il fosso Prunicci, il fosso della Carraietta, , il fosso Conchiusori, i solchi e i rii, compreso i loro alvei, le briglie, le sponde e le formazioni ripariali
- Le sorgenti, i pozzi di acqua potabile e le risorse acquifere connesse
- La struttura morfologica dei rilievi, compreso i crinali, le grotte e gli affioramenti rocciosi
- Le praterie, i pascoli e i prati di altitudine
- Le selve, le aree boscate e i castagneti
- Le sistemazioni agrarie quali muri a retta, ciglionamenti, terrazzamenti e le colture agrarie tradizionali, come i vigneti, i frutteti e gli uliveti
- L'edilizia rurale di tipologia tradizionale come cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli di interesse tipologico, i presidi umani della montagna quali metati, essiccattoi, bivacchi e relativi annessi agricoli, fienili e stalle

- Le ville e le fattorie storiche, compreso i parchi, le relative tenute e dipendenze
- I siti di interesse archeologico e storico con funzioni difensive quali: mura, rocche, torri e villaggi fortificati
- I centri storici: Monteggiori, S.Lucia, Pedona, Pontemazzori, Licetro, Puosi, Migliano, Gombitelli, Montemagno, Valpromaro, Fobbialla, Misigliano, Castello, Anticiana, Fibbiano, Orbicciano, La Culla, S.Maria Albiano, Greppolungo, Casoli, Metato, Agliano Peralla, Buchignano, Torcigliano, Summonti, Salapreti, compreso le strutture tradizionali di servizio alla comunità quali lavatoi, pozzi, muri di sostegno, fontane
- La viabilità storica, quali le mulattiere, i sentieri comunali, vicinali, poderali, e le corrispondenti sistemazioni tradizionali quali alberature, cigli, tornanti, muri di sostegno e ponti
- L'architettura legata alla trasformazione dei prodotti agricoli quali i mulini, i frantoi e le relative sistemazioni idrauliche come gore, chiuse, bottacci, serbatoi
- L'architettura preindustriale le fornaci, gli opifici, le filande e le tintorie, di interesse tipologico
- L'architettura religiosa isolata (pievi, chiese, conventi) e le altre strutture religiose minori come cappelle, tabernacoli, croci e marginette votive

7. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Dopo la presentazione del Quadro Conoscitivo, discussa in Consiglio Comunale, è stato sviluppato uno studio che ha fornito un quadro approfondito sullo stato dell'ambiente e delle risorse essenziali: aria,

acqua e suolo.

Lo studio è stato effettuato da una società specializzata e in collaborazione con gli uffici comunali e con i tecnici di enti impegnati nella gestione del territorio.

Lo studio ha portato alla individuazione di elementi di fragilità ambientale, direttive e vincoli ed è servito per la redazione dello statuto dei luoghi e soprattutto per la valutazione degli effetti ambientali.

Per la complessità e l'importanza che tale studio riveste, si riporta di seguito nelle sue parti essenziali.