



COMUNE DI VIAREGGIO
Provincia di Lucca
Area Sviluppo Sostenibile

RELAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Allegati

LUGLIO 2014

All. A - Tabella degli interventi realizzati dalla data di adozione del Piano Strutturale

INTERVENTI AREE PEEP ED EDILIZIA SOCIALE							Alloggi previsti	residenziale						
								mc.	SUL mq					
EX TABARRACCI PEEP CENTRALE DEL LATTE PEEP FORCONE FERROVIA (ACLI) PEEP (ACLI) PEEP TDL PEEP BONIFICA PEEP PALADINI PEEP PR 22 PEEP GRONDA							50		mq. 5.000					
							27		mq. 2.533					
							30							
							100							
							18		mq. 1.300					
							16		mq. 1.500					
							36		mq. 2.620					
							18							
26		mq. 2.450												
TOTALE							321		mq. 15.403					
ALTRI INTERVENTI PRIVATI	Normativa	Delibera di adozione		Delibera di approvazione		Area passata in proprietà Comunale	Alloggi previsti	residenziale		commerciale direzionale		artigianale e industriale		
		N°	Data	N°	Data			mc.	SUL mq	mc	SUL mq	mc	sup.coperta	
ACLI	Acli	19	18/05/04	18	18/05/04	mq. 62.761	98	mc. 73.500	mq. 22.866	mc. 12.600	mq. 6.750	mc. 9.500	mq. 0	
BL6/A	BL6 A	337	22/07/02	482	15/10/02	mq. 10.759	16	mc. 4.390	mq. 1.625	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Via Montramito ang. Donizzetti	RU	491	17/10/02	43	24/01/03	mq. 0	3	mc. 808	mq. 211	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Ex Pensione La Palma	R3	506	24/10/02	49	04/02/03	mq. 0	6	mc. 1.786	mq. 407	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Ex Pensione Bina	D3	502	24/10/02	131	07/03/03	mq. 0	4	mc. 1.880	mq. 583	mc. 170	mq. 47	mc. 0	mq. 0	
Via Aurelia n° 155/157 Domenici	RU	497	22/10/02	142	14/03/03	mq. 0	2	mc. 712	mq. 166	mc. 204	mq. 62	mc. 0	mq. 0	
P.R. via Aurelia n° 155/157	RU	9	09/01/04	231	23/04/04									
DR Via Bottego	DR	504	24/10/02	175	28/03/03	mq. 63	1	mc. 258	mq. 90	mc. 605	mq. 175	mc. 0	mq. 0	
Via Puccini n° 319	RU	498	22/10/02	201	08/04/03	mq. 0	6	mc. 1.951	mq. 482	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Ex lavaggio	DR	141	14/03/03	389	08/07/03	mq. 96	0	mc. 0	mq. 0	mc. 1.774	mq. 231	mc. 0	mq. 0	
Ex Pastificio Masini	DR	202	08/04/03	412	15/07/03	mq. 292	5	mc. 1.177	mq. 337	mc. 0	mq. 0	mc. 2.744	mq. 1.206	
Imm. Petrelli via Rosmini 42-44	RU	600	30/09/03	6	09/01/04	mq. 0	8	mc. 2.152	mq. 540	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Soc. A.C.S.	R3	602	30/09/03	832	30/12/03	mq. 0	8	mc. 2.994	mq. 1.080	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Ex pensione Paola	R3	595	30/09/03	833	30/12/03	mq. 0	10	mc. 2.629	mq. 885	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Ex Albeo Acquamarina	R3	8	09/01/04	232	23/04/04	mq. 0	5	mc. 1.808	mq. 603	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Vetreteria Marco Polo	RU	10	09/01/04	233	23/04/04	mq. 0	5	mc. 1.565	mq. 539	mc. 525	mq. 251	mc. 0	mq. 0	
DR1 via Virgilio 163	DR1	123	05/03/04	570	20/08/04	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 734	mq. 169	
PR15	PR 15	295	11/05/04	585	03/09/04	mq. 474	0	mc. 0	mq. 0	mc. 2.543	mq. 446	mc. 0	mq. 0	
Polo Nautico "EX SEC"	DR1	319	18/05/04	588	06/09/04	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 12.358	mq. 2.432	mc. 288.323	mq. 25.162	
Variante Polo Nautico "EX SEC"	DR1	307	30/05/06	462	08/09/06	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 12.358	mq. 2.432	mc. 288.323	mq. 25.162	
P. di R. P.zza Mazzini n° 4/5	RU	286	11/05/04	625	27/09/04	mq. 0	2	mc. 689	mq. 175	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Via P. Savi n° 182/184	RU	114	02/03/04	755	19/11/04	mq. 0	17	mc. 4.853	mq. 1.685	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
via Foscolo angolo via Cavallotti	Rest.	685	22/10/04	23	18/01/05	mq. 0	34	mc. 8.869	mq. 1.260	mc. 3.738	mq. 930	mc. 0	mq. 0	
Via pescatori 44	DR1	445	08/07/05	570	20/09/05	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 575	mq. 56	mc. 0	mq. 0	
Dell'Innocenti Enrico	RU	549	14/09/05	729	25/11/05	mq. 0	10	mc. 3.465	mq. 1.175	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
BL10	BL 10	620	07/10/05	776	16/12/05	mq. 16.928	0	mc. 0	mq. 0	mc. 6.625	mq. 2.325	mc. 0	mq. 0	
Ex Hotel Turismo	R2	610	07/10/05	777	16/12/05	mq. 0	15	mc. 5.080	mq. 1.900	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
P. di R. via P. Savi	RU	664	28/10/05	37	30/01/06	mq. 0	4	mc. 1.301	mq. 302	mc. 87	mq. 33	mc. 0	mq. 0	
Mazzoni via Leonardo da Vinci 35-37	R2	50	07/02/06	253	12/05/06	mq. 0	3	mc. 1.160	mq. 400	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Soc. Electa srl	RU	103	10/03/06	319	01/06/06	mq. 0	22 a RECUP	mc. 5.980	mq. 7.200	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
La Fondiaria Sai	Rest.	343	16/06/06	460	08/09/06	0	4	mc. 2.976	mq. 326	mc. 252	mq. 84	mc. 0	mq. 0	
Ex Hotel Kursal	R3	418	28/07/06	513	29/09/06	mq. 0	18	mc. 5.086	mq. 1.785	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	
Programma integrato	V.U.	24	02/05/06	63	24/10/06	mq. 5.180	24	mc. 12.000	mq. 4.000	mc. 10.450	mq. 3.150	mc. 0	mq. 0	
PR9	PR9	155	02/03/07	335	11/05/07	mq. 1.725	0	mc. 801	mq. 280	mc. 7.718	mq. 1.232	mc. 0	mq. 0	
via Virgilio angolo Via del Porto n° 20	P. di R.	340	30/06/10	546	09/11/10	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 2.168	mq. 244	
SIMAR	PRP	161	08/04/11	409	09/09/11	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 2.026	mq. 225	
SUPPLY SERVICE	PRP	282	03/06/10	340	30/06/10	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 5.022	mq. 621	
SuPPLY SERVICE 2	PRP	9	27/06/13			mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 5.211	mq. 523	
PR8	PR8	50	16/06/09	104	28/12/09	mq. 300	17	mc. 7.000	mq. 2.333	mc. 4.000	mq. 733	mc. 0	mq. 0	
Variante via P. Savi n° 182/184	R3	161	11/03/08	555	24/09/08	mq. 0	5	mc. 1.834	mq. 549	mc. 132	mq. 60	mc. 0	mq. 0	
Cantiere Navale Benetti-Azimut	P.R.P.	712	28/09/07	863	10/12/07	mq. 0	0	mc. 0	mq. 0	mc. 0	mq. 0	mc. 31.496	mq. 4.548	
							mq. 98.578	330	mc. 158.704	mq. 53.783	mc. 76.714	mq. 21.428	mc. 635.548	mq. 57.860

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE - TOTALE ALLOGGI
ALLOGGI PEEP + ALLOGGI PRIVATI = 321+ 330 = 651 ALLOGGI

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE DIREZIONALE - TOTALE SUL
mq. 21.248

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE - TOTALE SUL
mq. 57860

DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO - TOTALE POSTI LETTO
 Hotel BL 10 V = mc 6625 - Calcolati secondo Ps (art. 104) - 110 mc per 2 posti letto = 120 posti letto

All. B - Andamento demografico

L'andamento della popolazione residente nel Comune di Viareggio, rilevata negli ultimi 60 anni (1951-2011), è stato tendenzialmente crescente, testimonianza dell'attrattiva che Viareggio, ed il territorio della Versilia in generale, hanno esercitato per oltre mezzo secolo per le loro caratteristiche climatiche e paesaggistiche.

I dati definitivi del "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni" riportano che gli abitanti residenti a Viareggio al 09.10.2011 erano pari a 61.857 dato che, pur indicando una flessione positiva rispetto al Censimento 2001 (+ 1,23%), mette in evidenza il rallentamento di questo trend se confrontato con le sensibili variazioni positive rilevate dai precedenti censimenti, escludendo l'eccezione del 1991.

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Viareggio	41.764	47.323	55.737	58.263	57.514	61.103	61.857
	+17,3%	+13,3%	+17,8%	+4,5%	-1,3%	+6,2%	+1,2%
Provincia di Lucca	366.899	365.540	380.356	385.876	377.101	372.244	388.327
	+4,2%	-0,4%	+4,1%	+1,5%	-2,3%	-1,3%	+4,3%

Evoluzione della popolazione residente ai Censimenti 1951-2011

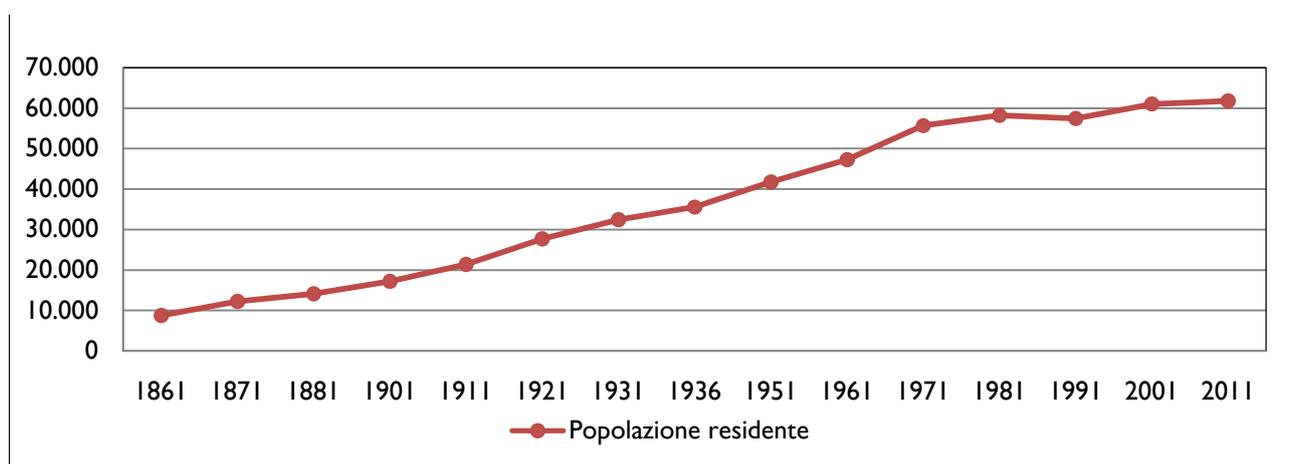


Grafico della popolazione residente ai Censimenti 1861-2011

Dai dati dell'anagrafe risulta una popolazione residente maggiore rispetto a quanto verificato dal Censimento 2011.

Anno	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2014**
Popolazione al 31 dicembre	63.276	63.389	63.373	63.800	64.101	64.192	64.503	64.614	63.439
Variazione	0,0%	0,2%	0,0%	0,7%	0,5%	0,1%	0,5%	0,2%	-1,2%

Evoluzione della popolazione residente 2004-2014¹

¹ Dati estratti dal sito Comuni-Italiani.it (<http://www.comuni-italiani.it>): "Trend ultimi anni del numero abitanti, dati (al 31 dicembre) derivanti dalle indagini effettuate presso gli Uffici di Anagrafe. Elaborazione su dati Istat".

Nuclei Familiari

Il numero dei nuclei familiari rilevati a Viareggio dal Censimento 2001 era pari a 25.499 unità ed evidenziava un costante incremento (+ 19,16% rispetto al 1991; + 20,43% rispetto al 1981), mentre il numero medio dei componenti pari a 2,40 unità per famiglia andava riducendosi (2,69 nel 1991; 2,75 nel 1981), mostrandosi inferiore al dato regionale (2,52) e a quello provinciale (2,55). Dal Censimento 2011 emergono 27.771 famiglie con una media di 2,2 componenti.

N. Componenti	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Viareggio	10.287	7.521	5.332	3.353	917	361	27.771

N. Famiglie - Censimento 2011

Conformazione della popolazione per età e per sesso

Cittadinanza	Italiano/a			Straniero/a			Totale		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Sesso									
Età									
0-9 anni	2374	2223	4597	204	174	378	2578	2397	4975
10-19 anni	2513	2304	4817	154	153	307	2667	2457	5124
20-29 anni	2675	2450	5125	307	355	662	2982	2805	5787
30-39 anni	3510	3671	7181	356	492	848	3866	4163	8029
40-49 anni	4625	4882	9507	239	425	664	4864	5307	10171
50-59 anni	3887	4223	8110	93	325	418	3980	4548	8528
60-69 anni	3635	4253	7888	32	93	125	3667	4346	8013
70-79 anni	2930	3778	6708	13	30	43	2943	3808	6751
80-89 anni	1260	2481	3741	3	11	14	1263	2492	3755
90-99 anni	161	541	702	1	2	3	162	543	705
100 anni e più	2	17	19	2	17	19
Totale	27572	30823	58395	1402	2060	3462	28974	32883	61857

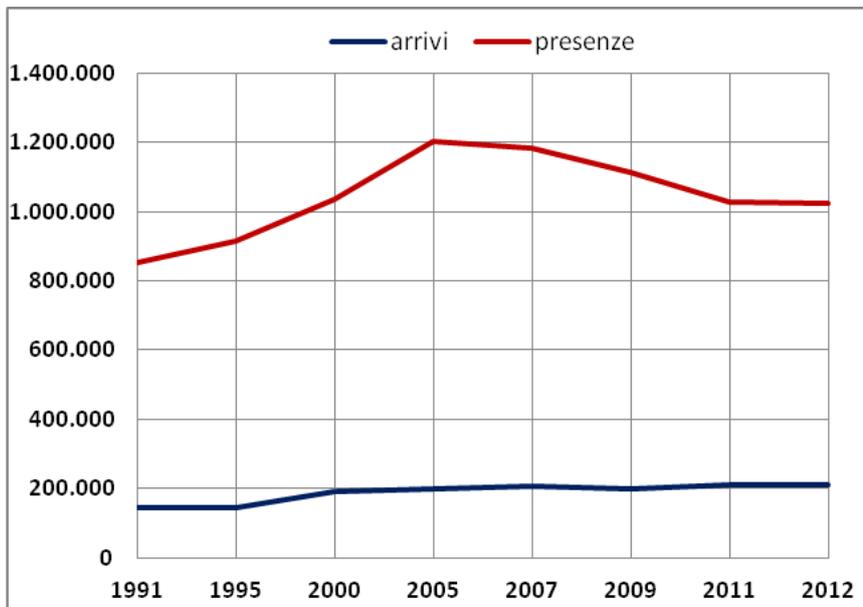
Censimento 2011

All. C - I flussi turistici²

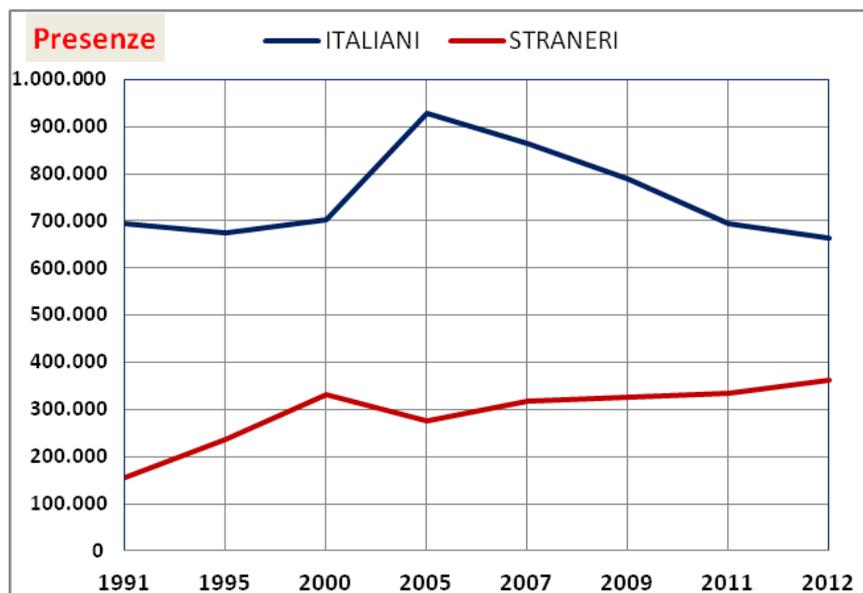
L'analisi del movimento turistico negli ultimi venti anni rende visibile un fenomeno che ha lasciato una traccia profonda nel turismo viareggino, cioè la **progressiva contrazione della durata della vacanza** e quindi della permanenza media. Come si vede **gli arrivi sono cresciuti costantemente**, seppur di poco, segno che la destinazione è riuscita a mantenere nel tempo la sua capacità attrattiva, ma la riduzione dei giorni di permanenza ha prodotto a partire dal 2005 una **flessione dei pernottamenti**. Il fenomeno della minor durata della vacanza al mare non è solo viareggino ma ha interessato il turismo balneare in generale ed è probabilmente destinato a durare, essendo il risultato di cambiamenti irreversibili negli stili di vita e di consumo.

		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1991	Alberghi	85.747	345.638	25.568	99.879	111.315	445.517
	Extralb.	20.261	349.059	13.492	56.392	33.753	405.451
	Totale	106.008	694.697	39.060	156.271	145.068	850.968
1995	Alberghi	74.503	274.736	37.301	170.931	111.804	445.667
	Extralb.	21.810	400.466	12.728	66.700	34.538	467.166
	Totale	96.313	675.202	50.029	237.631	146.342	912.833
2000	Alberghi	94.214	350.303	59.100	256.102	153.314	606.405
	Extralb.	21.965	353.187	14.598	74.324	36.563	427.511
	Totale	116.179	703.490	73.698	330.426	189.877	1.033.916
2005	Alberghi	103.088	349.042	47.595	191.302	150.683	540.344
	Extralb.	32.467	578.310	14.562	83.264	47.029	661.574
	Totale	135.555	927.352	62.157	274.566	197.712	1.201.918
2007	Alberghi	100.303	346.466	52.833	223.173	153.136	569.639
	Extralb.	35.726	518.858	16.329	95.632	52.055	614.490
	Totale	136.029	865.324	69.162	318.805	205.191	1.184.129
2009	Alberghi	94.392	276.580	46.387	192.882	140.779	469.462
	Extralb.	39.066	511.551	20.882	133.518	59.948	645.069
	Totale	133.458	788.131	67.269	326.400	200.727	1.114.531
2011	Alberghi	96.160	281.729	55.597	222.644	151.757	504.373
	Extralb.	36.996	411.824	20.744	111.519	57.740	523.343
	Totale	133.156	693.553	76.341	334.163	209.497	1.027.716
2012	Alberghi	91.635	245.571	57.723	225.160	149.358	470.731
	Extralb.	34.524	417.471	25.949	136.000	60.473	553.471
	Totale	126.159	663.042	83.672	361.160	209.831	1.024.202

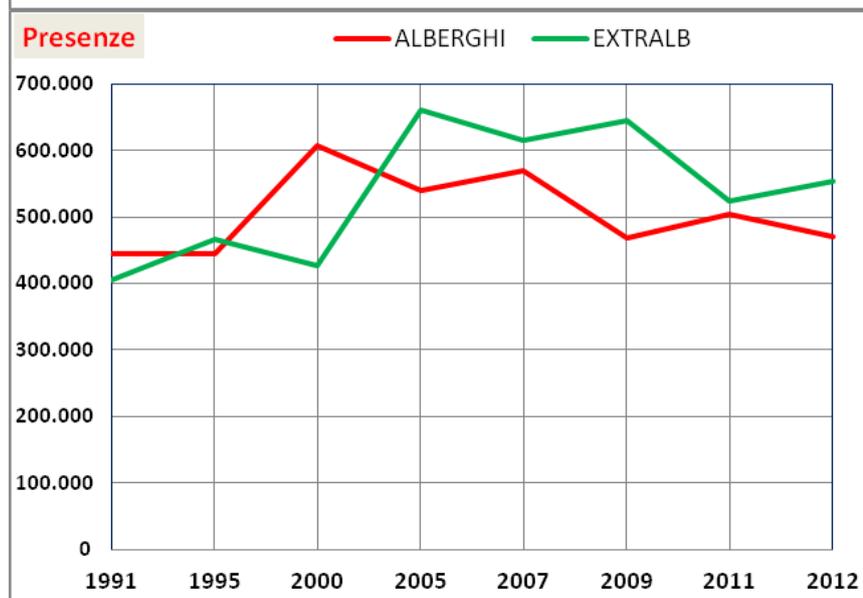
² Estratto da "Osservatorio Turistico di Destinazione – ufficio turismo del Comune di Viareggio".



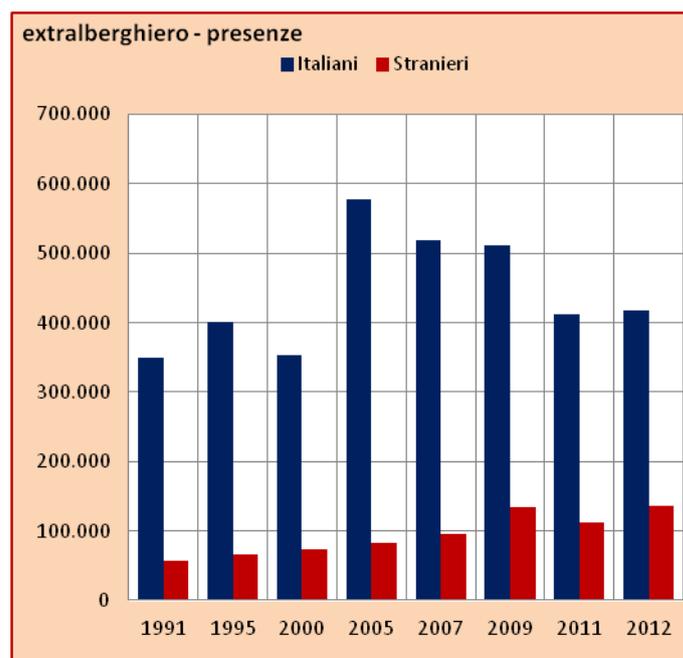
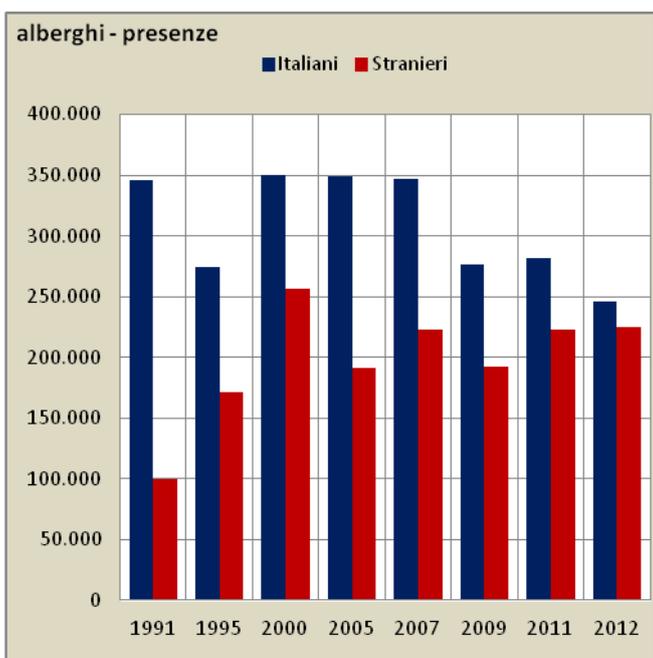
Andando poi a scomporre il dato complessivo si evidenzia **una crescita importante della componente straniera** che, pur restando minoritaria, ha visto più che raddoppiare i valori assoluti dei pernottamenti, a fronte di **una contrazione della componente italiana**, soprattutto dopo il 2005.



Il comparto alberghiero ha risentito più di quello extralberghiero delle turbolenze generate dai nuovi stili di vacanza che hanno prodotto un aumento e una diversificazione delle tipologie di offerta ricettiva, mediamente più economiche e flessibili di quella alberghiera.

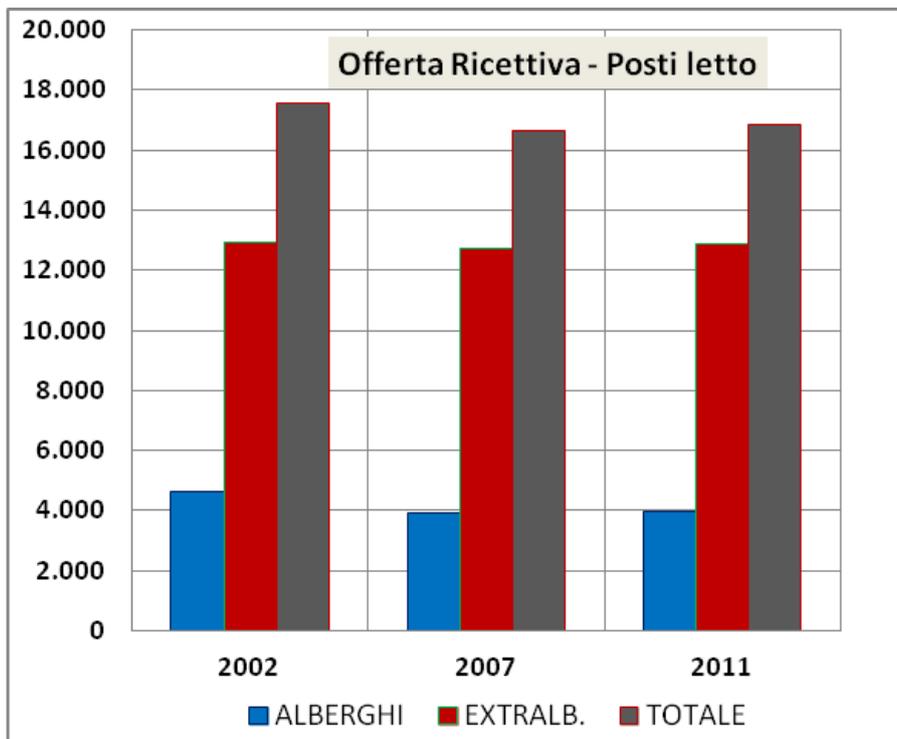


Gli stranieri continuano a preferire la vacanza in albergo ma la loro presenza nelle altre tipologie ricettive è in continua crescita. Gli italiani al contrario hanno ormai da tempo accordato la loro preferenza agli alloggi extralberghieri, in particolare i campeggi. Con la crisi finanziaria ed economica iniziata nel 2008 la componente italiana in ambedue i comparti ricettivi è andata riducendosi ulteriormente, mentre quella straniera ha retto e, negli alberghi, è addirittura cresciuta.

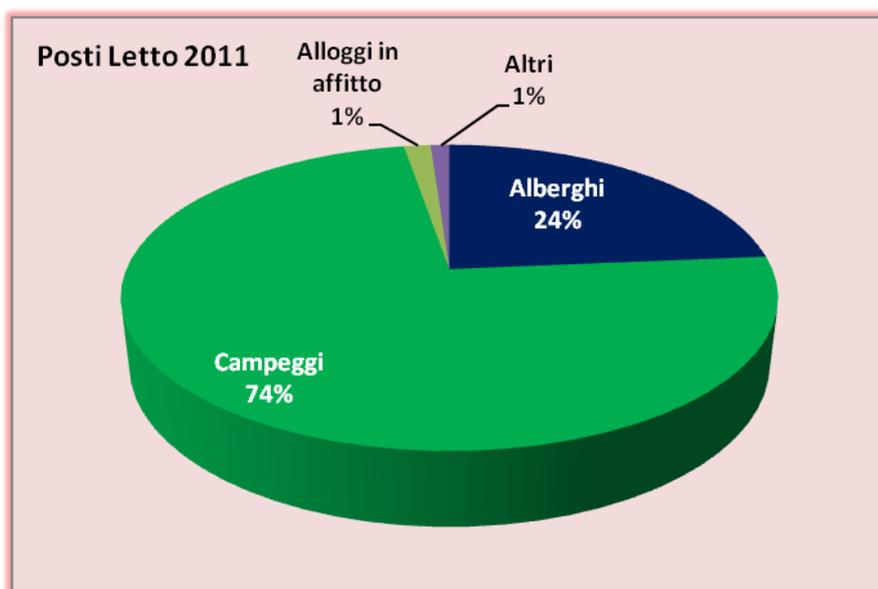


ALBERGHI													
	4 stelle		3 stelle		2 stelle		1 stella		RTA		TOTALE		
	N.	PL	N.	PL	N.	PL	N.	PL	N.	PL	N.	PL	
2002	6	762	29	1.557	45	1.212	37	770	2	344	119	4.645	
2007	7	1.067	32	1.432	34	869	17	353	1	214	91	3.935	
2011	6	1.047	35	1.639	30	734	15	321	2	239	88	3.980	

	Campeggi		Alloggi in affitto		Altri		TOT. EXTRALB.		TOTALE GENERALE	
	N.	PL	N.	PL	N.	PL	N.	PL	N.	PL
2002	9	12.700	13	223	0	0	22	12.923	143	17.912
2007	9	12.288	18	297	13	121	40	12.706	132	16.855
2011	9	12.414	15	265	29	186	53	12.865	143	17.084



Andando infine ad analizzare quello che è successo nella struttura ricettiva negli ultimi 10 anni vediamo che l'offerta complessiva di posti letto ha conosciuto una sensibile contrazione (- 15%) con un vero e proprio crollo nelle categorie più basse (1 e 2 stelle) in gran parte trasformate in tipologie extralberghiere con formule gestionali più leggere, mentre sono andate rinforzandosi e verosimilmente riqualificandosi le categorie superiori (3 e 4 stelle).



Tutto lascia quindi pensare che mediamente le imprese alberghiere, grazie a questa profonda ristrutturazione interna, siano riuscite a mantenere una redditività sostenibile grazie a tassi di occupazione sensibilmente più alti delle altre imprese ricettive: il tasso lordo di occupazione (dati 2011) negli alberghi, calcolato quindi su 365 giorni è infatti del 29,7%, mentre nell'extralberghiero è soltanto del 11,1%.

Provincia	Comune (denominazione)	Provenienza	Totale esercizi ricettivi	
			Arrivi	Presenze
FI	Firenze	Italiani	883.692	2.007.680
FI	Firenze	Stranieri	2.373.369	6.058.743
FI	Firenze	Totale	3.257.061	8.066.423
PT	Montecatini-Terme	Italiani	186.209	603.987
PT	Montecatini-Terme	Stranieri	449.225	1.234.259
PT	Montecatini-Terme	Totale	635.434	1.838.246
PI	Pisa	Italiani	293.156	999.485
PI	Pisa	Stranieri	353.758	739.488
PI	Pisa	Totale	646.914	1.738.973
GR	Castiglione della Pescaia	Italiani	130.048	817.173
GR	Castiglione della Pescaia	Stranieri	53.221	411.895
GR	Castiglione della Pescaia	Totale	183.269	1.229.068
LI	San Vincenzo	Italiani	83.248	532.054
LI	San Vincenzo	Stranieri	77.881	617.710
LI	San Vincenzo	Totale	161.129	1.149.764
GR	Grosseto	Italiani	187.951	943.232
GR	Grosseto	Stranieri	30.858	199.648
GR	Grosseto	Totale	218.809	1.142.880
LI	Bibbona	Italiani	77.985	714.017
LI	Bibbona	Stranieri	43.865	383.087
LI	Bibbona	Totale	121.850	1.097.104
GR	Orbetello	Italiani	167.468	972.671
GR	Orbetello	Stranieri	22.876	121.388
GR	Orbetello	Totale	190.344	1.094.059
LU	Viareggio	Italiani	133.156	693.553
LU	Viareggio	Stranieri	76.341	334.163
LU	Viareggio	Totale	209.497	1.027.716
SI	Siena	Italiani	167.292	512.988
SI	Siena	Stranieri	215.564	511.310
SI	Siena	Totale	382.856	1.024.298

Movimento turistico per comune e provenienza- Toscana 2011

Elaborazioni Ufficio Regionale di Statistica su dati provvisori Istat

Primi 10 comuni della regione toscana per presenze turistiche

N.B. I dati derivano dalla "Rilevazione statistica del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi" e sono da considerare provvisori fino alla validazione dell'Istat, titolare della rilevazione

Dall'analisi dei dati turistici 2011 della Regione Toscana emerge che Viareggio è la nona destinazione regionale per flussi turistici ufficiali. Chiaramente se andiamo a prendere in considerazione anche i dati degli altri comuni costieri della Versilia l'importanza di questa area nel settore turistico aumenta notevolmente.

Se compariamo solamente le località balneari della regione Viareggio si trova in sesta posizione, ma rispetto alle altre località ha una quantità di presenze alberghiere maggiori.

“Le presenze registrate in esercizi ricettivi rappresentano tuttavia solo una parte dei flussi di turisti complessivi che si rivolgono alla provincia: come accennato, altri flussi rilevanti di visitatori pernottano in alloggi che o sfuggono alle rilevazioni (presenze in strutture ricettive sommerse tipo affittacamere, B&B, e più raramente esercizi alberghieri) o come gli affitti estivi di case, i soggiorni in seconde case di proprietà e di amici, i pernottamenti in camper o legati al turismo nautico, non costituiscono oggetto di rilevazioni per le statistiche.

Il contributo maggiore in termini di presenze in seconde case è naturalmente offerto dalla Versilia sul cui territorio si stima si concentrino 7,3 milioni di pernottamenti annui in seconde abitazioni”.

“Ricapitolando la Provincia di Lucca, cui si rivolge una spesa turistica complessiva di oltre 1300 milioni di Euro, realizza al proprio interno circa 745 milioni di valore aggiunto turistico di cui circa 458,7 milioni attivati dalla spesa dei turisti che soggiornano in seconde case ed altri 286,7 milioni attivati invece dalla spesa dei turisti che pernottano in strutture ricettive ufficiali. Il ruolo principale spetta alla Versilia che, grazie ad un forte peso delle seconde case, contribuisce all'economia turistica provinciale per circa 658 milioni di Euro (circa l'88,3%), segue l'area lucchese che, con circa 60 milioni di VA, conta per l'8,0% del VA turistico provinciale e infine la Val di Serchio che, con circa 28 milioni di VA, pesa per il 3,7% sull'economia turistica provinciale.

Il valore aggiunto attivato nella Provincia di Lucca dalla domanda turistica ammonta a circa 745,5 milioni di Euro, pari all'8,5% del valore aggiunto complessivamente creato dal sistema economico nel 2007. La Versilia (che abbiamo detto rappresenta l'88% del VA turistico provinciale) presenta un peso del turismo sul valore aggiunto complessivo del sistema pari al 20,4%, rientrando a pieno titolo fra quell'insieme di realtà locali che fanno del turismo uno dei principali motori del proprio sviluppo”³.

³ Studio Irpet 2008 – Il ruolo del turismo nell'economia della provincia di Lucca

