

Variante parziale al Piano Strutturale
Approfondimento Quadro Conoscitivo

Relazione

PIANO STRUTTURALE

Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo

Arch. Gabriele Banchetti
Arch. Roberto Bruni
Ing. Simone Galardini
Arch. Giulia Gori
Agr. Stefano Mengoli
Geol. Leonardo Moretti

Arch. Alice Lenzi

Responsabile Area Edilizia Privata Geom. Sandro Cerri

Sindaco

Fiorella Marini



0. PREMESSA	2
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL' AREA DI APPROFONDIMENTO	3
2. INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE COINVOLTE NELL'APPROFONDIMENTO	5
3. OBIETTIVI DEL PIT DI RIFERIMENTO	6
3.1 Piano di Indirizzo Territoriale	
3.2 Piano Paesaggistico	
4. OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTI DI RIFERIMENTO	14
5. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE DI RIFERIMENTO	19
6. CERTIFICAZIONI AMBIENTALI	26
6.1 EMAS Eco-Management and Audit Scheme	
6.1 Bandiera Blu 2010	
7. ANALISI DELLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	34
8. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PRINCIPALI CRITICITÀ	46
9. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI IMPIANTI, DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI PRESENTI	49
10. ANALISI DESCRITTIVA DELLE STRUTTURE A CAMPEGGIO PRESENTI	52
11. INQUADRAMENTO SOCIO-DEMOGRAFICO E FLUSSI TURISTICI	57
12. ANALISI DEI POSTI LETTO PRESENTI	62
13. CONSIDERAZIONI FINALI	64

0. PREMESSA

In seguito all'adozione della Variante parziale 2010 al Piano Strutturale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 05.08.2010, ai sensi della L.R. 03.01.2005, n. 1 e ss.mm.ii, Titolo II, Capo II, si è reso necessario un approfondimento di Quadro Conoscitivo sulla frazione di Marina di Bibbona per meglio inquadrare e argomentare le nuove strategie turistiche individuate dalla variante stessa.

In particolare è stato elaborato un quadro di ricognizione dello stato di attuazione delle funzioni turistiche, concentrate quasi totalmente a Marina, in relazione alle attrezzature e ai servizi presenti e alle emergenze ambientali e paesaggistiche.



Questa relazione ha lo scopo di integrare e dettagliare il materiale cartografico di quadro conoscitivo costituito da:

- TAVOLA QC 01- RICOSTRUZIONE PIANO DI FABBRICAZIONE 1973, scala 1:5.000
- TAVOLA QC 02- CRONOLOGIA degli STRUMENTI URBANISTICI, scala 1:5.000
- TAVOLA QC 03- IMPIANTI A RETE, scala 1:5.000
- TAVOLA QC 04- ATTREZZATURE E SERVIZI, scala 1:5.000
- TAVOLA QC 05 - EMERGENZE AMBIENTALI E INSEDIATIVE, scala 1:5.000
- QC ALBUM - APPROFONDIMENTO CAMPEGGI MARINA DI BIBBONA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL' AREA DI APPROFONDIMENTO

Marina di Bibbona è situata sul mare ed è uno dei centri di maggiore interesse turistico della Costa degli Etruschi, la frazione di recente formazione si è sviluppata intorno all'antico Forte di Bibbona nato come torre difensiva del Granducato di Toscana, un fortilizio, la cui costruzione è databile alla seconda metà del XVIII secolo.

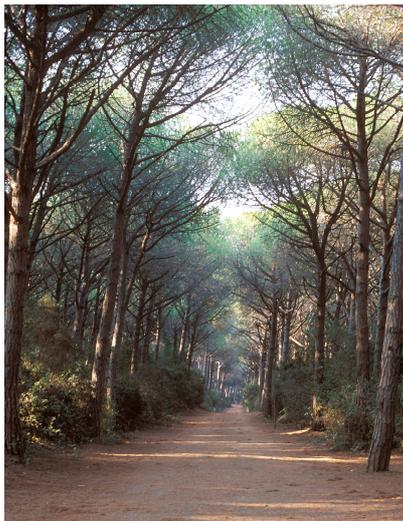
La torre fu costruita nell'ottica di una riorganizzazione degli avamposti militari e sanitari del Granducato e fu voluta dai Lorena, vi risiedeva un corpo di guardia con le stalle a servizio dei cavalleggeri che erano un corpo di cavalieri armati con il compito di spostarsi lungo il litorale per il pattugliamento della costa, di tali origini si ha rimembranza anche nella toponomastica locale.



Marina si estende lungo un tratto di costa sabbioso, con spiagge caratterizzate da un aspetto marcatamente a "duna", delimitate da una ampia fascia pinetata.

Il sistema costiero costituito appunto dagli elementi duna - pineta si caratterizza per l'eccezionale e ormai rara dimensione delle dune.

Le dune infatti, ondulazioni sabbiose colonizzate, cementate dalla vegetazione erbacea resistente alla salsedine, costituiscono una vera e propria rarità per le coste italiane dato che gli insediamenti turistici hanno determinato, su gran parte del litorale tirrenico, la scomparsa di questa naturale barriera protettiva.



Occorre evidenziare che le dune sono presenti sul litorale di Marina di Bibbona per circa 4,4 Km di lunghezza, in rapporto ad un totale di Km 4,8 di costa del Comune di Bibbona, e quindi per una percentuale di oltre il 90% dell'intera fascia costiera.

Alle spalle delle duna si estende la fascia pinetata che può essere distinta in tre tipologie:

- pinete di proprietà private;
- pinete in gestione comunale (in parte in proprietà del Comune ed in parte ottenute in concessione dal Corpo Forestale dello Stato - Ufficio Amministrazione di Cecina) adibite a parco pubblico in parte attrezzate con giochi per bambini e altamente fruibili da parte di tutti i visitatori;
- pineta demaniale amministrata dal Corpo Forestale dello Stato - Ufficio Amministrazione di Cecina che costituisce solo una parte dell'intera Riserva naturale Biogenetica Tomboli di Cecina istituita con Decreto del Ministero dell'Agricoltura e Foreste del 13/07/1977, anch'essa altamente fruibile da parte dei visitatori e attrezzata con aree di sosta con tavoli rustici, stradelli di attraversamento ciclabili e percorsi podistici segnalati.

Il Comune di Bibbona ha 4800 ml di spiaggia di cui 3800 ml adibiti a spiaggia libera ed i rimanenti 1000 ml affidati in concessione.

La costa di Marina di Bibbona è compresa all'interno del cosiddetto Tombolo Meridionale e una buona parte di questa è inclusa nella Riserva naturale Biogenetica Tomboli di Cecina.



2. INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE COINVOLTE NELL'APPROFONDIMENTO

Le UTOE interessate dall'approfondimento conoscitivo appartenenti al SISTEMA TERRITORIALE - *Pianura costiera centrale* e al SOTTOSISTEMA 1.A - *Pianura alluvionale costiera*, come individuate dalla Tavola 02 della Variante Parziale al P.S. , sono:

- UTOE 1.C.1 "*Marina di Bibbona*" costituita dall'area urbana della frazione comprensiva dell'area adiacente al Campeggio "Free Time" per la previsione del "Parco Acquatico" ricompresa nell'ampliamento del confine dell'UTOE;
- UTOE 1.A.1 "*Fascia litoranea e delle dune pinetate*" nell'area compresa fra il confine comunale sud con Castagneto Carducci e con il primo tratto della Riserva Statale del Tombolo di Cecina a nord;
- UTOE 1.A.2 "*Pianura sub-litoranea*" per la parte destinata a "Parco a Tema" in località Stalle Nuove con l'esistente Campeggio Arcobaleno 4.

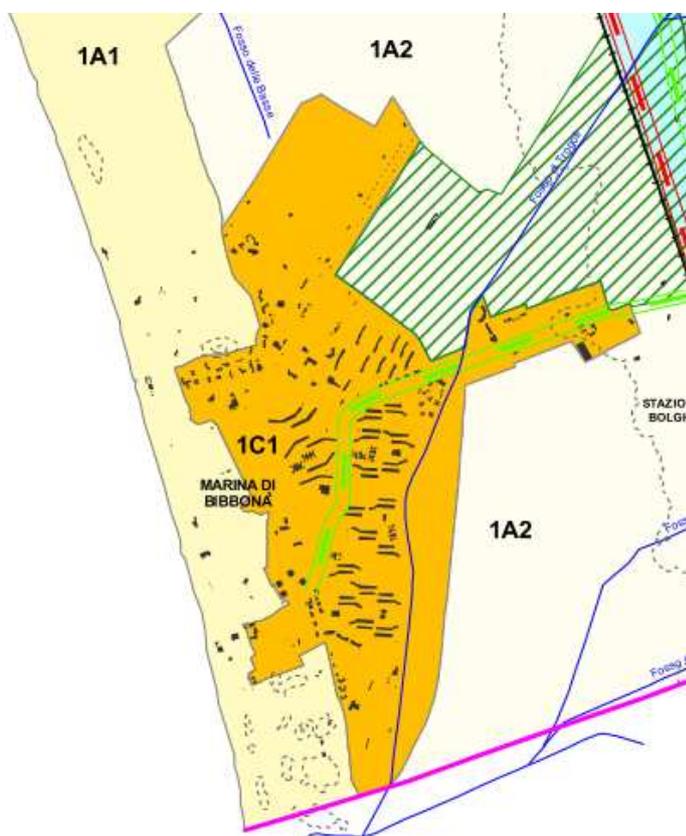


Tavola 02 - Variante Parziale al P.S. - U.T.O.E.

3. OBIETTIVI DEL PIT DI RIFERIMENTO

3.1 Piano di Indirizzo Territoriale

Il Piano di Indirizzo Territoriale (delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia.

Lo Statuto all'art. 5 individua le invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

In sintesi le invarianti nel territorio regionale sono:

La "città policentrica toscana";

La presenza "industriale"

Il patrimonio "collinare"

Il patrimonio "costiero, insulare e marino"

Le infrastrutture di interesse unitario regionale

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale

Per questo approfondimento su Marina di Bibbona ci soffermiamo sul patrimonio "costiero, insulare e marino" della Toscana definito all'art.26 della *Disciplina di Piano*, come un fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio ambientale e sociale.

Costituisce elemento di invarianza il mare e le relazioni organiche che con esso intrattengono le comunità e le attività umane insediate sul litorale toscano, nelle sue isole, nel suo entroterra e nelle sue città, insieme alle testimonianze storico-culturali e alle specifiche funzioni portuali, ricettive e infrastrutturali che quelle comunità e quelle attività identificano e qualificano nell'insieme del territorio regionale sia per il passato sia per il futuro.

All'art. 27 , *Il patrimonio "costiero insulare e marino" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano*, si individuano le direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore, quali:

- La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo delle risorse e delle opportunità di cui il mare e la costa toscana sono forieri,

finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.

- La subordinazione degli interventi alla valorizzazione economica e infrastrutturale del "patrimonio costiero, insulare e marino" e alle modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero, insulare e marino e della sua policentrica articolazione urbana, nel rispetto e in applicazione delle prescrizioni e delle direttive del masterplan dei porti che è parte integrante del P.I.T..

- La non realizzazione di nuovi interventi insediativi ed edificatori su territori litoranei a fini residenziali e di ricettività turistica.

- La disincentivazione delle aspettative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare legate alla ricettività e alla residenza turistica tramite misure adeguate di governo regionale e locale del territorio e di gestione attuativa dei suoi strumenti ed atti, così che sia tutelato il valore paesistico e ambientale del territorio costiero, insulare e marino toscano nella sua vitalità economica e sociale.

- Gli strumenti della pianificazione territoriale assumono gli stessi requisiti della Disciplina del P.I.T. ai fini della conservazione attiva del patrimonio costiero per l'ammissibilità degli interventi di recupero e riqualificazione e per quelli di nuova edificazione.

Gli stessi strumenti adottano, come criterio selettivo per le rispettive determinazioni, la funzionalità degli interventi alla razionalizzazione e al potenziamento organizzativo e tecnologico delle filiere produttive e manutentive della industria nautico-diportistica toscana e delle attività manifatturiere e commerciali da questa indotte, insieme alla qualificazione della offerta ricettiva e di ormeggio, e di spazi per il charter nautico, in modo che in esse si integri funzionalmente mediante una congruente fornitura di servizi correlati.

- I Piani strutturali si adeguano assumendo al loro interno una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari

al valore identitario del patrimonio costiero, insulare e marino, per consentire, al di fuori dei centri urbani e fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale.

- Il criterio selettivo degli strumenti di pianificazione deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, così come a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

L'articolo 28 detta le prescrizioni a cui devono attenersi gli strumenti di pianificazione sotto ordinati:

- L'analisi dei fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale ed altresì di alterazione del paesaggio marittimo costituisce elemento obbligatorio dei quadri conoscitivi degli strumenti di pianificazione delle amministrazioni interessate e determina la classificazione del territorio in conseguenti ambiti tipologici.

- Ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio costiero, insulare e marino, gli strumenti di pianificazione tengono conto di tutte le previsioni valutando la loro incidenza sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi dell'interno, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare.

- Per le attività di acquicoltura, gli strumenti di pianificazione prevedono specifiche norme tecniche dirette a garantire la protezione delle falde presenti.

- Nei tratti di costa alta gli strumenti di pianificazione definiscono gli interventi a tutela ambientale con specifico

riferimento ai deflussi idrici di cui assicurano la specifica funzionalità, alla funzionalità della canalizzazione di deflusso e dei suoi accessori; al miglioramento delle coperture boschive e al rimboschimento delle aree a caratterizzazione boschiva e al miglioramento della accessibilità pedonale al mare.

- Nei tratti di costa bassa gli strumenti di pianificazione definiscono gli interventi a tutela ambientale con specifico riferimento alla conservazione delle dune e dei loro sedimenti e al mantenimento delle vegetazioni peculiari nella molteplicità delle loro tipologie.

- Gli strumenti di pianificazione delle amministrazioni costiere e insulari formulano le relative previsioni tenendo conto del bilancio idrico e delle dinamiche biochimiche connesse predisposti dalle Autorità di bacino.

- Gli strumenti di pianificazione delle amministrazioni i cui territori siano investiti da fenomeni di cuneo salino, definiscono le più idonee modalità d'uso delle risorse del territorio al fine di contenerne le dimensioni e i ritmi fino al loro esaurimento.

- Per i territori con tratti di costa bassa o investiti da fenomeni di cuneo salino, gli strumenti di pianificazione prevedono comunque:

- il riordino o il potenziamento della situazione di alimentazione della falda;
 - la redistribuzione delle utenze, anche nel tempo, per evitare fenomeni di concentrazione;
 - la riduzione e dove necessario, la sospensione degli emungimenti;
 - gli obiettivi concernenti la riduzione dei fenomeni erosivi e congruenti modalità di monitoraggio continuativo;
 - la tutela della risorsa idrica, anche mediante la previsione del riutilizzo delle acque reflue a fini irrigui e industriali.
- Gli strumenti della pianificazione vietano la realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna individuati dai relativi quadri conoscitivi, nonché in prossimità delle dune delimitando allo scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria.
- Le previsioni degli strumenti di pianificazione

riguardanti i campeggi vietano la localizzazione di nuovi impianti nelle aree caratterizzate dalla presenza di pinete o sistemi dunali, e adottano in riferimento ad impianti preesistenti idonee misure, anche rilocalizzative in aree alternative e comunque attigue ad aree già urbanizzate, ai fini della salvaguardia o della riqualificazione del relativo sistema ambientale.

- Gli strumenti di pianificazione consentono le opere sulla linea di costa esclusivamente per la sua difesa, per la portualità e per le opere pubbliche a seguito della valutazione integrata.

- La realizzazione di opere e di strutture fisse o mobili, che non siano funzionali all'attracco o alla protezione dello specchio acqueo dei porti e degli approdi turistici, è consentita esclusivamente per finalità di difesa della costa o quale supporto alle attività portuali relative alla pesca, alla cantieristica e a quelle connesse al settore nautico diportistico.

- E' compito della Regione promuovere l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio costiero, insulare e marino, alle direttive di cui all'articolo 27 e alle prescrizioni dell'articolo 28 e sovrintendere alla congruità delle conseguenti determinazioni nell'esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati, affinché i singoli beni e ambiti urbani, portuali e litoranei che lo compongono possano conferire alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività l'immagine di un paesaggio integro, molteplice e armonioso nella qualità delle forme e delle funzioni che lo legano al mare.

L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che "gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale". Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il P.I.T. preveda "le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni

e province allo statuto del territorio" previsto dallo stesso P.I.T..

Occorre dunque procedere anche a trovare la conformità con il nuovo P.I.T. dal quale emergono principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al piano previgente sui quali l'Amministrazione è chiamata a riflettere traducendoli ancora in indirizzi nel Piano Strutturale e in norme cogenti nel Regolamento Urbanistico.

3.2 Piano Paesaggistico

La Regione sta predisponendo il Piano Paesaggistico e con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stato avviata la procedura di implementazione del P.I.T. in relazione alla disciplina paesaggistica, successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Il P.I.T., individua nella *Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità* il Comune di Bibbona all'interno dell' AMBITO 22: MAREMMA SETTENTRIONALE.

la scheda è costituita dalle seguenti sezioni:

Sezione 1 Caratteri strutturali del Paesaggio (quadro conoscitivo)

Sezione 2 Valori Paesaggistici (quadro conoscitivo)

Sezione 3 Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità azioni prioritarie (allegati alla disciplina)

Sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22/01/2004 n.142.

Nel dettaglio per Marina di Bibbona si individua e si



disciplina:

Nella sezione 2 alla voce *Valori relativi alla qualità ambientale* si individua con grado di eccellenza la linea di costa che conserva significativi caratteri di naturalità con un ampio arenile, dune, macchia mediterranea e pinete.

La presenza dei siti di importanza regionale quali il Tomboli di Cecina (SIR 49) con la pineta dunale, la costa sabbiosa e le aree umide retrodunali.

Alla voce *Valori storico-culturali* si individua con grado notevole la zona costiera di Bibbona ricca di pinete e boschi che costituisce un insieme di componenti paesaggistiche di notevole interesse pubblico soggetto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs n. 42/ 2004.

Alla voce *Valori estetico percettivi* si individua con grado di eccellenza la zona costiera del comune di Bibbona come incomparabile quadro naturale.

Nella sezione 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ per gli Insediamenti e le infrastrutture si pongono i seguenti obiettivi:

- Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e le attività insediate;
- Tutela dei centri antichi e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente a salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte; dove l'installazione di tecnologie per l'utilizzo di fonti energetiche alternative in contesti urbani storici può avvenire solo senza alterare la percezione visiva dei caratteri architettonici peculiari o comunque di valore;
- Tutela della viabilità storica, in particolare della vecchia Aurelia e della cosiddetta "**Via dei Cavalleggeri**" e della percezione visuale goduta dai tratti della vecchia Aurelia e dalle altre strade riconosciute panoramiche dagli strumenti di pianificazione e/o da ulteriori studi, attraverso la riqualificazione delle sistemazioni delle aree contigue;
- Tutela, anche da un punto di vista dei rapporti visuali, mantenendone in particolare la visibilità reciproca, del sistema delle torri e dei forti di avvistamento e

Figura 1. PIT - Atlante dei Paesaggi Toscani

individuazione di un'area di rispetto e/o di servizio per la fruizione culturale del bene;

- Riconoscimento e tutela delle alberature aventi valore di testimonianza storica, quali i filari a corredo della viabilità, le palme, le alberature segnaletiche.

Infine nella sezione 4 RICONOSCIMENTO DEI PAESAGGI DI ECCELLENZA si individua la *zona costiera del comune di Bibbona, D.M. 30/04/1965 – G.U. 261 del 1965*, come elemento di notevole interesse pubblico per la ricchezza di pinete e boschi, capace di offrire aspetti di suggestiva bellezza, sì da formare un incomparabile quadro naturale, costituendo inoltre un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, dove l'opera della natura si fonda mirabilmente con quella del lavoro umano.

4. OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTI DI RIFERIMENTO

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 il 25.03.2009 individua nello Statuto i Sistemi di paesaggio e la relativa articolazione in Sub-sistemi.

Marina di Bibbona, insieme a Bolgheri, Donoratico e Castagneto Carducci, appartiene al *Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica del Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali* e in particolare appartiene al *Sub-sistema di paesaggio di riferimento* numero 12 il quale prescrive la *Salvaguardia/Valorizzazione degli habitat costieri costituiti da dune, vegetazione dunale e retro-dunale e pinete litoranee*.

Il P.T.C. persegue la Salvaguardia dell'ecosistema dunale, attraverso il controllo dell'erosione marina, della fruizione antropica (regolamentazione dei passaggi e accessi al mare, allontanamento della sosta veicolare) e delle opere di urbanizzazione, ponendosi specifici obiettivi, quali:

- La riqualificazione delle Spiagge bianche di R. Solvay e Vada che aprono al sistema dunale della costa fino al Tombolo Meridionale di Marina di Cecina-Marina e di Bibbona costituendo un importante sistema di connessione ecologica e paesaggistica.
- La sistemazione dei territori limitrofi alle aree dunali e retrodunali in situazioni di forte antropizzazione al fine di favorire la ripresa dell'equilibrio geomorfologico dell'ecosistema, allontanando i disturbi e riducendo le alterazioni al paesaggio costiero.
- La riqualificazione delle strutture turistiche localizzate in aree sensibili limitrofe agli habitat costieri e la limitazione del carico insediativo lungo la costa attraverso la valutazione degli effetti paesaggistici di ogni trasformazione in ambito costiero.
- La valorizzazione delle relazioni ecosistemiche, storiche e visuali del litorale con il paesaggio agrario.

Il P.T.C. persegue tali obiettivi attraverso le strategie paesaggistiche di governo del territorio, gli elaborati cartografici di riferimento della disciplina strategica di

piano riguardano le politiche provinciali di governo del territorio sostenibili, in relazione alla concezione patrimoniale espressa dalle regole statutarie e in particolare interessano le:

1. Relazioni tra paesaggi protetti;
2. Relazioni tra paesaggi costieri e entroterra;
3. Relazioni tra sistemi insediativi e paesaggi rurali.

Il territorio di Marina di Bibbona è investito e costituisce elemento delle relazioni tra paesaggi protetti e tra paesaggi costieri e entroterra, per posizione e caratteristiche è parte integrante delle strategie specifiche di questi ambiti articolate come segue.

STRATEGIA 1. Relazioni tra paesaggi protetti.

Lo scenario strategico del sistema di relazione dei paesaggi protetti è finalizzato a sviluppare una effettiva articolazione sistemica delle aree protette continentali della Provincia e tessere relazioni di complementarietà con quelle insulari del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

Le aree protette sono intese come sistema integrato di diversificazione dell'offerta di fruizione dei valori naturali e culturali emergenti del paesaggio, in stretta integrazione con gli altri assi tematici strategici.

Sono prioritarie per la composizione di questa strategia l'individuazione delle relazioni e le possibili integrazioni tra i paesaggi protetti, attraverso la formazione di una rete turistico-ricreativa a livello provinciale fondata sul sistema delle greenway, strumento di forte integrazione tra i sistemi di paesaggio che permette la connessione ecosistemica e la possibilità di collegamento privilegiato per una attenta percezione del territorio provinciale nel suo complesso di analogie e diversità.

Lo schema della Strategia 1 (figura 2) mette in evidenza le connessioni tra le aree protette di diversa natura presenti sul territorio provinciale e ai margini del territorio stesso, con l'obiettivo di dare vita ad un sistema unico ed interconnesso, dove le singole aree protette non siano isole all'interno del sistema paesaggio, ma parte integrante e relazionate allo stesso. Le connessioni hanno

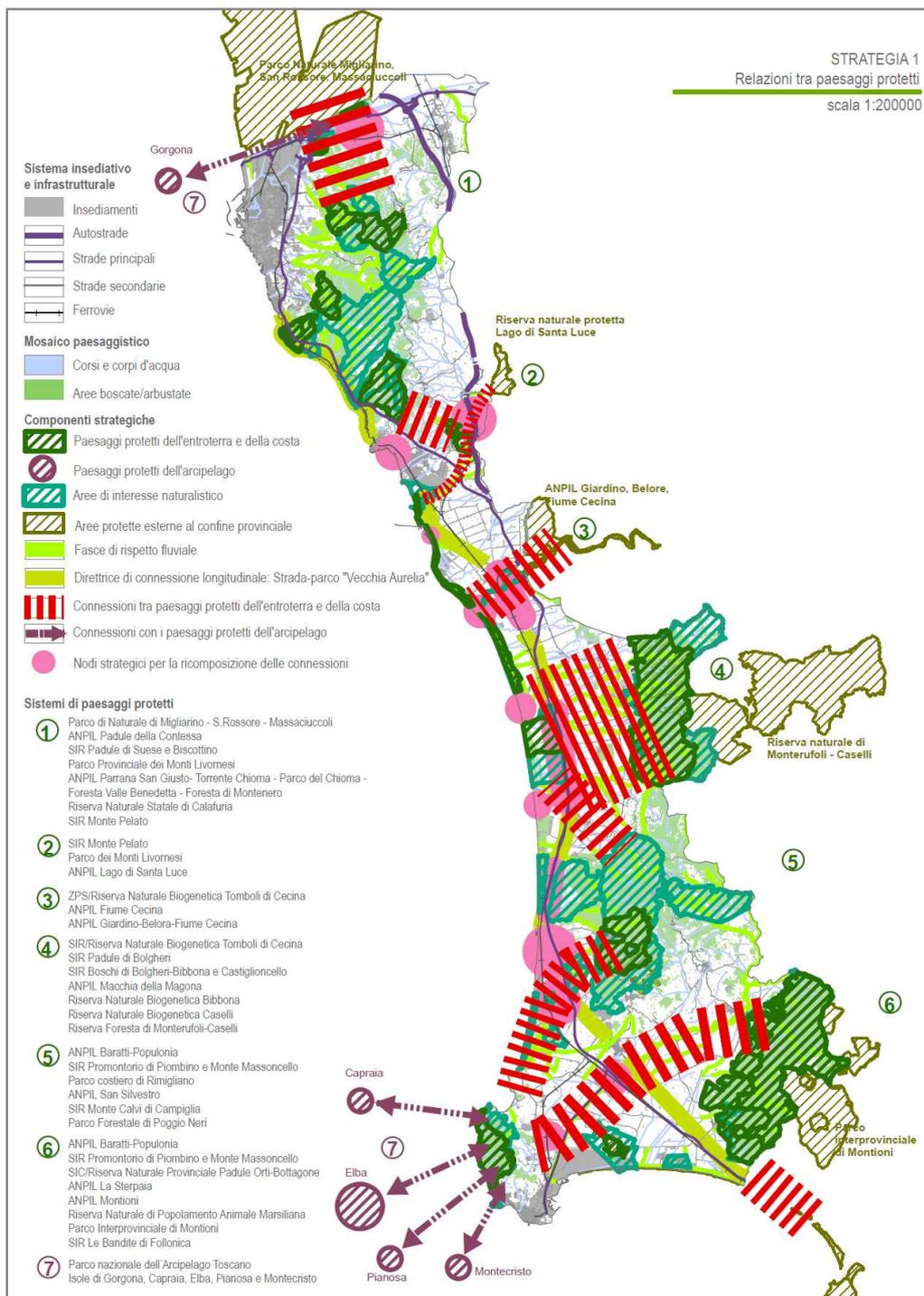


Figura 2. Estratto della Tavola Strategie paesaggistiche di governo del territorio
Con il numero 4 sono individuati: SIR/Riserva Naturale Biogenetica Tomboli di Cecina - SIR Padule di Bolgheri - SIR Boschi di Bolgheri-Bibbona e Castiglioncello - ANPIL Macchia della Magona - Riserva Naturale Biogenetica Bibbona - Riserva Naturale Biogenetica Caselli

un carattere prevalentemente paesaggistico-funzionale,

utile per garantire una migliore fruizione delle aree protette che, messe a sistema, possono aumentare la portanza turistica diventando una efficace risorsa alternativa al turismo balneare.

Attraverso l'evidenziazione dei punti di criticità, che si verificano frequentemente dove le connessioni trovano barriere fisiche quali grandi infrastrutture di trasporto o insediamenti, vengono individuati i punti di massima opportunità progettuale utile alla ricucitura delle cesure presenti sul territorio livornese.

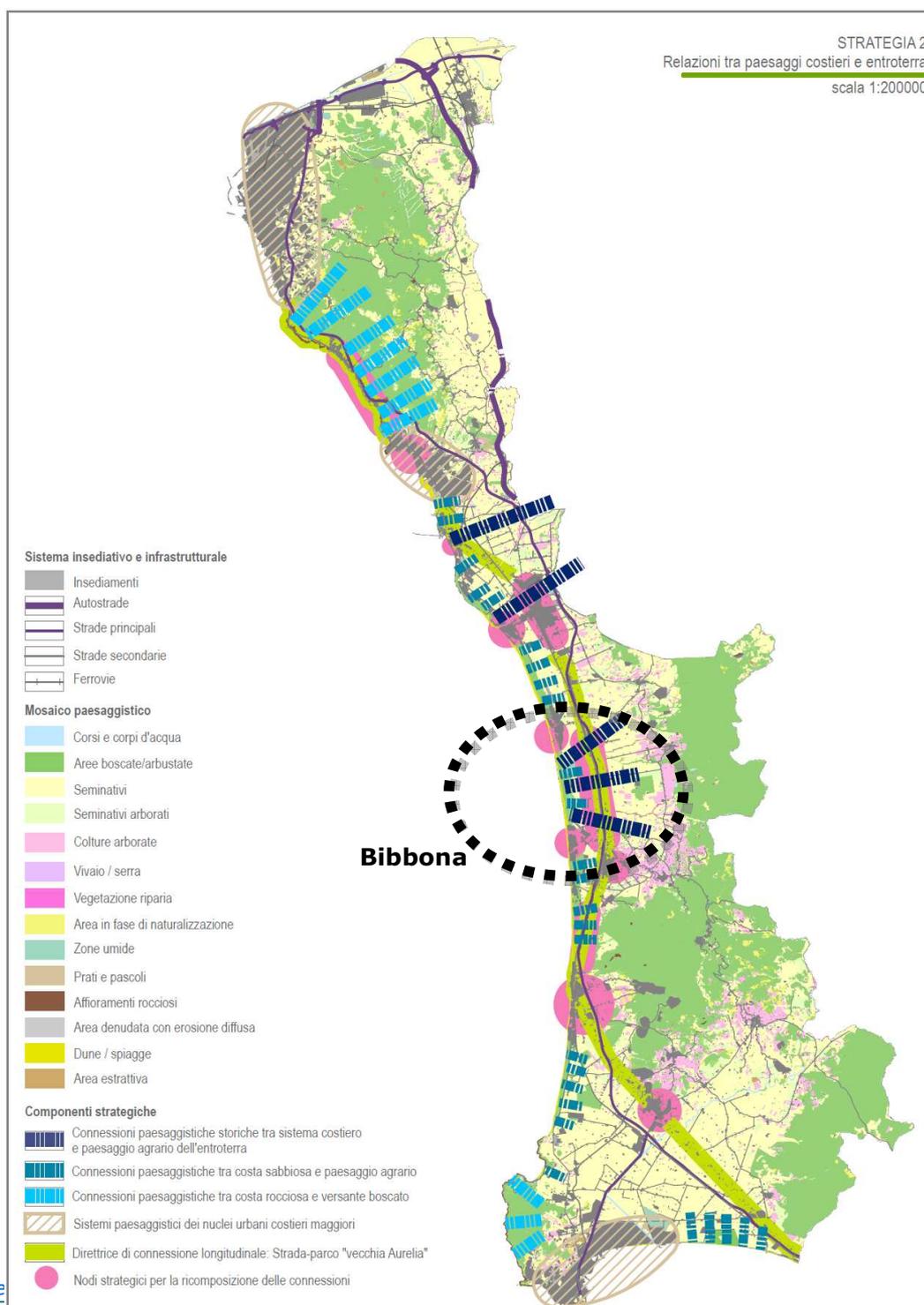
STRATEGIA 2. Relazioni tra paesaggi costieri e entroterra.

Lo scenario strategico per la valorizzazione delle relazioni trasversali costa-entroterra e contemporaneamente per la valorizzazione delle diversità paesaggistiche della costa è volto a contrastare l'omologazione, delle modalità di fruizione turistico - ricreativa di quest'ultima e a prevenire in modo attivo le conseguenze di omologazione paesaggistica altrimenti sottoposte al solo condizionamento strutturale dovuto ai caratteri intrinseci di conformazione del paesaggio. Sono prioritarie per la composizione di questa strategia le integrazioni di finalità e modalità nei confronti degli altri due assi sui cui si incentra la definizione della strategia di piano in particolare quello relativo alla valorizzazione del sistema di relazione dei paesaggi protetti, alcuni dei quali più importanti sono quelli costieri, attraverso anche la costituzione di una rete turistico ricreativa di greenway che trovano nelle aree costiere vari e importanti elementi di suscettibilità di valorizzazione.

Lo schema della Strategia 2 (figura 3) mette in evidenza il tessuto di relazioni trasversali est-ovest che collega le strutture paesaggistiche della linea costiera con quelle dell'entroterra, tessuto di relazioni consolidate, dotate di una propria identità morfologica e spesso basate sulle strutture culturali storiche del paesaggio. Tale identità diventa sempre più fragile in quanto ad essa si sovrappongono i caratteri di trasformazione territoriale indotta da uno sviluppo organizzato secondo la diversa direttrice prevalente nord-sud. Le connessioni individuate

hanno prettamente il carattere della continuità paesaggistica e della conservazione dell'integrità delle strutture paesaggistiche.

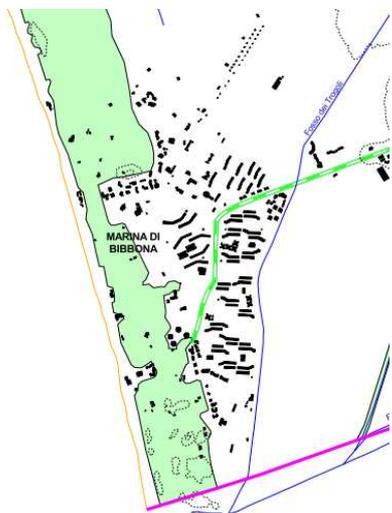
Attraverso l'evidenziazione dei punti di criticità, che si verificano dove lo sviluppo lungo l'asse longitudinale ha creato cesure nelle strutture paesaggistiche, vengono individuati i punti di massima opportunità progettuale utile alla ricomposizione della continuità paesaggistica tra costa ed entroterra.



Variante

Figura 3. Estratto della Tavola Strategie paesaggistiche di governo del territorio

5. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE DI RIFERIMENTO



Dal 1991 l'Amministrazione Comunale di Bibbona inizia le procedure per la redazione del primo **PRG** in sostituzione del Piano di Fabbricazione allegato al Regolamento Edilizio approvato nel 1973, il piano viene adottato in data 14.11.1998 e approvato in data 26.11.1999.

Il piano denominato P.S. '97 è diventato a seguito dell'entrata in vigore della L.R.T. 5/95 Piano Strutturale ed è tuttora in vigore essendo la Variante al P.S. 2010 parziale.

Lo strumento si pone come obiettivo l'aggregazione di fattori di salvaguardia ambientale e di sviluppo economico e gli assetti che si prefigura sono rivolti:

1. alla salvaguardia, al potenziamento e alla valorizzazione del patrimonio boschivo e delle emergenze verdi più in generale; alla qualificazione, alla specializzazione e alla tutela del sistema agricolo/rurale;
2. alla qualificazione e al potenziamento del **sistema turistico ricettivo** anche attraverso una nuova e più vasta articolazione dell'offerta che coniughi al turismo balneare tradizionale, il turismo naturalistico/rurale, congressuale e sportivo;
3. al completamento e alla razionalizzazione del sistema dei servizi e delle infrastrutture tesi al miglioramento della qualità della vita e alla fruibilità del sistema insediativo anche in un rapporto coordinato spazio-tempo.

In merito a tali obiettivi, Marina rappresenta il fulcro del sistema turistico - ricettivo, il piano valuta il peso rilevante che il settore ha sulla struttura economica comunale e impone che il suo eventuale potenziamento risponda a requisiti di sostenibilità di lungo periodo.

Il Piano analizza gli effetti e le alterazioni che il turismo induce sull'area interessata e opera per garantire una soglia di "sostenibilità" per non vanificare i benefici dello sviluppo stesso, ciò attraverso il controllo della "capacità di carico" del territorio affinché il modello di sviluppo turistico sia compatibile con la valenza ambientale del

territorio.

Con "capacità di carico" si intende la capacità massima di visitatori ospitabili senza che si abbassi significativamente il livello qualitativo ambientale e di conseguenza si deteriori la qualità del soggiorno.

Per la verifica della citata capacità massima, il piano ha utilizzato i risultati dello studio appositamente predisposto "INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA IN BASE ALLA DELIBERA REGIONALE 47/90"(in particolare ALLEGATO D - Tabella per la determinazione della massima ricettività per la balneazione) e il PIANO DI SVILUPPO TURISTICO INTEGRATO DELLA COSTA DEGLI ESTRUSCHI (curato dalla Università Commerciale L. Bocconi di Milano e dall'APT di Livorno) che individua il territorio comunale di Bibbona ricompreso all'interno delle Aree balneari naturalistico - culturali.

Dagli studi emerge che la tipologia del turismo presenta elevate caratteristiche di stagionalità estiva e di fine settimana, fatto che produce significativi svantaggi sia sul lato dell'offerta che su quello della domanda, innescando un meccanismo che porta al soddisfacimento di quote di domanda sensibilmente superiori alla capacità di carico delle attrezzature, con il risultato di fornire servizi di qualità inferiore e prezzi spesso non corrispondenti al prodotto fornito oltre ai conseguenti problemi di saturazione della capacità di viabilità-parcheggio, di sovraffollamento, degrado dell'ambiente naturale e costruito.



La tipologia del ricettivo presente è prevalentemente costituita da alloggi privati per vacanza e da campeggi a discapito di altre forme di accoglienza.

In risposta alla caratterizzazione del settore, il PS punta

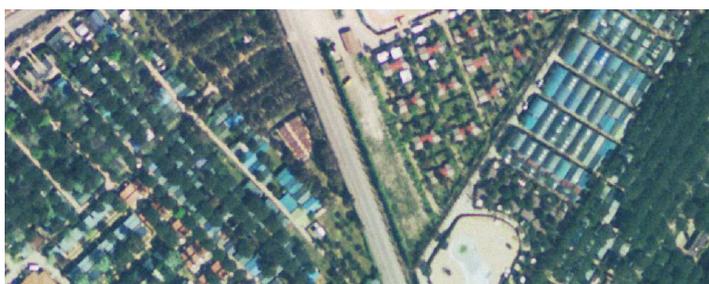
alla qualificazione e alla differenziazione dell'offerta turistica con l'allungamento della stagione tramite azioni rivolte alla destagionalizzazione che risultano per altro ampiamente favorite dalle caratteristiche climatiche e dalla crescente domanda di vacanze fuori stagione estiva (turismo rurale, sportivo, culturale, della terza età, congressuale).

Il P.S. favorisce le strutture alberghiere in quanto si rivolgono ad un segmento di utenza che, oltre a lasciare maggiori risorse sul territorio, tende a spostarsi con preferenza per i trasporti locali ed è più facilmente organizzabile e gestibile per movimenti collettivi, a tutto beneficio quindi della congestione del traffico.

Il comparto alberghiero è scarsamente presente sul territorio, al 1999 è costituito da sette strutture (6 a Marina con 195 camere e 382 p.l., oltre ad una RTA con 10 u.a. per 43 p.l.) con un modesto rapporto tra qualità e prezzi dei servizi effettuati e caratterizzato dalla tipologia abitativa locale, che per le sue peculiarità (prevalenza di alloggi mono-bilocali con forte polverizzazione della proprietà) non consente significative operazioni di riconversione.

In risposta il P.S. punta sul potenziamento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuovi alberghi, sia riconvertendo edifici aventi particolari caratteristiche, sia con la realizzazione di complessi completamente nuovi ricavati negli spazi lasciati liberi o recuperabili all'interno della maglia dell'edificato, per un totale, nella frazione marina di 1.525 posti letto complessivi compresi gli esistenti.

Per quanto riguarda le strutture campeggistiche, emerge che si sono evolute in funzione della tipologia dei fruitori che hanno teso a "storicizzare" la loro presenza in loco tanto da occupare continuativamente le piazzole come "residenti", trasformando i campeggi in vere e proprie



lottizzazioni con strutture precarie.

Il P.S. prendendo atto di questa situazione, introduce elementi di riqualificazione consentendo la trasformazione in villaggi turistici , ciò rendendo possibile la costruzione di strutture ricettive fisse, realizzate con precisi criteri, e costringe al ri-convenzionamento l'operatore prevedendo, oltre alla riduzione di posti letto, la cessione o la disponibilità all'uso pubblico di aree prima destinate a campeggio.

Il P.S. considerando i campeggi in zona esterna alla fascia dunale (per quelli in detta fascia non è consentita la riconversione) stima una riduzione dell'accoglienza da 7.457 a circa 5.600 posti letto (considerando che solo il 50% delle strutture accetti la conversione con un abbattimento minimo del 50%) e la disponibilità di aree per circa mq. 38.516 (considerando che in convenzione si ottenga una liberalizzazione del 10% delle aree attualmente utilizzate pari a mq. 385.157).

Tale ipotesi consente un risparmio di circa 1857 posti letto cui il P.S. fa corrispondere una previsione di 1100 posti letto in strutture alberghiere.

Per aggiornare tali previsioni il presente approfondimento conoscitivo opera un riconteggio dei posti letto dei campeggi presenti per valutare sulla base delle capacità ricettiva al 2010 le strategie da attuare per il comparto turistico, valutando nel dettaglio le conversioni idonee.

In merito alla questione parcheggi, il P.S. predispone un disegno di razionalizzazione e potenziamento generale per aumentare la disponibilità di posti auto (da proporre gratuiti o a basse tariffe) fuori dal centro e dalle immediate vicinanze della zona balneare, mentre per i parcheggi presenti valuta quelli da confermare in relazione a quelli ricavabili dalle aree avute in cessione dalle riconversioni dei campeggi in villaggi turistici con l'obiettivo di trattarli come "dissuasori" anche tramite il pagamento orario della sosta.

In questo quadro sono da ricondurre alla prima tipologia quelli previsti lungo Via dei Melograni, nell'area delle Stalle nuove (attestati su Via dei Cipressi) e nelle aree recuperate con lo spostamento del Fosso dei Trogoli, della

seconda tutti quelli interni all'edificio, in Piazza dei Ciclamini e in Piazza del Gineprino.

La strategia degli spazi per la sosta dei veicoli si completa con quelli dedicati alle tipologie di veicoli attrezzati utilizzati dai turisti (bus e camper) che vengono puntualmente definiti.

Il fine è di rendere razionale l'uso dei parcheggi più esterni nell' ipotesi di creare un sistema di navette di collegamento con l'area della balneazione per eliminare i parcheggi "selvaggi" verso Nord, al confine con l'UTOE 1A1 (Fascia Litoranea e delle dune pinetate) essendo questa un'area di estrema delicatezza ambientale, inoltre si prevede di riconsiderare l'area a parcheggio di Piazza del Forte (regolamentando in quanto ad accesso e parcheggio le attività esistenti) più idonea ad un uso pedonale.



Il P.S. in risposta alla carenza di servizi propone aree per servizi al turismo consentendo sia la realizzazione di dotazioni per il tempo libero e lo sport all'interno del comparto costruito, sia predisponendo aree ed attrezzature di più ampio respiro.

Nella zona che collega la frazione Marina con il corridoio infrastrutturale e con il Campeggio Le Capanne, ad ovest del vecchio tracciato della SS1, si colloca la previsione di impianti e strutture di tipo temporaneo, ma soprattutto permanenti, in funzione anche del ritorno economico degli investimenti e del prolungamento stagionale per costruire una offerta in grado di soddisfare, nel corso di tutto l'anno, una ampia gamma di domanda rivolta a

forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm).



Schematicamente gli obiettivi del P.S. per il comparto turistico possono essere riassunti in:

- razionalizzazione dell'uso dell'area dunale nel suo complesso, della balneazione e dell'uso dell'arenile, rimandando per queste ultime ad uno specifico PIANO DI DETTAGLIO PER LA BALNEAZIONE;
- diversificazione dell'offerta turistica con l'ampliamento verso la collina-campagna del ricettivo, definendo precise regole insediative e di conversione del patrimonio edilizio esistente in modo da realizzare uno sviluppo equilibrato in area extralitoranea;
- abbandono dell'accoglienza in campeggi e case per vacanza private (secondo case);
- riqualificazione e potenziamento delle strutture alberghiere esistenti, prevedendone anche di nuove con limiti per ciascuna parte del territorio
- valorizzazione della frazione Marina con la realizzazione di attrezzature ed impianti a servizio del tempo libero, dello svago e dello sport superando l'attuale situazione limitata alla quasi esclusiva offerta di posti letto;
- valorizzazione e maggiore fruibilità del vasto patrimonio ambientale, soprattutto collinare, incentivando uno sviluppo turistico alternativo a quello tipicamente balneare;
- valorizzazione e tutela del patrimonio delle emergenze storiche (edifici, complessi, ecc.) e delle scoperte

archeologiche significative, costruendo una interconnessione tra i sistemi costiero e collinare attraverso la viabilità di interesse storico;

- conversione dei campeggi in zona extradunale in Villaggi Turistici attraverso dispositivi che prevedono l'abbattimento significativo della ricettività consentita ed il recupero da parte della Amministrazione Comunale di suoli necessari per opere ed impianti per attrezzature pubbliche.

La variante PS 2010, elaborata dopo dieci anni dall'approvazione del precedente Piano Strutturale, si pone in linea con gli obiettivi espressi per il comparto turistico rispetto alla salvaguardia ambientale e alla riconversione di posti letto nell'ottica dell'abbattimento degli stessi per un sistema più misurato sulla peculiarità del territorio; gli obiettivi generali possono essere schematizzati in:

1. Valorizzazione turistica della fascia costiera e della collina rurale
2. Potenziamento dei servizi nei sistemi insediativi
3. Promozione della costa e della collina rurale
4. Individuazione di aree per le energie rinnovabili

Nello specifico per Marina le linee guida scelte al fine di conseguire gli obiettivi espressi, sono appunto la valorizzazione turistica della fascia costiera e della collina rurale attraverso l'inserimento di servizi pubblici lungo la ferrovia, la previsione del "Parco a Tema - Stalle Nuove" nell'UTOE 1.A.2 "Pianura sub-litoranea" e la previsione del "Parco Acquatico" all'interno dell'UTOE 1.C.1 "Marina di Bibbona".

Per la disciplina sulle strutture ricettive si procede alla definizione della nuova normativa inerente i campeggi sia per quelli presenti nella fascia pinetata, sia per quelli esterni per i quali si definiscono le modalità per la trasformazione in strutture alberghiere.



6. CERTIFICAZIONI AMBIENTALI

6.1 EMAS Eco-Management and Audit Scheme

Il Comune di Bibbona ha ottenuto la Certificazione ambientale secondo la norma ISO 14001:2004 e la registrazione Eco-Management and Audit Scheme (EMAS).

L'EMAS è uno strumento volontario creato dalla Comunità Europea al quale possono aderire volontariamente le organizzazioni (aziende, enti pubblici, ecc.) per valutare e migliorare le proprie prestazioni ambientali e fornire al pubblico e ad altri soggetti interessati informazioni sulla propria gestione ambientale, esso rientra tra gli strumenti volontari attivati nell'ambito del V Programma d'azione a favore dell'ambiente.

Scopo prioritario dell'EMAS è contribuire alla realizzazione di uno sviluppo economico sostenibile, ponendo in rilievo il ruolo e le responsabilità delle imprese.

Per conseguire l'attestazione il Comune ha dovuto svolgere attività di indagine sul territorio, in primis una analisi ambientale iniziale, con la quale sono stati esaminati tutti gli impatti ambientali delle attività svolte: processi produttivi, prodotti e servizi, metodi di valutazione, quadro normativo, prassi e procedure di gestione ambientali già in uso.

Conseguentemente, sulla base dei risultati dell'analisi ambientale acquisiti, è stato attuato un *Sistema di Gestione Ambientale* (SGA) che punta a realizzare la politica ambientale (approvata con deliberazione G.C. n. 242 del 17.11.2005) ed a conseguire gli obiettivi di miglioramento definiti dall'Amministrazione Comunale.

Nel SGA sono specificati le responsabilità, i mezzi, le procedure operative, le esigenze di formazione, i provvedimenti di monitoraggio e di controllo ed i sistemi di comunicazione.

A seguito è stato effettuato l'auditing (verifiche) ossia è stata svolta una valutazione sistematica, periodica, documentata e obiettiva sull'efficacia del sistema di gestione in riferimento alle prestazioni ambientali a fronte

della politica, degli obiettivi di miglioramento, dei programmi ambientali dell'Ente e delle norme vigenti.

La sintesi di questo lavoro, è costituita dalla *dichiarazione ambientale*, in cui sono stati descritti i risultati raggiunti rispetto agli obiettivi ambientali fissati e dove è stato indicato in che modo e con quale programma il Comune di Bibbona prevede di migliorare continuamente le proprie prestazioni in campo ambientale

La dichiarazione ambientale è stata sottoposta alla convalida da parte di un Ente Verificatore Accreditato (Bureau Veritas), esterno all'Ente, e infine è stata inoltrata la richiesta di registrazione all'Organismo Nazionale competente, che per l'Italia è il Comitato Ecolabel per l'Ecoaudit con sede in Roma, per l'inserimento del Comune di Bibbona nell'elenco EMAS europeo.

L'adesione del Comune di Bibbona ad EMAS produce una serie di vantaggi come la riduzione dei costi (in particolare dell'energia, delle materie prime, di smaltimento dei rifiuti, del personale); la creazione di un rapporto di maggiore fiducia con gli organismi predisposti al controllo ambientale e con quelli che rilasciano autorizzazioni; le maggiori garanzie in termini di certezza del rispetto delle normative ambientali; la riduzione delle probabilità di eventi che possano arrecare danno all'ambiente, una corretta gestione degli impianti, delle procedure di lavoro e delle emergenze; maggiori garanzie di accesso ai finanziamenti e il miglioramento dell'immagine dovuta ad una maggiore credibilità rispetto ad altri, grazie all'utilizzazione del logo EMAS e alla dichiarazione ambientale come documenti pubblici.

6.2. Bandiera Blu 2010

La Bandiera Blu è un riconoscimento internazionale, istituito nel 1987 Anno europeo dell'Ambiente, che viene assegnato ogni anno in 41 paesi, inizialmente solo europei, più recentemente anche extra-europei, con il supporto e la partecipazione delle due agenzie dell'ONU: l'UNEP (Programma delle Nazioni Unite per l'ambiente) e

l' UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo) con cui la FEE ha sottoscritto un Protocollo di partnership globale. Bandiera Blu è un eco-label volontario con l'obiettivo principale di indirizzare la politica di gestione locale di numerose località rivierasche, verso un processo di sostenibilità ambientale.



Bibbona ha ottenuto anche per l'anno 2010 l'assegnazione di questa importante attestazione, che viene attribuita dopo verifica di rispondenza a criteri relativi alla gestione sostenibile del territorio.

Di seguito, un quadro dei requisiti richiesti e conseguentemente soddisfatti.

EDUCAZIONE AMBIENTALE E INFORMAZIONE

- Obbligo di affissione delle informazioni relative agli ecosistemi costieri e alle aree naturali e sensibili;
- Obbligo di affissione delle informazioni sulla qualità delle acque di balneazione;
- Obbligo di affissione delle informazioni relative al Programma Bandiera Blu;
- Obbligo di affissione del codice di condotta relativo all'area della spiaggia e le ordinanze balneari devono poter essere disponibili al pubblico, quando richieste;
- Obbligo di offerte ogni anno di un minimo di 5 attività di educazione ambientale.

QUALITA' DELLE ACQUE

- Conformità con i valori, previsti dalla Direttiva sulle Acque di Balneazione, relativamente ai coliformi totali, ai coliformi fecali e agli streptococchi;
- Nessuna discarica urbana o industriale deve essere presente in prossimità della spiaggia;
- Conformità alle Direttive sul trattamento delle acque reflue e sulla qualità delle acque di scarico;
- Le alghe e gli altri tipi di vegetazione dovrebbero essere lasciati decomporre sulla spiaggia a meno che non creino fastidio.

GESTIONE AMBIENTALE

- Un Comitato di Gestione della Spiaggia deve essere istituito e deve farsi carico della creazione di sistemi di gestione ambientale e di regolari audit sui servizi e sulle strutture della spiaggia;
- La spiaggia e l'area circostante devono trovarsi nelle condizioni di massimo rispetto dei piani regolatori e della legislazione ambientale
- La spiaggia deve essere pulita;
- Cestini per i rifiuti devono essere disponibili in numero sufficiente sulla spiaggia e nell'area circostante e devono essere regolarmente controllati e svuotati;
- Servizi per la raccolta differenziata dei rifiuti devono essere disponibili sulla spiaggia e/o in prossimità di essa;
- I servizi pubblici sulle spiagge devono essere adeguati e puliti, le acque di scarico devono essere allacciate al sistema fognario o recapitate in contenitori a tenuta stagna da svuotare in maniera appropriata;
- Sulla spiaggia deve essere fatto rispettare il divieto di campeggio, di circolazione di autoveicoli o motoveicoli e deve essere proibito ogni tipo di discarica;
- Deve essere strettamente osservato il divieto di accesso alla spiaggia di cani e di altri animali domestici;

- Le costruzioni e le attrezzature di spiaggia devono essere tenuti in buono stato di conservazione;
- Mezzi di trasporto sostenibili devono essere promossi nell'area circostante la spiaggia.

SERVIZI E SICUREZZA

- Un numero adeguato di personale, servizi e attrezzature di salvataggio deve essere disponibile sulla spiaggia;
- L'equipaggiamento di pronto soccorso deve essere disponibile sulla spiaggia;
- Ci deve essere una gestione delle diverse attività ed usi della spiaggia in modo da prevenire conflitti e incidenti;
- Piani di emergenza per i casi di inquinamento o rischio per la sicurezza ambientale devono essere predisposti;
- L'accesso alla spiaggia deve essere sicuro;
- Una fonte di acqua potabile deve essere disponibile sulla spiaggia;
- Almeno una spiaggia Bandiera Blu per ogni Comune deve avere un accesso e dei servizi per disabili;
- Una mappa con indicati i differenti servizi presenti sulla spiaggia deve essere affissa.

La bandiera blu, come si evince dai parametri sopra citati, valuta oltre alla qualità delle acque, i servizi, le attrezzature, l'accessibilità e la fruibilità del litorale, parametri entro cui Marina di Bibbona ha rispondenza per ogni voce sopra citata.

Fra i parametri che merita comunque evidenziare vi sono i controlli sui campioni di acque di mare che sono stati effettuati a cura dell'A.R.P.A.T. (agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana) sulla base del decreto dirigenziale del 18 dicembre 2009, n. 6583, della Regione Toscana, secondo quanto previsto dall'art. 4 lettera b), del D.P.R. n. 470/1982, che individua nel Comune di Bibbona, come zone idonee alla balneazione quelle corrispondenti ai punti di campionamento: "Foce Fosso della Madonna" , "Bar La Pineta" , "Camping

Esperidi” , “Via del Mare” , “Colonia Sesto San Giovanni” , “Camping Jolly Beach” , “Camping Il Capannino” .

Dai prelievi è risultato che la situazione delle acque di balneazione oltre ad essere conforme ai requisiti richiesti dalla “normativa FEE” è stata ottima per tutta la stagione balneare 2009.

A fronte delle cinque attività annuali di educazione ambientale richieste dai requisiti di Bandiera Blu, l'Amministrazione ha organizzato numerose attività rivolte alle scuole e ai giovani quali *Granfondina del Mare*, *Voler bene all'Italia*, *Puliamo il Mondo*, *Campi Solari*, *Festa dell'Albero*, *Dall'acqua per l'acqua*, *Una goccia in viaggio*, *Iniziative nelle scuole REA*.



Figura 4. Voler bene all'Italia - attestato di partecipazione



Figura 5. Granfondina del Mare



Figura 6. Puliamo il Mondo



Figura 7. Festa dell'Albero



Figura 8. Campi solari

Merita inoltre citare la buona accessibilità che Marina di Bibbona ha raggiunto nel suo complesso grazie agli interventi di riqualificazione urbana eseguiti negli ultimi anni dove si è provveduto all'abbattimento delle barriere architettoniche in molte aree interessate specie, in corrispondenza degli attraversamenti stradali tramite la realizzazione di idonee pavimentazioni per raggiungere la spiaggia per consentire l'accessibilità ai disabili.

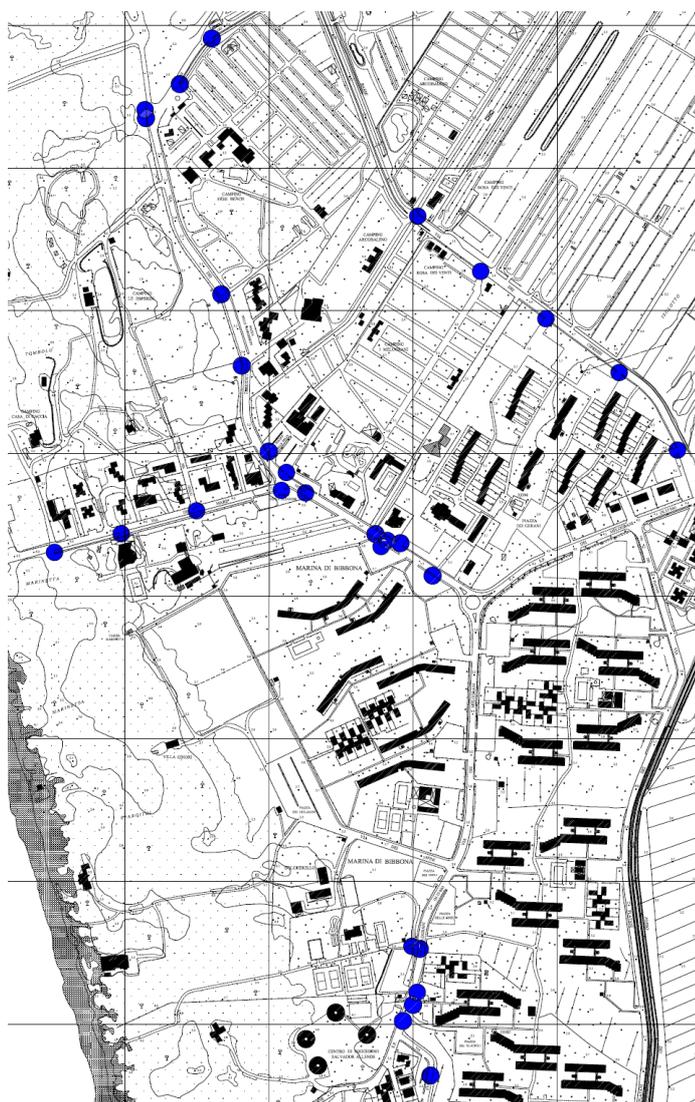


Figura 9. Estratto della Planimetria generale degli interventi per migliorare l'accessibilità

7. ANALISI DELLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI



Per l'area in esame si è reso necessario un'analisi degli strumenti urbanistici che hanno generato la situazione attuale, una sorta di periodizzazione in riferimento allo strumento urbanistico che ne ha consentito la realizzazione, questo perchè Marina di Bibbona risulta di recente formazione ed è sorta come frazione a vocazione turistica con un'espansione avvenuta principalmente per interventi unitari.

I complessi storici di Marina sono il Forte di Bibbona che risulta presente dal catasto generale Toscano (1820-1823) ed il complesso del Bolgherello che risulta presente all'impianto del Nuovo Catasto (1939-1940), considerate queste come preesistenze storiche, la genesi urbanistica della frazione può individuarsi con il primo strumento urbanistico del Comune di Bibbona: il piano di Fabbricazione del 1973 allegato al regolamento edilizio, adottato dal Comune di Bibbona il 28.02.1970 con deliberazione consiliare n. 25 e approvato con deliberazione n. 552 il 31.01.1973 dalla Giunta Regionale Toscana.

La TAVOLA QC 01- RICOSTRUZIONE PIANO DI FABBRICAZIONE 1973 riporta la ricostruzione di detto strumento, questo individua: un'ampia fascia costiera a *Verde territoriale e aree per il tempo libero*, la via del Mare con piccoli lotti edificati nei fine anni '60, via dei Cavalleggeri sud con lotti destinati a edificazione di completamento, grandi comparti destinati a "C2" *Nuova espansione turistica nelle aree centrali sopra la fascia pinetata*, due previsioni a Campeggio classificate come "F1" *Verde territoriale- aree attrezzate- campeggi* al limite dell'area urbana a nord e a sud e infine aree per spazi pubblici e parcheggi.

E' utile sottolineare che per la destinazione a *Verde territoriale e aree per il tempo libero*, questo strumento

contemplava la realizzazione di un parco pubblico territoriale comprendente l'intera fascia pinetata costiera, ciò in accordo con i comuni contermini limitrofi e con la Regione Toscana.

All'epoca nella fascia pinetata erano già presenti i campeggi "Il Capannino", "Casa di Caccia " e "Le Esperidi" e tale previsione urbanistica comportava di per se la chiusura dei sopracitati campeggi, il presupposto dell'Amministrazione, alla base della previsione, era che le strutture ricettive fossero per loro natura "precarie" e come tali quindi non in grado di prevalicare l'interesse pubblico a cui andava assurgendo la fascia pinetata costiera cioè a servizio delle retrostanti aree programmate ad espansione turistica.

Sulla base delle previsioni del 1973 è stato possibile elaborare una dinamica di trasformazione individuata nella TAVOLA QC 02- CRONOLOGIA degli STRUMENTI URBANISTICI sovrapponendovi l'attuazione degli strumenti urbanistici successivi.

I piani e le varianti generatori dell'attuale situazione urbanistica sono di seguito elencati.

- **PdF del 1973** attuato complessivamente intorno al 1980 prevalentemente con grandi interventi di espansione turistica di edilizia seriale tramite Piani di Lottizzazione quali:



- il PdL La Baracchina per le aree a verde comuni tra via dei Pini e via dei Melograni nel 1982,
 - la Lottizzazione Sofinco nella vasta area fra via dei Melograni a monte e via dei Sorbizzi con PdL approvato il 05.06.1973,
 - la lottizzazione Bolgherello fra via Cavalleggeri nord e via dei Melograni a valle con PdL 15.12.1980,
 - il Comparto Nord fra via Cavalleggeri nord a monte e via dei Melograni con PdL il Bolgherello del 15.12.1980.
 - la realizzazione di una delle due previsioni a Campeggio nella fascia più a sud della frazione con il Camping del Forte e il Campeggio Gineprino.
-
- **Variante 1976** al PdF 1973: per la realizzazione della seconda previsione di area a campeggio costituita dal Campeggio comunale in località Melograni, tale variante si rende necessaria per la variazione del tracciato di via dei Cipressi in adiacenza al campeggio.



- **Variante 1982** al PdF 1973: per trasformare piccoli lotti destinati a edilizia residenziale classificati B1 in aree per strutture alberghiere quali l'Hotel Riva dei Cavalleggeri e l'Hotel Flora in via del Mare, la Pensione Varo fra via del Forte e via dei Cavalleggeri sud, l'area degli Hotel Paradiso verde e Hotel Nina in piazza del Forte. Inoltre la variante converte l'area, posta nella fascia fra via dei Cipressi e via dei Cavalleggeri nord in adiacenza al Campeggio comunale, destinata dal PdF '73 a verde territoriale-sport-parcheggi in area per campeggi; destinazione questa aggiuntiva per consentirvi il trasferimento dei campeggi posti nella fascia pinetata ma

in realtà l'attuazione dello strumento vede sorgere nuovi campeggi il "Free Beach", l' "Arcobaleno 1" e una porzione del "Rosa dei Venti".



- **Variante 1984** al PdF 1973: individua una nuova area per espansione turistica destinata a campeggio nella parte nord di via dei Cipressi dove andranno a localizzarsi i campeggi "Arcobaleno 2" e l'altra porzione del "Rosa dei Venti".

Viene resa attuabile la realizzazione dell'area "C2" *Nuova espansione turistica* nel triangolo fra via dei Platani e via dei Melograni, previsione contenuta nel PdF '73 in cui si variano le funzioni per un mix comprendente turistico - alberghiero- residenziale- commerciale dando corso al Piano di Lottizzazione Campo ai Sedani approvato il 30.11.1988.



Due piccoli lotti vengono trasformati da edilizia residenziale B1 in aree per strutture alberghiere, entrambi i lotti già di fatto asservivano agli hotel in adiacenza, l'uno all'Hotel Riva dei Cavalleggeri in via dei Cavalleggeri nord e l'altro alla Pensione Varo fra via del Forte e via dei Cavalleggeri sud.

L'area di pertinenza dell' Hotel Marinetta in via del Mare viene trasformata da *Verde territoriale* a zona alberghiera mantenendo il vincolo a verde privato.

Infine piccoli lotti incastonati fra via dei Cavalleggeri sud e il Camping del Forte vengono trasformati da *Verde territoriale - aree attrezzate a campeggi* a lotti di completamento residenziale B5.

- **Variante 1987** al PdF 1973: per la trasformazione dei lotti compresi fra via dei Cavalleggeri e il Campeggio comunale per i quali il Pdf del '73 prevedeva "C2" *Nuova espansione turistica* con destinazione commerciale si attuano con Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Giunta regionale in data 23.11.1987 con la doppia destinazione funzionale commerciale e residenziale.



- **Variante generale campeggi 1996** al PdF 1973: dal 1973 al 1996 la situazione dei tre campeggi in fascia pinetata è rimasta urbanisticamente invariata, ossia la previsione del *Verde territoriale* è continuata a persistere sulla carta mentre i campeggi con deroghe e autorizzazioni annuali hanno continuato a svolgere la loro attività. Con questa variante l'Amministrazione comunale intende giungere ad una soluzione condivisa con gli operatori economici. La variante permette la permanenza dei campeggi esistenti nella fascia pinetata ("il Capannino", "Le Esperidi", "Casa di Caccia"), rendendone legittimo l'insediamento, e al contempo operando opportuni ridimensionamenti dell'area occupata in funzione della tutela delle dune costiere e della realizzazione del "Parco pubblico".



Nello specifico il parco viene individuato perimetrando un'area pinetata tra il campaggio "Le Esperidi" e "Casa di Caccia" in modo da rendere possibile l'effettiva costituzione del parco pubblico ritenuto utile al servizio delle attrezzature ricettivo - turistiche realizzate a monte della fascia pinetata.

Il Piano successivo al PdF 1973 approvato in data 26.11.1999 è il **Piano strutturale del 1997**, tuttora in vigore.

Il vigente Piano individua nella frazione di Marina di Bibbona il ruolo cardine dell' economia comunale e attraverso le proprie scelte ne definisce le funzioni fondamentali verso un turismo correttamente gestito, che rivesta una funzione trainante per l'intero sistema economico e territoriale attraverso le sue interconnessioni con i sistemi alberghiero e della ricettività in genere, dei trasporti, delle comunicazioni, delle infrastrutture e dei servizi e delle risorse ambientali, ponendo le condizioni per il potenziamento e la qualificazione del comparto.

L'obiettivo è quello di abbandonare definitivamente la politica dell' accoglienza in strutture temporanee a campeggio che hanno trasformato il territorio in agglomerati "suburbani" con piazzole spesso caratterizzate come "preselle lottizzate private" e dove la roulotte si è trasformata in seconda casa.

Il P.S. opera una valutazione sul compatibile incremento di presenze e pone le condizioni per una disponibilità e qualità di offerte differenziate per una più vasta gamma

di opzioni anche in funzione delle ricadute sull'uso di suolo, sull'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del clima acustico, sullo smaltimento dei rifiuti e sul fabbisogno idrico.

L'obiettivo è un sistema interdipendente di spazi ed attrezzature rivolti al miglioramento qualitativo della permanenza di turisti e dei residenti, al potenziamento e alla riqualificazione del campo ricettivo, e alla creazione di modeste realizzazioni residenziali, rivolte soprattutto a "fermare" sul posto i residenti potenziali.

Per le attrezzature viene individuata una vasta area a servizi per il turismo che si stende verso Est, oltre il vecchio tracciato della SS1, come fulcro intorno al quale innestare la qualificazione del sistema di spazi per attrezzature e servizi (circhi, luna-park, parco-divertimenti, discoteca) in modo da liberare spazi già destinati interni al centro abitato, realizzare parcheggi di attestazione per alleggerire il peso in area prettamente litoranea, ricavare strutture ed aree per il rimessaggio e l'assistenza di camper, roulotte ed imbarcazioni.

L'attuazione del P.S. prevede la regolamentazione e la separazione delle varie tipologie dei flussi di traffico; in particolare la costruzione di un circuito pedonale - ciclabile per connettere le varie parti della "città del mare" e per fruire agevolmente delle funzioni legate sia al tempo libero che allo sport ed allo shopping diversamente distribuite lungo tali percorsi.

Il P.S. inoltre conferma la consistenza attuale della parte consolidata degli insediamenti residenziali, salvo prevedere il completamento di lotti isolati ancora liberi e modesti ampliamenti (una-tantum) in modo da consentire una certa flessibilità della funzione abitativa. La nuova offerta edilizia si concentra quindi nel comparto ricettivo dove il P.S. prende a riferimento il numero dei posti letto realizzabili.

Nel comparto della residenza vengono previsti limitati interventi lungo Via dei Melograni Est, indicata dal P.S. come area di completamento con la riqualificazione dell'asse di accesso a Marina di Bibbona, la destinazione d'uso delle volumetrie è prevalentemente di tipo commerciale ed espositivo, con presenza di funzioni

residenziali e ricettive.

Il **Regolamento Urbanistico**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 27.06.2003, traduce in scelte operative la gran parte delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, incrementa la dotazione di aree e spazi a verde attrezzato e la dotazione di parcheggi, qualifica l'accesso a Marina attraverso la creazione di aree edificabili in grado di costituire un asse abitativo e un polo "commerciale" e "alberghiero", ricostruendo le connessioni con l'intera frazione migliorando l'esistente accessibilità veicolare e prevedendo interventi mirati al miglioramento e alla costruzione delle relazioni pedonali.

Il R.U avvalendosi delle specifiche schede-norma prevede per Marina, mediante interventi di trasformazione pubblici diretti, la realizzazione di piazze di nuovo impianto in Via dei melograni e a Porta del Mare oltre alla sistemazione degli spazi esistenti in Piazza dei Ciclamini e in Piazza del Forte.

Per la fascia pinetata persegue l'obiettivo del completamento della vasta estensione a proprietà pubblica col fine di garantire il mantenimento e il potenziamento di questo sistema a protezione prioritaria della costa attraverso il controllo delle attività nella fascia del sistema dunale e della pineta, la regolamentazione dei flussi di attraversamento e la loro qualificazione ecologica, il recupero e la tutela degli habitat del sistema dunale.

A questo scopo al suo interno, fra i campeggi "Le Esperidi" e "Casa di Caccia", il R.U. prevede la liberalizzazione dai campeggi per permettere l'accesso al mare attraverso la predisposizione di opportuni percorsi pedonali e aree di sosta realizzate con adeguate tecniche, oltre al risanamento dell'ambiente naturale liberato mediante interventi di bonifica, di rimodellazione e di reinserimenti vegetazionali.

Il R.U. indica l'area fra Via del Mare e Via del Forte come PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE, dove si adotta una tutela meno rigida rispetto alle restanti parti a protezione primaria, che permetta il godimento come

zona ricreativa e del tempo libero di buona naturalità. Vengono ricompresi nel parco attrezzato della pineta centrale la piccola chiesa indicata come "Chiesa Marinetta" e la piccola struttura nella parte Nord nota come "La baracchina", per poter svolgere funzioni di servizio (servizi igienici, locale deposito attrezzi e attrezzature varie, spogliatoi di servizio alla balneazione) in appoggio al Parco.

Il R.U. con le varianti che gli sono seguite ha attuato sul territorio di Marina di Bibbona gli interventi di seguito elencati.

- Il **Regolamento Urbanistico del 2003** attua la realizzazione dell'anello ciclabile, cioè il collegamento pedonale-ciclabile parallelo alla costa nel tratto dal Forte alla Via del Mare al fine di costituire una "passeggiata balneare" illuminata e variamente attrezzata per la sosta e con installazioni di piccoli servizi funzionali o complementari alla balneazione.



Individua e perimetra aree all'interno della fascia pinetata a verde privato di pregio dove è vietata ogni nuova costruzione.

Individua nella parte nord del territorio di Marina, a monte di via dei Cipressi, un area con destinazione a campeggio in adiacenza all'Arcobaleno 2, dove si insedia il Campeggio Free Time a fianco del quale viene individuata un'area per pesca sportiva.

Converte a destinazione alberghiera, in via dei Cavalleggeri sud, le aree sottostante Varo Village e I Sorbizzi, per consentirne l'ampliamento.

La stessa trasformazione viene compiuta in via del Forte

in ampliamento dell'Hotel Paradiso verde.

- La **Variante al R.U. del 2008** approvata il 20.12.2008 dal Consiglio con Delibera n.68 relativa all' "Aggiornamento del R.U. alla scadenza dei cinque anni di vigenza", individua l'area per attrezzature turistiche quali attività extralberghiere, di fronte al Campeggio il Gineprino in via dei Platani a monte del fosso di Trogoli.



- La **Variante del 2009** al R.U., approvata il 14.07.2009, comporta la modifica della scheda normativa 4 relativa all'UTOE1.C.1 "Marina di Bibbona" per la realizzazione dell'area multifunzionale di Piazza dei Ciclamini e dell'area a verde pubblico attrezzato in via del Mare.



- Infine l'attuale **Variante parziale al R.U. 2010**, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 05.08.2010, interviene sul territorio di Marina attraverso:



- l'ampliamento dell'area per servizi di interesse generale a carattere prevalentemente privato dell'area a nord del campeggio Free Time;
- la destinazione a aree destinate ad attività sportive e ricreative di cui all'art. 39 delle Norme tecniche di attuazione, per l'area posta a nord della frazione dove sono presenti i laghi per la pesca sportiva;
- la destinazione a campeggio in località Stalle Nuove, in funzione del campeggio Arcobaleno 4, facente parte della previsione dell' Area multifunzionale delle Stalle Nuove, suddivisa in cinque sub comparti di autonoma attuazione per la realizzazione di un Parco multifunzionale con aree di attrazione dotate di strutture per il tempo libero e lo svago e aree per servizi pubblici, all'interno del programma di valorizzazione ambientale e turistica della frazione;
- l'ampliamento dell'area per servizi di interesse generale a carattere prevalentemente privato dell' "Area a servizi Il Gineprino" posta in fronte al Campeggio "Il Gineprino" in via dei Platani, per incrementare la struttura ricettiva esistente con posti letto in parte aggiuntivi e in parte da trasferimento dal campeggio sopra citato;
- la previsione di un corridoio di accesso al mare nelle aree limitrofe alla proprietà Mazzacurati con accesso da via dei Cavalleggeri sud;
- l'ampliamento dell'area per servizi di interesse generale a carattere prevalentemente privato dell'area sottostante il villaggio I Sorbizzi in via dei Cavalleggeri sud, per la realizzazione di nuovi posti letto connessi alla

riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la demolizione delle strutture precarie incongrue con l'inserimento di funzioni ammesse e con la formazione di ampie aree a verde privato di pregio e di parte del Parco del Litorale;

- la trasformazione della destinazione dell'area in zona pinetata compresa tra i campeggi "Le Esperidi" e "Casa di Caccia" da Parco a "verde privato di pregio" di cui all'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione della variante al R.U. 2010 modificando solo parzialmente la perimetrazione contenuta nella D.C.R. 47/90 (direttive per la fascia costiera).



8. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PRINCIPALI CRITICITÀ

Marina di Bibbona presenta valori ambientali di notevole portata, la parte nord fino al Ristorante "La Pineta" è costituita dal Tombolo meridionale di Cecina e l'intera Marina di Bibbona è caratterizzata da una pineta a Pino domestico con presenza sporadica di Pino d'Aleppo, Pino marittimo e Leccio ed è solo una parte dell'intera Riserva naturale Biogenetica dei Tomboli di Cecina.

La pineta, come già accennato, fu creata per iniziativa di Leopoldo II, Granduca di Toscana, con lo scopo principale di proteggere le retrostanti colture dall'azione della salsedine e dei venti marini. La successione vegetale, che si riscontra dal mare all'entroterra, nelle zone meno sottoposte a pressione antropica è quella tipica dei litorali della Toscana, con una prima fascia di sabbia colonizzata da vegetazione erbacea alofila a base di Psamma Arenaria e di altre erbe resistenti alla salsedine e al seppellimento della sabbia.



A questa segue la bassa macchia caratterizzata dal Ginepro coccolone e dal Ginepro sabina, che diviene macchia alta di Leccio procedendo verso l'entroterra fino alle pinete di marittimo e di domestico.

La restante area può essere sostanzialmente suddivisa in tre sottozone:

la prima si spinge fino alla via del Mare ed è la più

antropizzata sia per la presenza di strutture a campeggio che di episodi edilizi e di urbanizzazione che lambiscono la zona delle dune fino a circa ml.150/170 dalla linea di costa.

La seconda è la zona centrale, che arriva fino alla via del Forte, ha una profondità molto più ridotta ed è quella che sostanzialmente si frappone tra il centro abitato ed il mare. Qui i fenomeni di antropizzazione sono peraltro più ridotti e si ha in sostanza una buona tenuta dell'ambiente naturale;

La terza fascia, fino al confine sud del comune, è caratterizzata pure da una bassa presenza di fenomeni edilizi (va considerata però la presenza del Campeggio il Capannino) e da una vegetazione generalmente più rada dove è significativa la presenza di impianto vegetazionale appartenente all'antica lecceta, fatto che, unitamente alla particolare orografia, rende quest'area estremamente interessante da un punto di vista naturalistico.

Con la TAVOLA QC 05 - EMERGENZE AMBIENTALI E INSEDIATIVE si sono cartografate le risorse ambientali e insediative presenti nell'area in esame, riportando sia gli elementi presenti nel P.T.C. che, in parte, gli elementi individuati nel Quadro Conoscitivo del P.S. del 1997.

Le *emergenze insediative* individuate sono costituite dalla viabilità storica, dal nucleo storico del Forte di Bibbona e dalla via dei Cavalleggeri presente come elemento della rete della cultura dal P.T.C.

L' *Uso del suolo* tratto dalle Tavole 01b e 04b del P.S. del 1997 individua, per la fascia pinetata antistante l'edificato, l'area boscata con sovrapposta la campitura del Parco del Litorale come sistema a protezione prioritaria della costa.

Le *aree protette* individuate sono il SIR Tombolo di Cecina, la Riserva Statale Tombolo di Cecina e l' Area Naturale Marina - Area prospiciente il Tombolo di Cecina.

In cartografia è riportato il *sistema delle acque* con l'idrografia principale e minore, i laghi, le casse di espansione e l'indicazione dell'attestazione della bandiera blu d'Europa, riconoscimento della FEE (Foundation for Environmental Education) conferito a

Marina di Bibbona sia per l'anno 2009 che 2010.

E' individuato l'andamento della Variazione di Riva tratto dalla tavola 01c del P.S. del 1997.

Sono inoltre riportati i *previgenti vincoli ope-legis* indicati nel Quadro Conoscitivo del P.S. del 1997 alla tavola 03 - *Aree protette* quindi le aree sottoposte alla L. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali, le aree sottoposte alla L. 431/85 ex vincolo paesaggistico e quelle sottoposte al già citata D.C.R.T. 47/90.



9. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI IMPIANTI, DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI PRESENTI

Nella TAVOLA QC 03- IMPIANTI A RETE si individuano la viabilità principale con l'articolazione in strade provinciali e comunali; il sistema fognario con il collettore principale che scarica oltre l'area in esame al depuratore della California e la fognatura secondaria; la linea dell'acquedotto e i vari pozzi in emungimento con il dettaglio del tipo di uso consentito.

La frazione non è ancora servita dalla rete di distribuzione del metano.

La TAVOLA QC 04-ATTREZZATURE E SERVIZI, conclude la tavole generali dell'analisi dell'area di approfondimento e riporta in un unico elaborato di sintesi le componenti del sistema turistico di Marina.



L'articolato *Viabilità e percorsi* riporta le strade carrabili divise in comunali e provinciale e le sterrate chiuse al traffico privato presenti nell'area del SIR del Tombolo; i percorsi invece presenti prevalentemente nella fascia pinetata si contraddistinguono in privati e pubblici ma nel complesso costituiscono il sistema di accessibilità pedonale del parco del litorale a cui si affiancano il percorso vita ed il percorso pubblico con pista ciclabile; infine l'anello ciclabile urbano di via dei Cavalleggeri nord - via dei Cipressi.

Il *Sistema degli Arenili* individua gli accessi al mare, le dune consolidate e mobili e le attrezzature dell'arenile, con quest'ultime si riportano le aree a concessione demaniale, le aree con posa sdraio ed ombrelloni, gli spogliatoi, i servizi igienici, i punti di ristoro, le aree per il rimessaggio a terra dei natanti, le aree per il deposito dei materiali, gli uffici ed i camminamenti.



Nei servizi e le attrezzature si individuano le strutture ricettive presenti nell'area in esame quali le attrezzature alberghiere, le attrezzature extra alberghiera nell'area in fronte al campeggio il Gineprino, i villaggi, le aree per l'accoglienza sociale ed in particolare i campeggi identificati e nominati con la specificazione dei campeggi collocati in area pinetata e quindi *Campeggio il Gineprino, Camping del Forte, Campeggio i Melograni, Campeggio Rosa dei venti, Campeggio Arcobaleno 1, Camping Free Beach, Campeggio Arcobaleno 4, Campeggio Arcobaleno 2, Campeggio Free Time* e i già nominati *Campeggio il Capannino, Campeggio Casa di Caccia, Camping Le Esperidi* posti all'interno della pineta. Sono individuati i servizi per il turismo quali gli stabilimenti fissi esterni all'area demaniale e i servizi comuni quali le aree a prevalente uso ricreativo e di servizio, le attrezzature comuni, le aree per attività sportive e ricreative quali i laghi per pesca sportiva, le attività commerciali soggette a trasferimento all'interno delle lottizzazioni e gli impianti tecnici di interesse generale.

I Parcheggi pubblici o di uso pubblico sono stati rilevati e cartografati ed hanno un estensione pari a circa 45.100 mq di superficie con 120 stalli per camper, 963 stalli per auto e 11.600 mq di parcheggio con stalli non tracciati. Sono individuate le piazze pubbliche e il parcheggio in progetto in adiacenza al Centro di soggiorno Larderello mare.



Il sistema del verde si articola individuando il Parco puntuale del litorale, le aree a verde pubblico attrezzato o

meno e le aree a verde pubblico attrezzato a parco giochi.



10. ANALISI DESCRITTIVA DELLE STRUTTURE A CAMPEGGIO PRESENTI

Con l'ALBUM di Quadro Conoscitivo si è svolto un APPROFONDIMENTO sui CAMPEGGI di MARINA di BIBBONA per una loro trattazione di dettaglio.

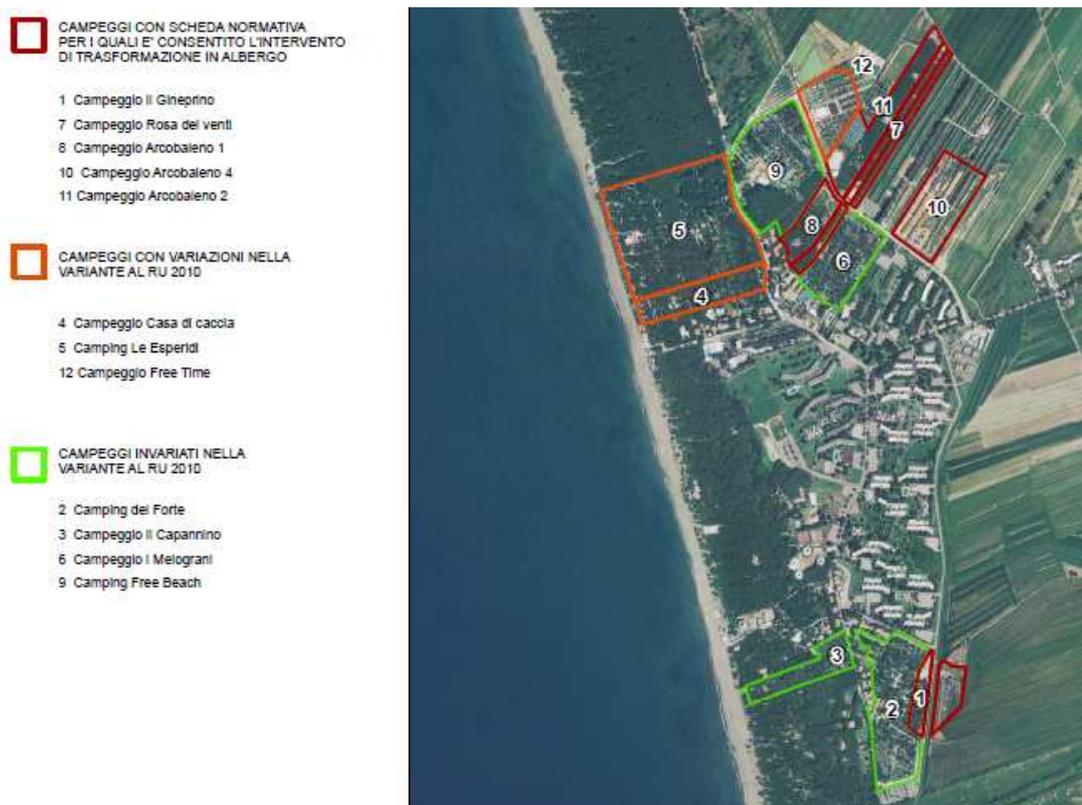
I 12 campeggi presenti occupano una superficie territoriale pari a 670.000 mq e costituiscono, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, una presenza significativa del territorio dal punto di vista sia urbanistico che economico.

I campeggi sono stati individuati e classificati sulla base della disciplina per essi prevista dalla Variante definendo tre tipologie:

1. Campeggi per i quali è consentito l'intervento di trasformazione in struttura alberghiera, disciplinato per ognuno dalla specifica scheda normativa allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:
 - Campeggio il Gineprino
 - Campeggio Rosa dei venti
 - Campeggio Arcobaleno 1
 - Campeggio Arcobaleno 4
 - Campeggio Arcobaleno 2

2. Campeggi il cui perimetro subisce modifiche a seguito della variante al R.U. 2010, individuati nelle tavole 2A-2B-2C di Marina di Bibbona :
 - Campeggio Casa di caccia
 - Camping Le Esperidi
 - Campeggio Free Time

3. Campeggi che non subiscono modifiche o trasformazioni a seguito della variante al R.U. 2010, individuati nelle tavole 2A-2B-2C di Marina di Bibbona :
 - Camping del Forte
 - Campeggio il Capannino
 - Campeggio i Melograni
 - Camping Free Beach



Per un inquadramento generale i campeggi sono stati rappresentati:

- Su **foto aerea** per evidenziare il loro rapporto con il contesto,
- Sulla cartografia di riferimento per la **pericolosità geomorfologica** (estratto della tavola 5a del P.S. aggiornamento del 2008: CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA) dove Marina di Bibbona presenta 2 classi di pericolosità media ai sensi del D.P.G.R.T. 26/R del 27.04.2007.

La *Pericolosità geomorfologica media G2a* che investe tutti i campeggi posti fuori dalla fascia pinetata in un'area di pianura alluvionale recente, dove sono presenti litotipi prevalentemente coesivi che, potendo favorire fenomeni di subsidenza e di cedimenti differenziali, devono costituire elemento di attenzione nelle scelte progettuali.

L'area di *pericolosità geomorfologica media G2b*, presente nella fascia pinetata e nelle aree di duna investe i campeggi *Le Esperidi*, *Casa di caccia* e il *Capannino*, dove sono presenti litotipi sabbiosi il cui grado di

addensamento costituisce elemento di attenzione per l'integrità delle strutture.

Infine è presente nella fascia corrispondente all'arenile il grado di *pericolosità geomorfologica elevata G3* per la presenza di fenomeni quiescenti in aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, quali aree interessate da intensi fenomeni erosivi o da subsidenza.

- Sulla cartografia di riferimento per la **pericolosità idraulica** (estratto della tavola 5b del P.S. aggiornamento del 2008: CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA) dove Marina di Bibbona presenta 3 classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R.T. 26/R del 27.04.2007: *Pericolosità idraulica media (Classe 12)* in cui si collocano i campeggi *Le Esperidi*, *Casa di caccia*, *Free Beach*, *Arcobaleno 1*, *i Melograni*, *il Capannino* e la porzione sud del *Rosa dei Venti*; *Pericolosità idraulica elevata (Classe 13- P.I.E. ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico)* in cui si collocano i campeggi *Free Time*, *Arcobaleno 2* e *il Gineprino* e infine *Pericolosità idraulica molto elevata (Classe 14- P.I.E. ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico)* nei campeggi *Arcobaleno 4*, nella porzione nord del *Rosa dei Venti* e nell'area *a servizi Il Gineprino*.
- Sulla cartografia di riferimento per la **pericolosità sismica** (estratto della tavola 5c del P.S. aggiornamento del 2008: CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA) dove Marina di Bibbona presenta *pericolosità sismica locale elevata* con due diverse tipologie di situazioni. Nella prima fascia dalla costa fino a tutta l'area pinetata, investe i campeggi *Le Esperidi*, *Casa di caccia* e *il Capannino*, e si hanno terreni granulari fini, poco addensati, saturi d'acqua con falda superficiale nei primi 5 metri dove si riscontra la possibilità di fenomeni di liquefazione. Nella fascia superiore a monte, dove sono presenti i restanti campeggi, si hanno terreni particolarmente scadenti con argille e limi molto soffici e riporti poco addensati dove come possibile effetto si possono avere cedimenti diffusi.
- Sull'uso del suolo in scala 1:10.000 riportando le principali destinazioni delle aree.

Dopo la parte generale di inquadramento l'approfondimento passa ad analizzare i singoli campeggi, elaborando per ciascuno una scheda di dettaglio.

Per i campeggi per i quali è consentito l'intervento di trasformazione in struttura alberghiera e per quelli che subiscono modifiche perimetriche, la scheda è costituita da due sezioni.

La prima di inquadramento individua il campeggio in esame sulle tavole di Piano strutturale in riferimento alle risorse ambientali (Estratto Tav.02 -P.S. '97 - il tema delle acque Estratto e Tav.03 - P.S. '97 - il tema delle aree protette), sull'estratto della Variante al R.U. 2010 per evidenziare la disciplina a cui è soggetto e la sua individuazione su foto aerea in scala di dettaglio.

La seconda sezione scende nel dettaglio dell'organizzazione del campeggio, riportandone le funzioni principali e le destinazioni d'uso per il suolo e per l'edificato andando ad individuare le piazzole, i parcheggi, i servizi e ogni altra attrezzatura presente.

Una tabella aggiuntiva riporta i dati dimensionali di superficie territoriale, di area destinata a ogni singola funzione, il numero di piazzole autorizzate, la superficie utile lorda dell'edificato e il calcolo dei posti letti

In sintesi si riportano i dati rilevanti:

CAMPEGGI PER I QUALI E' CONSENTITO L'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE IN ALBERGO	Superficie totale (mq)	Superficie per tende e roulotte (mq)	S.U.L (mq)	Numero piazzole
Il Gineprino	10.170	7.202	859	85
Rosa dei venti	21.763	9.351	722	147
Arcobaleno 1	20.028	9.550	1.661	189
Arcobaleno 4	51.926	29.705	655,5	315
Arcobaleno 2	55.967	31.189	2.590	409
CAMPEGGI CON VARIAZIONI				
Campeggio Casa di caccia	32.551	14.000	179	115
Camping Le Esperidi	148.243	58.400	1.083	603
Campeggio Free Time	27.422	11.793	841	111

L'analisi delle superfici e della disposizione interna ai campeggi è funzionale alle modalità con cui la variante

predispone la disciplina di dettaglio, nella scheda di ogni campeggio, infatti, è presente il rimando alla scheda-norma che ne disciplina gli interventi.

Per i Campeggi che non subiscono modifiche o trasformazioni a seguito della variante al R.U. 2010, l'album riporta l'individuazione su foto aerea in scala di dettaglio, la superficie totale e i posti letto attuali.

CAMPEGGI SENZA VARIAZIONI	Superficie totale (mq)	Numero piazzole
del Forte	67.708	480
il Capannino	25.493	200
i Melograni	42.895	386
Free Beach	84.169	477

La tabella di seguito riporta la ricettività massima delle strutture analizzate espressa in posti letto, calcolati moltiplicando ogni piazzola per quattro persone secondo quanto disposto dall'art. 27 del Regolamento di attuazione 23 aprile 2001, n. 18/R del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR 23 marzo 2000, n. 42).

CAMPEGGI PER I QUALI E' CONSENTITO L'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE IN ALBERGO	POSTI LETTO
il Gineprino	376
Rosa dei venti	588
Arcobaleno 1	756
Arcobaleno 4	1.260
Arcobaleno 2	1.636
CAMPEGGI CON VARIAZIONI	
Campeggio Casa di caccia	460
Camping Le Esperidi	2.412
Campeggio Free Time	444
CAMPEGGI SENZA VARIAZIONI	
del Forte	1.920
il Capannino	800
i Melograni	1.544
Free Beach	1.908
TOTALE	14.104

11. INQUADRAMENTO SOCIO-DEMOGRAFICO E FLUSSI TURISTICI

Come evidenziato nei precedenti capitoli Marina di Bibbona riveste il ruolo di elemento trainante della economia comunale, negli ultimi 25 anni la sua propensione turistica è sempre aumentata fino a concretizzarsi in una realtà in cui si concentra quasi per intero la presenza turistica del territorio comunale con un'offerta orientata principalmente all'extralberghiero, elemento che caratterizza tutto il litorale di Bibbona, Castagneto Carducci, Cecina e Rosignano Marittimo con un livello qualitativo medio – basso.

La popolazione del Comune di Bibbona, dai dati ISTAT 2010, risulta di 3.266 abitanti con una densità di 49,8 ab./km², di questi nella frazione di Marina di Bibbona risiedono solo 97 abitanti.

Per meglio procedere alle successive scelte di pianificazione, si è reso necessario analizzare l'effettivo carico turistico sopportato dal litorale Bibbonese tramite i dati ufficiali della Provincia di Livorno sui flussi turistici nel periodo 2000- 2009.

I dati presi in riferimento individuano il flusso turistico come flusso di arrivi e flusso di presenze dove per presenze si intendono coloro che sono rilevati nel territorio comunale in un dato giorno, tali soggetti, vengono perciò riconteggiati il giorno successivo.

Per arrivi si intende invece coloro che vengono registrati nelle strutture ricettive all'ingresso quindi una sola volta per tutta la durata del soggiorno.

Restano esclusi dai rilevamenti statistici e dalle stime dei flussi turistici coloro che non transitando per una struttura ricettiva, e che in genere, tendono a trattenersi sul territorio comunale per una sola giornata senza pernottarvi.

Nei grafici seguenti sono riportati i dati relativi al periodo in esame 2000 – 2009 relativamente agli Arrivi e alle Presenze distinti in funzione della ricettività in strutture

alberghiere ed extralberghiere, di cui si nota la grande differenza quantitativa.

La tendenza dei flussi indica il progressivo aumento della ricettività negli anni, con un picco negativo nel 2004 e una lieve inflessione nel 2008, all'interno però di una situazione generale sempre in crescita.

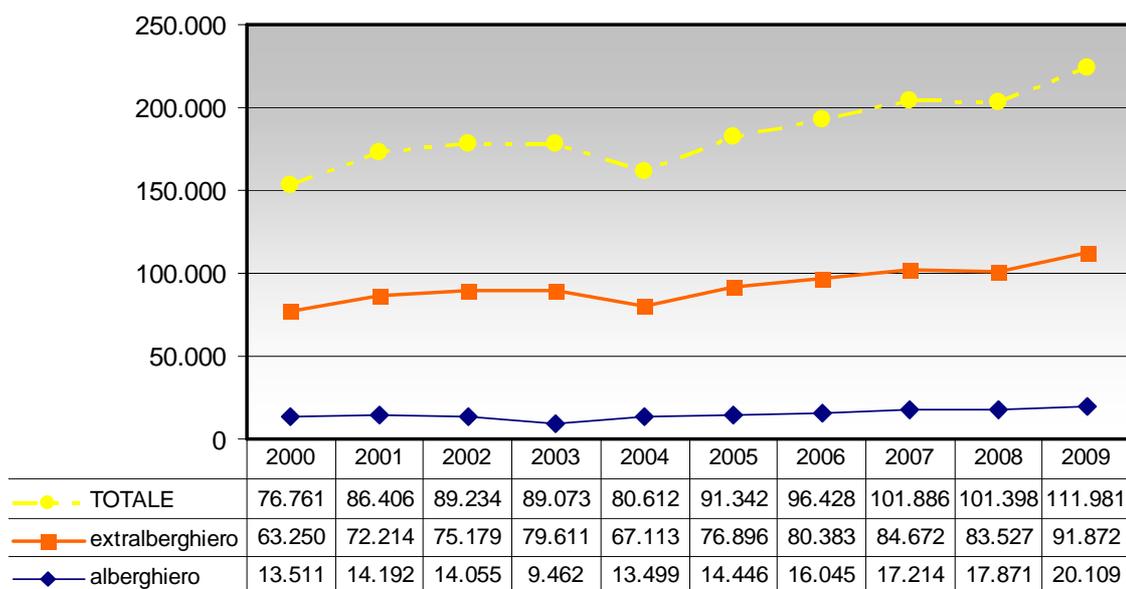


Figura 10. Flussi turistici relativi al periodo 2000-2009 in riferimento agli ARRIVI

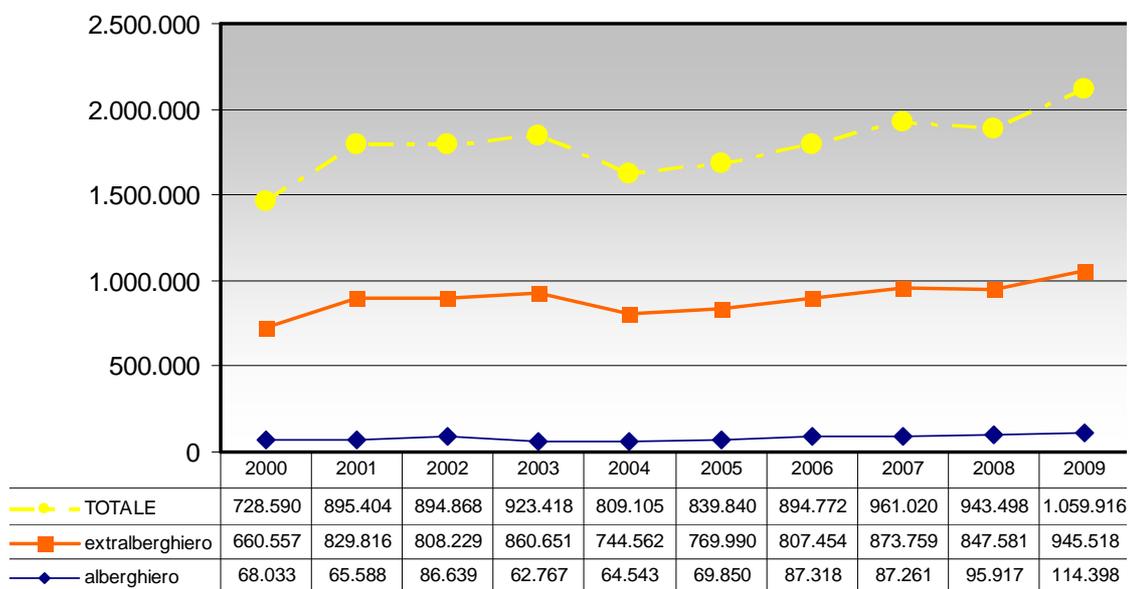


Figura 11. Flussi turistici relativi al periodo 2000-2009 in riferimento alle PRESENZE

Si può osservare una tendenziale stabilità del flusso delle presenze in rapporto all'andamento degli arrivi; ciò dimostra che la reale pressione turistica sul litorale comunale gode di maggiore stabilità rispetto al dato evidenziato dallo studio del flusso di arrivi.

Il flusso di presenze infatti riconteggiando ogni giorno i turisti registrati nelle singole strutture ricettive, rappresenta meglio l'andamento in quanto registra non tanto il numero di unità in ingresso nelle strutture, quanto invece i "pernottamenti" complessivi, ovvero il prioritario parametro di produzione della ricchezza del sistema turistico.

Analizzando l'anno 2009, anno più recente di cui sono stati elaborati i dati, risulta che il Comune di Bibbona registra fra alberghiero ed extralberghiero un totale di arrivi pari a 111.981 unità e 1.059.916 di presenze, per comprenderne la composizione e le modalità i grafici che seguono mettono in evidenza la distribuzione della ricettività durante tutti i mesi dell'anno e la presenza di italiani e di stranieri.

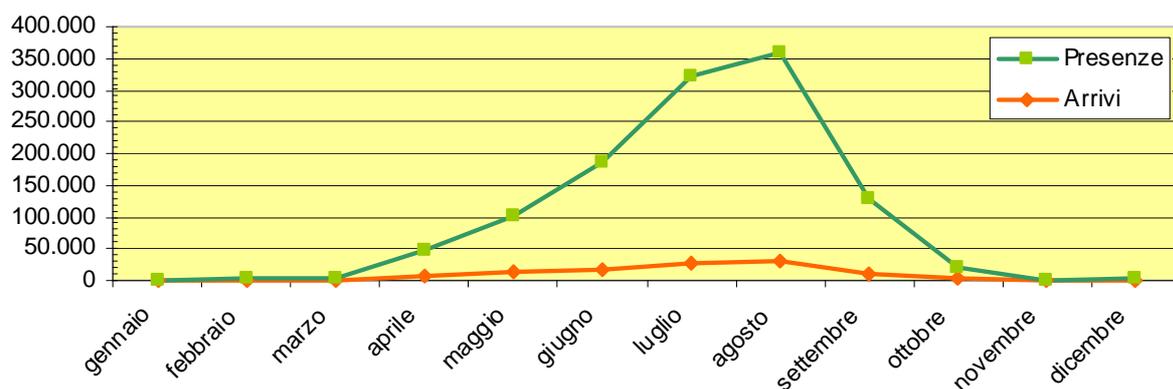


Figura 12. Anno 2009 Ricettività mensile

Periodo: gennaio - dicembre 2009		
	Arrivi	Presenze
gennaio	240	556
febbraio	478	1.305
marzo	660	1.326
aprile	6.755	40.579
maggio	14.341	88.030
giugno	17.675	167.445
luglio	27.499	293.440
agosto	32.024	328.398
settembre	9.254	118.588
ottobre	2.563	17.897
novembre	88	989
dicembre	404	1.363

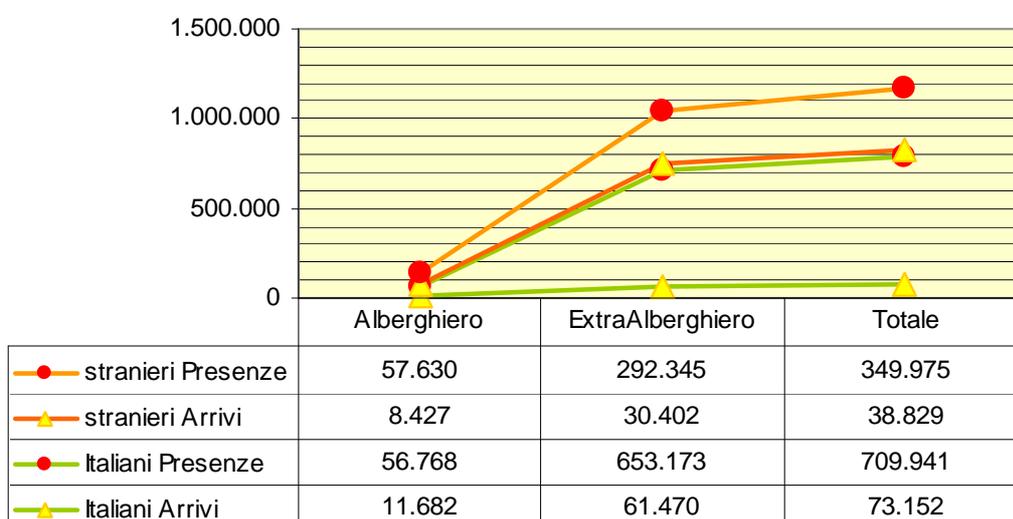


Figura 13. anno 2009 distribuzione arrivi e presenze italiani/stranieri

Dai dati relativi sempre all'anno 2009 di tutti i comuni della Costa degli Etruschi emerge un trend di crescita dei flussi turistici con 811 mila arrivi e quasi 5 milioni e mezzo di presenze registrate con una crescita rispettivamente del 4,4% e del 6,7% pari in termini assoluti ad un incremento di 34 mila arrivi e di 344 mila presenze. Si è registrato un aumento dei movimenti delle strutture extralberghiere (+353 mila presenze) e un calo al di sotto del punto percentuale (-10 mila presenze) per gli esercizi alberghieri.

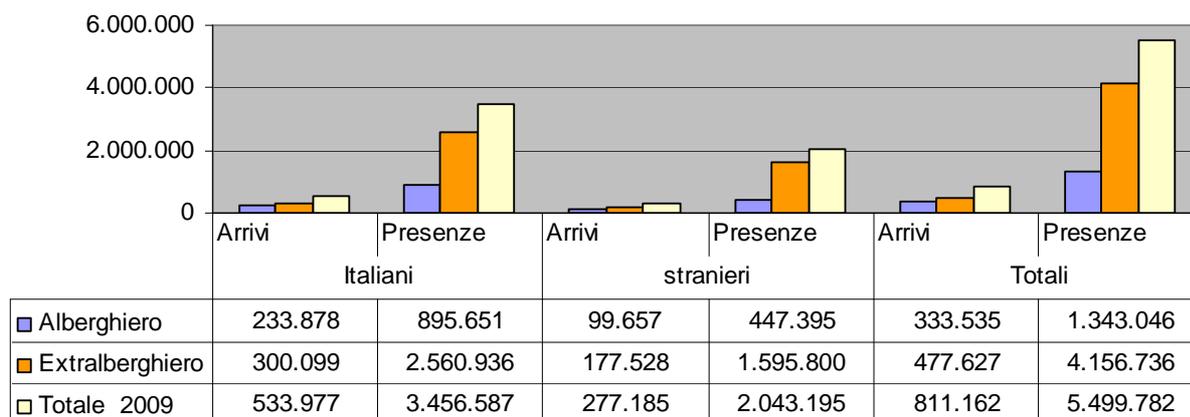


Figura 13. Anno 2009- ricettività Costa degli Etruschi

La Provincia di Livorno ha redatto una stima dei movimenti turistici del territorio di competenza nel primo semestre 2010 dove dal consueto monitoraggio statistico delle strutture ricettive ufficiali, emergono segnali di stabilità/lieve calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

12. ANALISI DEI POSTI LETTO PRESENTI

Dal Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale emerge che al 1997 il quadro complessivo dell'offerta turistica del Comune di Bibbona in strutture ricettive contava i seguenti posti letto:

TIPOLOGIA STRUTTURA	POSTI LETTO
CAMPEGGI	11.549
CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE	1.479
RESIDENCE	803
ALBERGHI	435
RESIDENZE TURISTICHE / ALBERGHIERE	43
TOTALE	14.309

Tramite l'approfondimento e la verifica dei campeggi, il dato a questi riferito è stato aggiornato al dicembre 2010 a 14.104 posti letto per un totale complessivo di **16.864** posti letto per l'intero territorio comunale.

Tale dato è suscettibile di variazioni annuali in quanto la Legge Regionale Toscana 23-03-2000 n. 42, Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo, consente in non più del 40 per cento delle piazzole l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata, allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.

Per tali strutture i campeggi annualmente presentano richiesta di concessione commerciale, queste possono avere una ricettività diversa da 4 persone per piazzole e non sono state considerate nel calcolo della ricettività massima.

Per una stima della ricettività del territorio comunale in rapporto ai flussi turistici, con le limitazioni sopra esposte, si può valutare il massimo afflusso turistico sopportato in relazione alla capacità ricettiva.

Partendo dal dato relativo alle presenze dell'intero mese di agosto per l'anno 2009 pari a 328.398 unità e suddiviso mediamente per i 31 giorni del mese si ottengono **10.593** presenze giornaliere.

Tale dato risulta inferiore all'ospitalità massima stimata in **16.864** posti letto complessivi, ne consegue che l'offerta prodotta risulta superiore alla domanda turistica richiesta.



13. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base di questo approfondimento conoscitivo emerge l'opportunità di una diminuzione dei posti letti verso la costituzione di un sistema turistico di livello più elevato con minore incidenza sul consumo di suolo e per una più consapevole gestione delle risorse ambientali caratterizzanti l'area e veicolo di promozione turistica diversificata.

La variante al R.U. indicherà nelle tavole di disciplina, per i campeggi per cui è consentito, le modalità di trasformazione in strutture alberghiere.

I parametri presi in esame per l'individuazione del rapporto per la trasformazione sono la superficie territoriale ed i posti letti esistenti, mentre l'uso del suolo del campeggio è alla base per l'elaborazione dello schema progettuale con la relativa zonizzazione, affinché la collocazione sul territorio della struttura alberghiera privilegi le aree già antropizzate in cui il campeggio già insedia strutture, prescrivendo al contempo la rinaturalizzazione delle superfici occupate a piazzole.

Per la disciplina di dettaglio si rimanda a:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Campeggio il Gineprino | SCHEDA NORMA N. 12 |
| - Campeggio Rosa dei venti | SCHEDA NORMA N. 1c |
| - Campeggio Arcobaleno 1 | SCHEDA NORMA N. 1a |
| - Campeggio Arcobaleno 4 | SCHEDA NORMA N. 3 |
| - Campeggio Arcobaleno 2 | SCHEDA NORMA N. 1b |

IL PROGETTISTA
Arch. Giovanni Parlanti