

Comune Di Bibbona

Provincia di Livorno

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Terzo Regolamento Urbanistico

Dott. Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Dott. Arch. Gabriele Banchetti

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli

Elaborazione grafica e GIS

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.

Dott. Geol. Leonardo Moretti

Dott. Geol. Roberto Giannini

Ing. Silvia Cipriani

Studi geologici e idraulici

Dott. Francesco Scaglione

Sistema informativo geologico



Geom. Sandro Cerri

Responsabile del procedimento

Rag. Roberta Menghi

Garante delle comunicazioni

Massimo Fedeli

Sindaco

Relazione di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico

ai sensi del comma 7 art.55 L.R.1/2005

(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Del C.C. n. del

Novembre 2016



1. LA PREMESSA	2
2. IL QUADRO NORMATIVO.....	2
3. I CONTENUTI E LE FINALITA'	3
4. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE	4
4.1 Gli aspetti demografici	4
4.2. Le attività socio-economiche.....	5
4.3. Il turismo	7
5. IL PIANO STRUTTURALE.....	11
5.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2001.....	14
5.2. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2008.....	15
5.3. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2011.....	17
6. IL REGOLAMENTO URBANISTICO	20
6.1. Il primo Regolamento Urbanistico - 2003.....	21
6.2. Il secondo Regolamento Urbanistico - 2008.....	23
6.3. La variante parziale al secondo Regolamento Urbanistico - 2011.....	25
6.4. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente	28
6.5. Il dimensionamento residuo del Piano Strutturale	35
6.6. Il dimensionamento degli standard urbanistici del Regolamento Urbanistico vigente.....	36
7. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	37

1. LA PREMESSA

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2005, si pone come momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, proponendosi in particolare di valutare in termini sia quantitativi che qualitativi, le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

La relazione è propedeutica alla redazione del Terzo Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, all'interno del quale le previsioni, relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi".

2. IL QUADRO NORMATIVO

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Bibbona è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 del 29.06.2001. Dalla sua approvazione ad oggi il quadro di riferimento normativo per l'attività di pianificazione territoriale comunale è sostanzialmente mutato. Inoltre il radicale cambiamento derivante dalla profonda crisi socio-economica che sta accompagnando il nostro Paese ha contribuito alla mancata attuazione delle previsioni presenti negli strumenti urbanistici o addirittura al blocco di quelle già in corso di attuazione.

In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale relativa anche alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, si ritiene necessario procedere ad un complessivo adeguamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti alle modifiche intervenute nel quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Ripercorriamo le modifiche normative che sono intervenute nei tredici anni di valenza del Piano Strutturale:

- l'approvazione della L.R. nr. 1 del 03.01.2005, la nuova legge regionale di governo del territorio che va a sostituire, per quanto riguarda la pianificazione urbanistica, la L.R. 5/1995;
- il regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 09.02.2007, n. 3/R;
- il nuovo regolamento regionale di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 09.02.2010, n. 7/R;
- il regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R;
- l'approvazione con Deliberazione C.R.T. n. 72/2007 del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana, con integrale sostituzione della previgente disciplina (P.I.T. approvato con Deliberazione C.R.T. n. 12/2000);
- l'implementazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale adottata con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009, recante disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici (con particolare riferimento, nella fattispecie, alla disciplina relativa all'ambito di paesaggio nr. 22 "Maremma Settentrionale");
- l'approvazione del P.T.C. della Provincia di Livorno con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 del 25.09.2009;
- l'entrata in vigore del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ("Norme in materia ambientale") e successive modifiche e integrazioni, e delle correlate disposizioni regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA);

- la L.R. nr. 24/2009 “Misure urgenti e straordinari e volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente il cosiddetto “Piano Casa”;
- la L.R. nr. 5/2010 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
- la L.R. nr. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.
- la Legge 73/2010, recante modifiche all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia),e le conseguenti modifiche agli artt. 79 e 80 della L.R. 1/2005 introdotte dalla L.R. 10/2011;
- la Legge 12.07.2011 n. 106 modifiche alla disciplina edilizia, tra le quali l'introduzione della S.C.I.A. in materia edilizia e le conseguenti modifiche alla L.R. 1/2005 introdotte dalla L.R. 40/2011;
- il nuovo regolamento regionale di attuazione dell’art. 144 (Unificazione dei parametri e delle definizioni) della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 11.11.2013, n. 64/R.

3. I CONTENUTI E LE FINALITA’

In coerenza con quanto enunciato in premessa, possiamo di seguito sintetizzare i temi affrontati nella relazione:

- Verifica delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del RU per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;
- Considerazioni sullo stato di attuazione del regolamento Urbanistico.

Il documento assume, pertanto, quindi una funzione prettamente tecnico-gestionale, in quanto effettua una fotografia dello stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale di governo del territorio.

4. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

4.1 Gli aspetti demografici

Il Comune di Bibbona, al 31 dicembre 2013, secondo i dati dell'Ufficio Anagrafe del Comune, presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
1.619	1.585	3.204

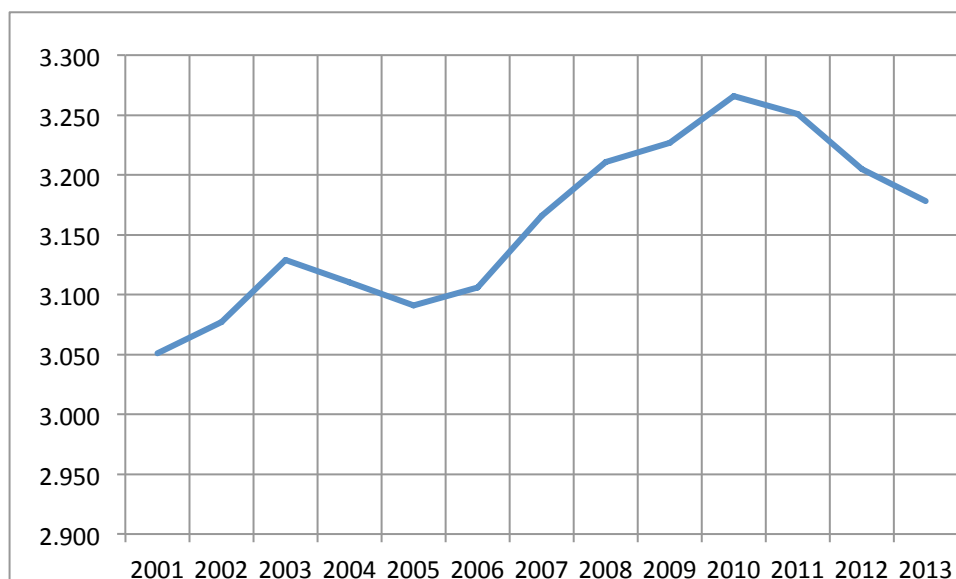
Dati Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

E' opportuno valutare anche l'andamento demografico a partire dal 2001, anno di approvazione del Piano Strutturale, ad oggi.

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2001	1.517	1.534	3.051
2002	1.525	1.552	3.077
2003	1.538	1.591	3.129
2004	1.538	1.572	3.110
2005	1.546	1.545	3.091
2006	1.565	1.541	3.106
2007	1.567	1.572	3.166
2008	1.626	1.585	3.211
2009	1.627	1.600	3.227
2010	1.641	1.625	3.266
2011	1.636	1.615	3.251
2012	1.612	1.593	3.205
2013	1.596	1.582	3.178

Dati a cura di GeodemoI STAT

Il grafico successivo mostra l'andamento della popolazione residente.



Dal 2001 al 2013 la popolazione residente è tendenzialmente sempre cresciuta, soprattutto tra il 2005 e il 2010. Solo nell'ultimo anno tale crescita si è arrestata, perdendo 27 residenti tra il 2012 e il 2013.

4.2. Le attività socio-economiche

Le attività economiche prevalenti nel Comune di Bibbona sono quelle relative all'agricoltura, con la produzione pregiata di olio d'oliva e di vino, e ai servizi all'interno dei quali si evidenzia la netta prevalenza del settore commercio e pubblici esercizi ed in particolare la prevalenza delle attività legate al comparto turistico, che ad oggi è base dell'economia bibbonese grazie anche alle numerose strutture ricettive sorte negli ultimi anni.

Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Bibbona si avevano 758 addetti distribuiti in 322 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente è "attività dei servizi di alloggio e di ristorazione" che presenta 84 UA e 235 addetti (rispettivamente il 31 % e il 26,1 % del totale comunale).

Il secondo settore per consistenza in termini di addetti è il "commercio all'ingrosso e al dettaglio" che presenta invece 94 UA e 207 addetti (rispettivamente il 29,2 % e il 27,3 % del totale comunale).

Sono presenti due settori a pari merito che si posizionano al terzo posto per consistenza in termini di addetti è cioè le "costruzioni" con 37 UA e 81 addetti (rispettivamente il 11,5 % e il 10,7 % del totale comunale); e le "attività manifatturiere" con 20 UA e 81 addetti (rispettivamente il 6,2 % e il 10,7 % del totale comunale).

Gli altri settori, agricoltura e più in generali il comparto terziario e dei servizi, complessivamente concentrano 107 UA e 154 addetti.

La tabella successiva mostra la suddivisione delle attività produttive prevalenti presenti nel territorio e ricavate dall'ISTAT.

Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	numero addetti	Dimensione media delle UA
agricoltura, silvicoltura e pesca	8	10	1,25
attività manifatturiere	20	81	4,05
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	5	5,00
costruzioni	37	81	2,19
commercio all'ingrosso e al dettaglio	94	207	2,20
trasporto e magazzinaggio	10	15	1,50
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	84	235	2,80
attività finanziarie e assicurative	4	9	2,25
attività immobiliari	17	27	1,59
attività professionali, scientifiche e tecniche	14	21	1,50
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9	33	3,67
sanità e assistenza sociale	4	6	1,50
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	3	6	2,00
altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	17	22	1,29
TOTALE	322	758	2,35

ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011

Nell'analisi della struttura economica deve essere posta una particolare attenzione alle "Attività di servizi di alloggio e di ristorazione" agli occupanti effettivi di tale settore. Tale gruppo ricomprende, in particolare, le seguenti attività:

- Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence;
- Alberghi;

- Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte;
- Bar e altri esercizi simili;
- Colonie marine e montane
- Gelaterie e pasticcerie;
- Ristorazione con e senza somministrazione;
- Villaggi turistici.

Analizzando i dati del 2010 messi a disposizione dall'Osservatorio Turistico di Destinazione (OTD) della Provincia di Livorno emerge che la situazione lavorativa legata al comparto del turismo assume connotati diversi rispetto a quanto ricavato dai dati dall'ISTAT, infatti l'OTD analizza anche la tipologia di contratto suddividendola tra "lavoro a tempo indeterminato" e "altre tipologie di lavoro".

E' interessante analizzare il dato a livello provinciale relativo al 2010:

Attività di servizi di alloggio e di ristorazione	PROVINCIA DI LIVORNO		
	Maschi	Femmine	TOTALE
Lavoro a tempo indeterminato	55	52	107
Altre tipologie di lavoro	2.603	3.232	5.835
TOTALE	2.658	3.284	5.942

Elaborazione dati Osservatorio Turistico – Provincia di Livorno, 2010

Nello specifico per il comune di Bibbona:

Attività di servizi di alloggio e di ristorazione	BIBBONA		
	Maschi	Femmine	TOTALE
TOTALE	386	502	888

Elaborazione dati Osservatorio Turistico – Provincia di Livorno, 2010

Se analizziamo i dati suddivisi per singole attività emerge che le attività che maggiormente offrono possibilità occupazionali sono gli alberghi, la ristorazione ed i campeggi. La seguente tabella si offre il quadro complessivo.

Attività di servizi di alloggio e di ristorazione	BIBBONA		
	Maschi	Femmine	TOTALE
Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	2	5	7
Alberghi	174	170	344
Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero	3	9	12
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	62	81	143
Bar e altri esercizi simili	34	74	108
Colonie marine e montane	7	21	28
Gelaterie e pasticcerie	4	6	10
Ristorazione con somministrazione	78	110	188
Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto	16	22	38
Villaggi turistici	6	4	10
TOTALE	386	502	888

Elaborazione dati Osservatorio Turistico – Provincia di Livorno, 2010

4.3. Il turismo

Le attività turistiche sono concentrate prevalentemente sulla fascia costiera a Marina di Bibbona, tranne alcune strutture ricettive presenti nella frazione di La California e alcuni agriturismi dislocati nell'area agricola interna.

L'offerta turistica è pari a 17.567 posti letto distribuiti in 74 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	8	947
Agriturismi	25	448
Affittacamere	4	40
Alloggi privati	3	26
Casa per vacanze	15	607
Campeggi	14	14.786
Residence	4	673
Residenze turistico alberghiere	1	40
TOTALE	74	17.567

Elaborazione dati Provincia di Livorno – Ricettività turistica - 2013

Dalla tabella emerge in maniera predominante la presenza di posti letto in campeggi (84,1 % sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto gli alberghi – hotel (5,4 %) ed al terzo i residence con 3,5 % dei posti letto complessivi.

L'offerta turistica del Comune di Bibbona ha avuto negli anni dal 2001 al 2013 un trend positivo per quanto riguarda il numero degli. La tabella seguente confronta il dato al 2001 e quello al 2013 (dati Osservatorio Turistico Provincia di Livorno).

TIPOLOGIA	2001	2013
	NUMERO	NUMERO
Alberghi - hotel	9	8
Agriturismi	12	25
Affittacamere	1	4
Alloggi privati	3	3
Casa per vacanze	8	15
Campeggi	11	14
Residence	5	4
Residenze turistico alberghiere	1	1
TOTALE	50	74

Elaborazione dati Provincia di Livorno – Osservatorio Turistico

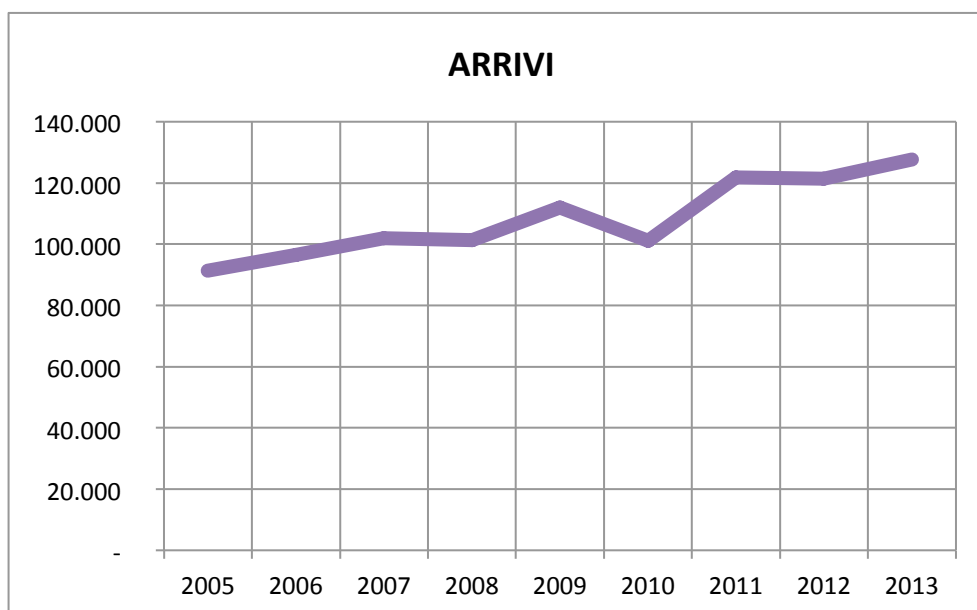
E' opportuno analizzare anche i dati relativi al movimento turistico del Comune di Bibbona relativo agli ultimi cinque anni per valutarne l'entità ed il trend. La tabella seguente riporta i dati del 2012. Il dato viene suddiviso tra per flusso nazionale e flusso straniero, per tipologia di esercizio e per numero di arrivi e numero di presenze. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati

negli esercizi ricettivi nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi.

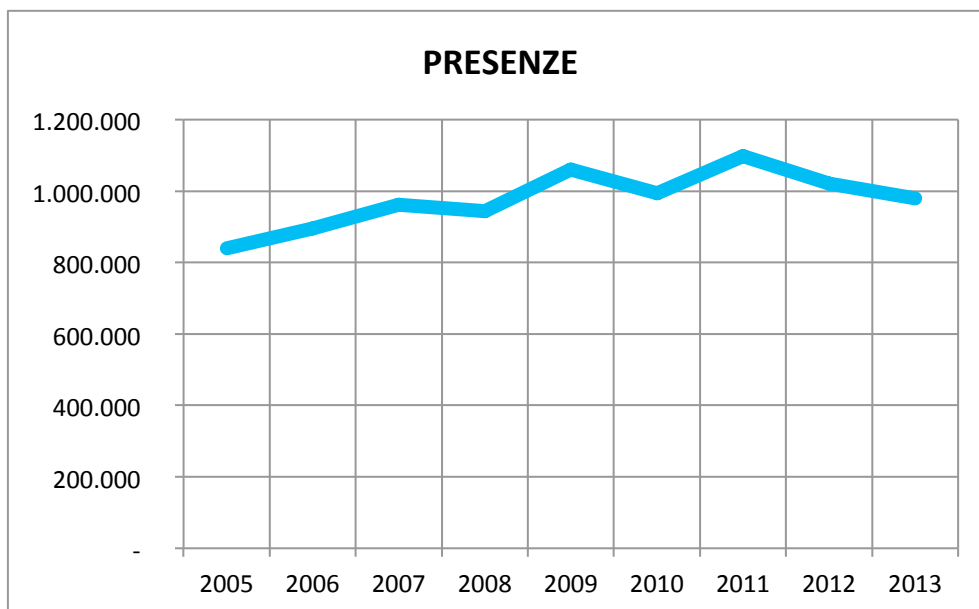
COMUNE DI BIBBONA ANNO 2012	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
4 Stelle	9.755	30.762	7.535	48.008	17.290	78.770
3 Stelle	4.269	18.581	2.512	12.183	6.781	30.764
1 - 2 Stelle e Rta	534	2.963	204	2.335	738	5.298
Totale Alberghiero	14.558	52.306	10.251	62.526	24.809	114.832
Agriturismo	2.000	14.835	2.035	17.266	4.035	32.101
Aree sosta	1.067	8.271	35	213	1.102	8.484
Campeggi	53.434	514.257	29.334	274.997	82.768	789.254
Case Vacanze	3.065	28.364	1.361	11.389	4.426	39.753
Residence	2.773	26.044	1.067	7.370	3.840	33.414
Affittacamere	328	1.405	42	152	370	1.557
Alloggi privati	54	96	54	480	108	576
Totale Extralberghiero	62.721	593.272	33.928	311.867	96.649	905.139
Totale generale	77.279	645.578	44.179	374.393	121.458	1.019.971

Provincia di Livorno – Osservatorio turistico provinciale - 2012

I successivi grafici a linea mostrano, per il comune di Bibbona, nel periodo 2005 – 2013 il trend degli arrivi e delle presenze. I dati relativi ai movimenti turistici del 2013 sono ancora provvisori in quanto non validati dalla Regione Toscana e pertanto soggetti ad eventuali variazioni.

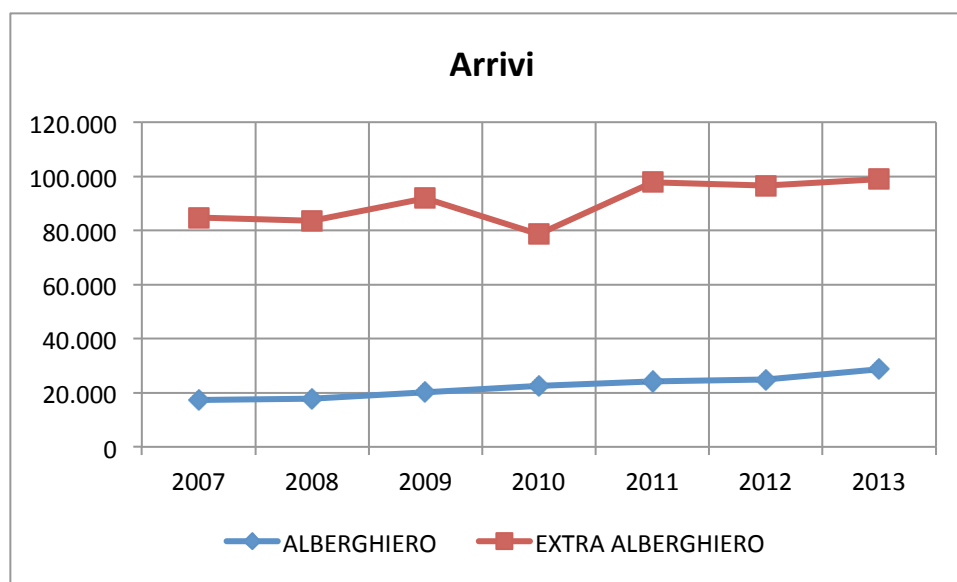


Provincia di Livorno – Osservatorio turistico provinciale - 2013
 Bibbona – movimenti turistici: arrivi



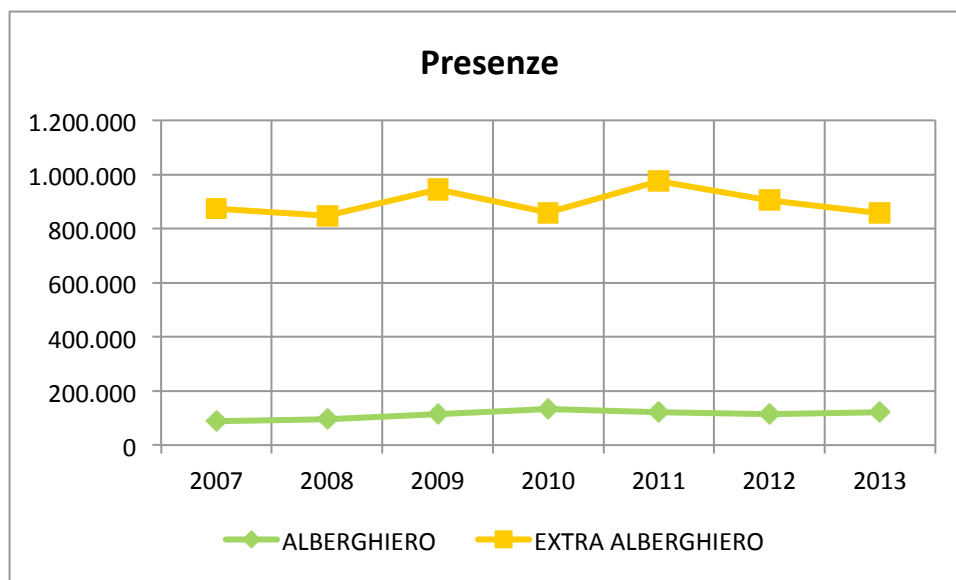
Provincia di Livorno – Osservatorio turistico provinciale – 2013
Bibbona – movimenti turistici: presenze

E' opportuno, infine, valutare anche l'andamento dei flussi turistici dal 2007 al 2013 suddiviso in "Arrivi" e "Presenze". Il dato è stato analizzato suddividendolo in *Alberghiero*, comprendente gli alberghi e le RTA, e in *Extra alberghiero*, comprendente gli agriturismi, le aree di sosta, i campeggi, le case vacanza, i residence, gli affitta camere e gli alloggi privati.



Provincia di Livorno – Osservatorio turistico provinciale
Bibbona – movimenti turistici: arrivi 2007 - 2013

In merito agli arrivi si evidenzia per il comparto alberghiero un trend di crescita costante; anche per l'extra alberghiero il bilancio, per il periodo analizzato, risulta positivo ad eccezione del 2010 che ha segnato una variazione percentuale rilevante del -17 % rispetto al 2009 ed invece una lieve nel 2012 pari a -1,1 % rispetto agli arrivi del 2011.



Provincia di Livorno – Osservatorio turistico provinciale
Bibbona – movimenti turistici: presenze 2007 - 2013

Per quanto riguarda il dato delle presenze nel comparto alberghiero abbiamo, nel periodo analizzato, una leggera e costante crescita. Per l'extra alberghiero i risultati mostrano una dato, che seppur sia cresciuto nel periodo analizzato, ha avuto delle variazioni negative nel 2008 (-3,1 % rispetto al 2007), nel 2010 (- 9,9% rispetto al 2009), nel 2012 (-7,3% rispetto al 2011) e nel 2013 (- 5,4% rispetto al 2012).

5. IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Bibbona è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 del 29.06.2001.

Successivamente il Piano Strutturale è stato modificato con le seguenti varianti parziali:

- Variante al P.S. del 27.06.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 41, relativa alla "Modifica della Tavola C";
- Variante al P.S. del 20.12.2008, approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 67 relativa alla "Ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamento campo da golf";
- Variante al P.S. del 29.04.2011, approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 8 relativa alla "Ridefinizione di alcuni perimetri dell'UTOE e a modifiche normative";

Il PS organizza la gestione del territorio, coerentemente anche con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale. A riguardo le indicazioni del P.S. sono:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
- tutela delle identità culturali del territorio e della collettività e conservazione delle strutture storico-architettoniche e tipologiche;
- evoluzione socio-economica del territorio attraverso il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e produttivo con un'offerta diversificata ed una crescita qualitativa.

Allo scopo il P.S. ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sottosistemi e all'interno di essi ha individuato specifiche Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE:

➤ SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera
 - U.T.O.E. 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
 - U.T.O.E. 1.A.2 – Pianura sub litoranea
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale
 - U.T.O.E. 1.B.1 – Pianura Nord
 - U.T.O.E. 1.B.2 – Area a prevalente connotazione rurale
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura
 - U.T.O.E. 1.C.1 - Marina di Bibbona
 - U.T.O.E. 1.C.2 - La California
 - U.T.O.E. 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività.
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

➤ SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

- Sottosistema 2.A Bassa e media collina costiera
 - U.T.O.E. 2.A.1 – Ambito dei calcari
 - U.T.O.E. 2.A.2 – Ambito delle argille
- Sottosistema 2.B - Collina interna
 - U.T.O.E. 2.B.1 - Magona
 - U.T.O.E. 2.B.2 - Faltona
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina
 - U.T.O.E. 2.C – Bibbona

➤ SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI

➤ SISTEMA FUNZIONALE 4 – INFRASTRUTTURALE

Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti invarianti strutturali per ciascun sottosistema:

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera: l'arenile; le pinete e le dune; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; il Forte; il Podere Bolgherello; Villa Ginori;
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale: i siti archeologici; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; la viabilità storica e le relative alberature; gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura: la prevalenza delle tipologie mono/bifamiliari su lotto con verde nell'edificato di "La California";
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale: il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.A - Bassa e media collina costiera i boschi, i siti archeologici, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, la viabilità storica e le relative alberature, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.B - Collina interna: i boschi, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina: il centro storico nel suo complesso ed il sottostante borgo otto-novecentesco.

Il P.S. si pone l'obiettivo di garantire la continuità della specificità culturale ed ambientale, attraverso:

- la riappropriazione dei beni culturali, degli spazi di relazione e della mobilità pedonale nel territorio;
- la riqualificazione ed il ridimensionamento degli standards abitativi ed urbanistici;
- il superamento della "congestione" legata al consumo monofunzionale del bene "mare";
- la valorizzazione del patrimonio storico e culturale con interventi equilibrati, rispettosi dei modelli locali;
- limitati interventi di trasformazione per uno sviluppo controllato e delimitato in quanto a spazi e funzioni;
- la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;
- la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;
- la tutela delle specificità limitando le trasformazioni significative sulla "struttura" del paesaggio rurale;
- il potenziamento della redditività delle attività rurali tramite le funzioni di agriturismo ed turismo "verde";
- la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

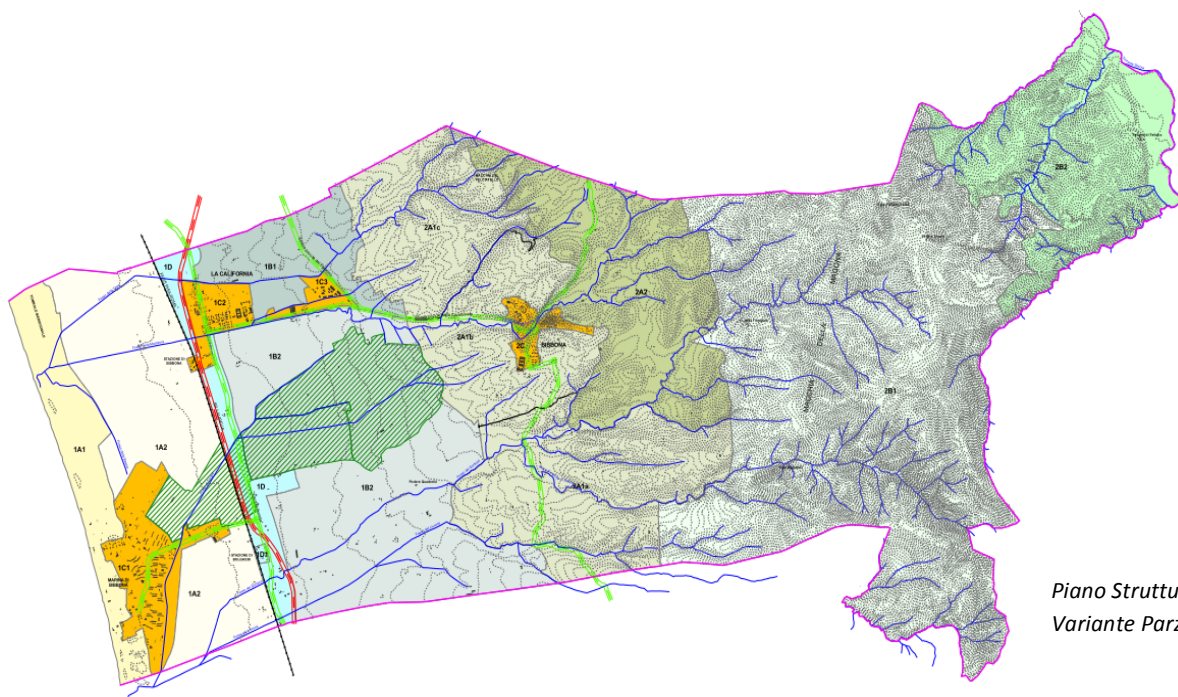
Il Piano Strutturale vigente definisce le **dimensioni massime ammissibili** degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi attraverso specifici indirizzi e prescrizioni contenuti negli elaborati di piano che lo costituiscono.

Il dimensionamento per ogni funzione è suddiviso ulteriormente in **MR** - *modificazione e riqualificazione* e **TR** - *trasformazione*. La Tavola C definisce la *modificazione e riqualificazione* come le azioni volte a ripristinare e migliorare la qualità urbana ed ambientale, anche attraverso nuova edificazione che contribuisca al completamento e definizione dal margine urbano, realizzare nuovi spazi pubblici ed inserire più articolate destinazioni d'uso, migliorare la dotazione di servizi, infrastrutture ed impianti,

ridisegnare gli spazi pubblici esistenti degradati e/o marginalizzati, e garantire l'uso di adeguati materiali, specifiche caratteristiche e tipologie negli interventi per il completamento degli insediamenti. La *trasformazione* è relativa agli interventi previsti per la realizzazione di nuovi insediamenti.

Le tabelle successive ripercorrono il dimensionamento del Piano Strutturale a partire dalla sua approvazione iniziale del 2001 fino ad arrivare al dimensionamento dell'ultima variante del 2011. I dati sono suddivisi per destinazioni d'uso:

- residenziale espresso in volume
- attività e servizi del ricettivo extralberghiero espressi in superficie
- ricettivo espresso in posti letto



Piano Strutturale,
Variante Parziale 2011

5.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2001

Sistema	Sottosistema	UTOE		PS 2001 - Tavola C - articolo 36						
				INCREMENTI MAX AMMISSIBILI						
				Volume - MC		SLP - MQ		POSTI LETTO - N°		
				MR	TR	MR	TR	MR	TR	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate					50		
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30		
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	220		
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	18.300		5.300		750		
		1.C.2	La California	55.000	70.000			200		
		1.C.3	Insediami localizzati delle attività	13.500 (b)		44.000 (a)		100		
	D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
	2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari					200 (1)*	
			2.A.1.b	Ambito dei calcari		7.000	1.500			
2.A.1.c			Ambito dei calcari							
2.A.2			Ambito delle argille							
B - Collina interna		2.B.1	Magona							
		2.B.2	Faltona							
C - Insediativo di collina		2.C	Bibbona	59.000	6.000			100		
TOTALE				145.800	83.000	66.800	5.000	2.250		

(1) esclusivamente in aree definite

(a) quantità comprensive di quelle già in Pdf vigente

(b) recupero di volumetria esistente

* l'articolo 27 delle NTA del Piano Strutturale (Tavola C) prevede, come incremento massimo ammissibile, 550 posti in strutture di nuova costruzione di cui 350 per riduzione di posti letto di campeggi già in Pdf.

5.2. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2008

Sistema	Sottosistema	UTOE		PS 2008 – Tavola C – articolo 36					
				INCREMENTI MAX AMMISSIBILI					
				Volume – MC		SLP – MQ		POSTI LETTO – N°	
				MR	TR	MR	TR	MR	TR
1 – Pianura costiera centrale	A – Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate					85	
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100	
	B – Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30	
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	220	
	C – Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	18.300		5.300		850	
		1.C.2	La California	55.000	70.000			85	
		1.C.3	Insedimenti localizzati delle attività	13.500 (b)		44.000 (a)		100	
D – Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
2 – Colline costiere interne	A – Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari					200 (1)*	
		2.A.1.b	Ambito dei calcari		7.000	1.500			
		2.A.1.c	Ambito dei calcari						
	2.A.2	Ambito delle argille							
	B – Collina interna	2.B.1	Magona						
		2.B.2	Faltona						
	C – Insediativo di collina	2.C	Bibbona	59.000	6.000			80	
TOTALE				145.800	83.000	66.800	5.000	2.250	

- (1) esclusivamente in aree definite
 (a) quantità comprensive di quelle già in PdF vigente
 (b) recupero di volumetria esistente

* l'articolo 27 delle NTA del Piano Strutturale (Tavola C) prevede, come incremento massimo ammissibile, 550 posti in strutture di nuova costruzione di cui 350 per riduzione di posti letto di campeggi già in Pdf.

La variante al Piano Strutturale del 2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 41 del 27.06.2008, relativa alla modifica della Tavola C, aveva previsto lo spostamento dei posti letto all'interno delle varie UTOE senza però modifica il numero complessivo degli incrementi massimi ammissibili. In particolare venivano aumentati i posti letto nell'UTOE 1A1 "Fascia litoranea e delle dune pinetate" di 35 unità (da 50 a 80 posti letto), aumentati quelli nell'UTOE 1C1 "Marina di Bibbona" di 100 unità (da 750 a 850 posti letto), diminuiti quelli dell'UTOE 1C2 "La California" di 115 unità (da 200 a 85 posti letto) ed infine diminuiti quelli dell'UTOE 2C "Insediativo di collina – Bibbona" di 20 unità (da 100 a 80 posti letto).

Pertanto il numero complessivo degli incrementi dei posti letto è di 1950 posti letto oltre ai 350 previsti nell'UTOE 2A1 "Ambito dei Calcarì" in quanto derivanti dalla riduzione di posti letto di campeggi già in Pdf.

5.3. Il dimensionamento del Piano Strutturale – 2011

Sistema	Sottosistema	UTOE		PS 2011 - Tavola C - articolo 36						
				INCREMENTI MAX AMMISSIBILI						
				Volume - MC		SLP - MQ		POSTI LETTO - N°		
				MR	TR	MR	TR	MR	TR	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate							
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30		
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	300		
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	18.300		5.300		935		
		1.C.2	La California	55.000	70.000			90		
		1.C.3	Insediami localizzati delle attività	26.500 (b)		44.000 (a)				
	D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
	2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari					200 (1)*	
			2.A.1.b	Ambito dei calcari		7.000	1.500			
2.A.1.c			Ambito dei calcari							
2.A.2			Ambito delle argille							
B - Collina interna		2.B.1	Magona							
		2.B.2	Faltona							
C - Insediativo di collina		2.C	Bibbona	59.000	6.000			80		
TOTALE				158.800	83.000	66.800	5.000	1.935		

(1) esclusivamente in aree definite

(a) quantità comprensive di quelle già in Pdf vigente

(b) recupero di volumetria esistente

* l'articolo 27 delle NTA del Piano Strutturale (Tavola C) prevede, come incremento massimo ammissibile, 550 posti in strutture di nuova costruzione di cui 350 per riduzione di posti letto di campeggi già in Pdf.

La variante al Piano Strutturale del 2011 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 8 del 29.04.2011, relativa alla ridefinizione di alcuni perimetri dell'UTOE e a modifiche normative, aveva previsto lo spostamento dei posti letto all'interno delle varie UTOE. In particolare venivano azzerati i posti letto nell'UTOE 1A1 "Fascia litoranea e delle dune pinetate", aumentati quelli nell'UTOE 1B2 "Area a prevalente connotazione rurale" di 80 unità (da 220 a 300 posti letto), aumentati quelli nell'UTOE 1C1 "Marina di Bibbona" di 85 unità (da 850 a 935 posti letto), aumentati quelli dell'UTOE 1C2 "La California" di 5 unità (da 85 a 90 posti letto) ed infine azzerati i posti letto nell'UTOE 1C3 "Insediamenti localizzati delle attività".

Pertanto il numero complessivo degli incrementi dei posti letto è di 1935 posti letto oltre ai 350 previsti nell'UTOE 2A1 "Ambito dei Calcari" in quanto derivanti dalla riduzione di posti letto di campeggi già in PdF.

Un'ulteriore aspetto importante, inserito nella variante al Piano Strutturale, è stato quello della redazione di un nuovo Quadro Conoscitivo del turistico-ricettivo relativo ai campeggi.

In particolare con l'album di Quadro Conoscitivo si è svolto un approfondimento sui campeggi di Marina di Bibbona per una loro trattazione di dettaglio.

I dodici campeggi presenti occupano una superficie territoriale pari a 670.000 mq e costituiscono 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 al Regolamento Urbanistico 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 2
 - Campeggio Arcobaleno 4

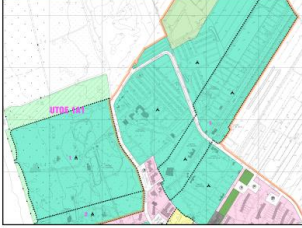
2. Campeggi il cui perimetro ha subito modifiche a seguito della variante al R.U. 2011, individuati nelle tavole 2A-2B-2C di Marina di Bibbona:
 - Campeggio Casa di caccia
 - Camping Le Esperidi
 - Campeggio Free Time

3. Campeggi che non subiscono modifiche o trasformazioni a seguito della variante al R.U. 2011, individuati nelle tavole 2A-2B-2C di Marina di Bibbona:
 - Camping del Forte
 - Campeggio il Capannino
 - Campeggio i Melograni
 - Camping Free Beach

All'interno di scheda sono state riportate numero sore informazioni relative all'ubicazione, caratteristiche, organizzazione del campeggio, funzioni e dati dimensionali.

APPROFONDIMENTO CAMPEGGI MARINA DI BIBBONA: CAMPEGGIO " CASA DI CACCIA" numero identificativo 4 UTOE 1A1 Scheda normativa 2

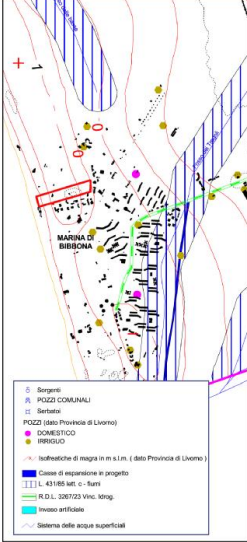
Estratto Tav.2A - Variante R.U. 2010



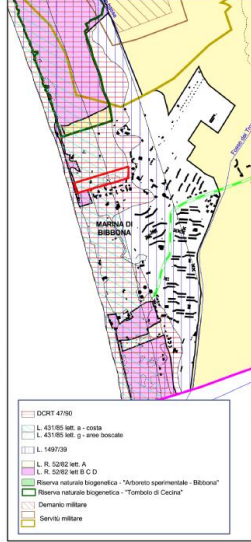
Individuazione dell'area a campeggio su foto aerea - Scala 1:3.000



Estratto Tav.02 -PS - il tema delle acque



Estratto Tav.03 -PS - il tema delle aree protette



CAMPEGGIO "CASA DI CACCIA"

Individuazione delle funzioni principali dell'area a campeggio - Scala 1:2.000

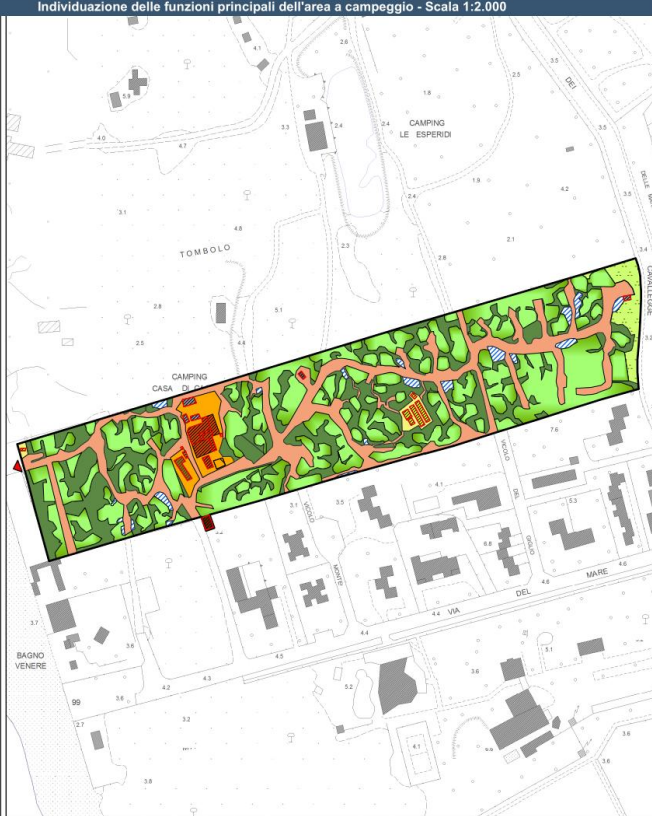
- | | | | |
|---------------------------|--|---|--|
| FUNZIONI | | Edificato | |
| Suolo | | | |
| area campeggio | | locale autoclave | |
| area per servizi igienici | | magazzino | |
| area per servizi generali | | direzione | |
| viabilità interna | | bar ristorante | |
| area a piazzola | | bazar e servizi igienici | |
| area a verde attrezzato | | servizi igienici | |
| area a verde | | servizi generali | |
| area per parcheggi | | gazebo | |
| accesso (entrata/uscita) | | immobili oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria in itinere
(Condono L. 724/96 "mare 106"
Condono L. 724/96 "mare 74") | |

SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	32.551 mq*
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	14.000 mq
NUMERO PIAZZOLE	115
SUPERFICIE AREE SERVIZI	800 mq
SUPERFICIE A VERDE ATTREZZATO	585 mq
SUPERFICIE A VERDE	9.200 mq
SUPERFICIE VIABILITA'	6.000 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGI	2.000 mq

SUL (superficie utile lorda)		
LEGITTIMATA :	Bar ristorante	SUL 151 mq
	Servizi igienici	SUL 28 mq

POSTI LETTO ATTUALI 460
 (numero piazzole x 4)

* misurazioni calcolate da cartografia di regolamento urbanistico



Estratto del Piano Strutturale, QC Album, Variante Parziale 2011

6. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, in Consiglio Comunale con delibera n. 21 del 27.06.2003.

Successivamente il Regolamento Urbanistico è stato variato con le seguenti varianti:

- Variante al R.U. (secondo Regolamento Urbanistico) del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.68 relativa all' "Aggiornamento R.U. alla scadenza dei cinque anni di vigenza";
- Variante al R.U. del 14.07.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.40 relativa alla "Modifica della Scheda Normativa n. 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona e della Tavola grafica n.1e (serbatoio idrico)";
- Variante al R.U. del 16.11.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.76 relativa alla "Modifica della Tavola grafica n.5 UTOE 2C Bibbona (lotto a), della tavola grafica n. 2 - UTOE 1C1 Marina di Bibbona (comparto16) e della scheda normativa n. 16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona";
- Variante parziale 2010 al Regolamento Urbanistico contestuale alla variante parziale 2010 al Piano Strutturale, approvata con deliberazione C.C. n. 09 del 29.04.2011;
- Variante di rettifica adottata con deliberazione C.C. n. 34 del 04.07.2013.

Il Regolamento Urbanistico, assieme agli altri atti di governo del territorio comunale, attua, per quanto di sua specifica competenza, gli obiettivi e le strategie definite dal Piano Strutturale.

Nel Regolamento Urbanistico confluiscono o trovano adeguata coerenza tutti gli altri Piani di carattere territoriale che già il Piano Strutturale individua.

In attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale approvato, il Regolamento Urbanistico e le sue varianti elabora, in via prioritaria, strategie mirate alla conservazione ed al miglioramento delle risorse territoriali ed ambientali; mira a valorizzare le qualità paesistico ambientali e storico-culturali del territorio e dell'offerta di servizi locali, mediante l'incentivazione della produzione agricola di qualità, ed a valorizzare la dimensione turistica e culturale, la promozione di attività produttive e imprenditoriali, la realizzazione di condizioni di sicurezza e benessere, la riconoscibilità ed accessibilità del territorio ai diversi fruitori, anche mediante il censimento ed il successivo programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Le tabelle successive ripercorrono i passaggi principali del dimensionamento del Regolamento Urbanistico a partire dalla sua prima approvazione del 2003 fino ad arrivare alla variante parziale 2011.

I dati, in analogia con quelli del Piano Strutturale, sono suddivisi nelle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale espresso in volume
- attività e servizi del ricettivo extralberghiero espressi in superficie
- ricettivo espresso in numero di posti letto

6.1. Il primo Regolamento Urbanistico - 2003

Il Regolamento Urbanistico prevede, per alcune strutture ricettive, la trasformazione in RT del tipo C (Villaggio Turistico). La tabella riporta i posti letto definitivi a seguito del processo di trasformazione.

Sistema	Sottosistema	UTOE		RU 2003 - PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO						
				Nr. scheda	Descrizione	Parametri urbanistici di progetto				
						Residenza MC	Attività SLP MQ	Ricettivo PL Numero	Ricettivo PL trasf. in RT - nr	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	1	Campeggio Le Esperidi					
				2	Campeggio Casa di Caccia					
				3	Piazza del Forte					
				4	Via del Forte					
				5	Campeggio Il Capannino					
				6	Centro di soggiorno Larderello Mare					
		TOTALE								
		1.A.2	Pianura sub-litoranea	1	Stalle Nuove		10.500	80		
				2	Centro ippico		2.500	20		
		TOTALE					13.000	100		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord	TOTALE						
				TOTALE						
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale	1	Campo da Golfo "Campo alla Sainella"		5.000	150		
	TOTALE					5.000	150			
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	1	Area villaggio turistico Arcobaleno - Rosa dei venti				1.191	
				2	Area ex parco divertimenti	2.500				
				3	Porta del mare					
				4	Piazza dei Ciclamini		1.000	200		
				5	Via dei Melograni Sud		200			
				6	Centro Soggiorno S. Allende			40		
				7	Area multifunzionale via delle Mimose	5.000				
				8	I Sorbizzi			40		
				9	Area attrezzata Nord					
				10	Area attrezzata Sud					
				11 a/b/c	Insedimenti commerciali soggetti a trasformazione					
				12	Area per Villaggio Turistico Il Gineprino				162	
				13	Area multifunzionale via dei Platani		1.500	50		
14				Area multifunzionale via dei Melograni	10.800	2.600	270			
15				Podere Campo ai Sedani			25			
TOTALE				18.300	5.300	625	1.353			
1.C.2	La California	1	Albergo Anna			60				
		2	Vecchia Aurelia Ovest	22.400						
		3	Vecchia Aurelia Est	7.000						
		4	Strada urbana di Campolungo							
		5	Testata urbana di Campolungo	10.000						
		6	Area sportiva di via Togliatti							
		7	Ex fiera agrizootecnica	4.800						

				8	Sistema delle piazze centrali					
				A	Lotto di completamento	1.500				
				B	Lotto di completamento	1.200				
				C	Lotto di completamento	800				
				TOTALE		47.700		60		
		1.C.3	Insediamenti localizzati delle attività	1	Area di Campolungo		19.000			
				2	Area del Capannile		14.000			
				3	Ex-Fabbrica ISAC	pari vol.				
		TOTALE		27.000	33.000					
		D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale	1	Centro turistico "Le Capanne"		750	125 **	
					TOTALE			750	0	
		2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari	1	L'Aione			200
						TOTALE				200
2.A.1.b	Ambito dei calcari			1	Centro cantoniero		1.500			
				2	S. Lucia			200		
TOTALE					1.500	200				
2.A.1.c	Ambito dei calcari			1	Le Bugne	7.000		150		
				TOTALE		7.000		150		
2.A.2	Ambito delle argille									
				TOTALE						
B - Collina interna	2.B.1			Magona						
					TOTALE					
	2.B.2			Faltona						
					TOTALE					
C - Insediativo di collina	2.C	Insediativo di collina - Bibbona	1	Area attrezzata Nord						
			2	Caserma Carabinieri						
			3	Area cerniera	9.000					
			4	Area attrezzata delle mura						
			5	Piazza di Bacco						
			6	Prolungamento Via di Bacco						
			7	San Filippo	1.300		20			
			8	I Pratoni	4.200					
			9	Rondinaia	20.000		60			
			10	Area sportiva di Poggio Picchio						
			A	Lotto di completamento	650					
			B	Lotto di completamento	650					
			C	Lotto di completamento	1.300					
D	Lotto di completamento	6.512								
E	Lotto di completamento	2.000								
TOTALE		45.612		80						

** I presenti posti letto provengono dal residuo dei posti letto ancora realizzabili (PS - Tav. B - quadro conoscitivo, punto 7.3)

6.2. Il secondo Regolamento Urbanistico - 2008

Il Regolamento Urbanistico prevede, per alcune strutture ricettive, la trasformazione in RT del tipo C (Villaggio Turistico). La tabella riporta i posti letto definitivi a seguito del processo di trasformazione.

Sistema	Sottosistema	UTOE		RU 2008 - SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO						
				Nr. scheda	Descrizione	Parametri urbanistici di progetto				
						Residenza MC	Attività SLP - MQ	Ricettivo - PL - Numero	Ricettivo - PL - trasf. in RT - nr	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	1	Campeggio Le Esperidi					
				2	Campeggio Casa di Caccia					
				3	Piazza del Forte					
				4	Via del Forte					
				5	Campeggio Il Capannino					
				6.1	Corridoio accesso al mare Centro Larderello Mare					
				6.2	Corridoio accesso al mare proprietà Mazzacurati					
				TOTALE						
		1.A.2	Pianura sub-litoranea	1.1	Stalle Nuove			80		
				1.2	Stalle Nuove		3.000			
				1.3	Stalle Nuove				630	
				1.4	Stalle Nuove		4.000			
				1.5	Stalle Nuove		1.000			
				2	Centro ippico		2.500	20		
	TOTALE					10.500	100	630		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord	TOTALE						
				TOTALE						
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale	1	Campo da Golfo "Campo alla Sainella"		5.000	150		
	TOTALE					5.000	150			
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	1	Area villaggio turistico Arcobaleno - Rosa dei venti				1.191	
				2	Area ex parco divertimenti					
				4	Piazza dei Ciclamini		1.000	200		
				5	Via dei Melograni Sud		200			
				6	Centro Soggiorno S. Allende			40		
				7	Area multifunzionale via delle Mimose	5.000				
				8	I Sorbizzi			40		
				9	Area attrezzata Nord					
				10	Area attrezzata Sud					
				11 a/b/c	Insedimenti commerciali soggetti a trasformazione					
				12	Area per Villaggio Turistico Il Gineprino				162	
				13	Area multifunzionale via dei Platani		1.500	50		
				14	Area multifunzionale via dei Melograni	18.000	2.600			
				15	Podere Campo ai Sedani					
TOTALE				23.000	5.300	330	1.353			
1.C.2		La California	1	Albergo Anna	1.000					
			2	Vecchia Aurelia Ovest	22.400					
			3	Vecchia Aurelia Est	7.000					
	4		Strada urbana di							

					Campolungo								
				5	Testata urbana di Campolungo	10.000							
				6	Area sportiva di via Togliatti								
				7	Ex fiera agrizootecnica	4.800							
				8	Sistema delle piazze centrali								
				A	Lotto di completamento	1.500							
				B	Lotto di completamento	1.200							
				C	Lotto di completamento	800							
						TOTALE	47.700						
						1.C.3	Insediamenti localizzati delle attività	1	Area di Campolungo		19.000		
								2	Area del Capannile		14.000		
								3	Ex-Fabbrica ISAC	pari vol.			
		TOTALE	27.000					33.000					
D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale	1			Centro turistico "Le Capanne"		750	125 **				
						TOTALE	750	0					
2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari	1	L'Aione			200					
						TOTALE		200					
		2.A.1.b	Ambito dei calcari	1	Centro cantoniero		1.500						
				2	S. Lucia			200					
				TOTALE		1.500	200						
		2.A.1.c	Ambito dei calcari	1	Le Bugne	7.000		150					
						TOTALE	7.000	150					
		2.A.2	Ambito delle argille										
				TOTALE									
	B - Collina interna	2.B.1	Magona										
				TOTALE									
	2.B.2	Faltona											
					TOTALE								
	C - Insediativo di collina	2.C	Insediativo di collina - Bibbona	1	Area attrezzata Nord								
				2	Caserma Carabinieri								
				3	Area cerniera	9.000							
4				Area attrezzata delle mura									
5				Piazza di Bacco									
6				Prolungamento Via di Bacco									
7				San Filippo	1.300		20						
8				I Pratoni	4.200								
9				Rondinaia	20.000		60						
10				Area sportiva di Poggio Picchio									
A				Lotto di completamento	650								
B				Lotto di completamento	650								
C				Lotto di completamento	1.300								
D				Lotto di completamento	6.512								
E	Lotto di completamento	2.000											
		TOTALE	45.612		80								

** I presenti posti letto provengono dal residuo dei posti letto ancora realizzabili (PS - Tav. B - quadro conoscitivo, punto 7.3)

Nel presente sono state eliminate o aggiunte alcune schede a seguito di un mutato interesse da parte dell'amministrazione comunale. Nell'UTOE 1.C.1 Marina di Bibbona è stata eliminata la scheda normativa 3 – Porta del Mare; nell'UTOE 2.C – Bibbona sono state eliminate le schede 1 – Area attrezzata Nord, 2 – Caserma dei Carabinieri, 4 - Area attrezzata delle mura, 5 – Piazza di Bacco, 8 – I Pratoni.

6.3. La variante parziale al secondo Regolamento Urbanistico - 2011

Sistema	Sottosistema	UTOE		RU 2011 – VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO						
				Nr. scheda	Descrizione	Parametri urbanistici				
						Residenza MC INCREMEN	Attività SLP – MQ INCREMEN	Ricettivo PL – nr. ESISTENTE	Ricettivo PL – nr. INCREMEN	Ricettivo - PL trasf. in albergo - nr
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	1	Campeggio Le Esperidi			2.412		
				2	Campeggio Casa di Caccia			460		
				3	Piazza del Forte					
				4	Via del Forte					
				5	Campeggio Il Capannino			800		
				6.1	Corridoio accesso mare Centro Larderello Mare					
				6.2	Corridoio accesso mare proprietà Mazzacurati					
				TOTALE				3.672		
		1.A.2	Pianura sub-litoranea	1.1	Stalle Nuove				80	
				1.2	Stalle Nuove		3.000			
				1.4	Stalle Nuove		4.000			
				1.5	Stalle Nuove		1.000			
				2	Centro ippico		2.500		20	
				3	Campeggio Arcobaleno 4			1.260		393
	TOTALE				10.500	1.260	100	630		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord	TOTALE						
				1	Campo da Golf "Campo alla Sainella"		5.000		250	
		1.B.2	Area a prevalente conn. rurale	TOTALE			5.000		250	
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	1a	Campeggio Arcobaleno 1			756		152
				1b	Campeggio Arcobaleno 2			1.636		424
				1c	Campeggio Rosa dei Venti			588		165
				2	Area Centro Servizi		250+20% esistente			
				4	Piazza dei Ciclamini		1.000		200	
				5	Via dei Melograni Sud		200			
				6	Centro Soggiorno S. Allende				40	
				7	Area multifunzionale via delle Mimose				50	
				8	I Sorbizzi				34	
9				Area attrezzata Nord						
10				Area attrezzata Sud						
11				Insediamenti commerciali a/b/c soggetti a trasformazione						
12				Area per Villaggio Turistico Il Gineprino			376		100*	
13				Area multifunzionale via dei Platani			1.250	59		
14				Area multifunzionale via dei Melograni	18.000	2.600				
15				Podere Campo ai Sedani						
16				Hotel Marinetta			276	42		
17				Hotel Varo		200		25		
18				Area a servizi Il Gineprino			34	88**		
19	Campeggio Free Beach			1.908						

			20	Laghetti pesca sportiva		1.100			
			21	Campeggio Free Time			444		
			22	Campeggio I Melograni			1.544		
			23	Campeggio II Forte			1.920		
			TOTALE		18.000	5.350	10.732	538	841
		1.C.2	La California	1	Albergo Anna	1.000			
				2	Vecchia Aurelia Ovest	22.100			
				3	Vecchia Aurelia Est	5.972			
				4	Strada urbana di Campolungo				
				5	Testata urbana di Campolungo	11.000			
	7			Ex fiera agrizootecnica	4.800				
	A			Lotto di completamento	1.500				
	B			Lotto di completamento	1.200				
	C			Lotto di completamento	800				
	D			Lotto di completamento	2.000				
	TOTALE		50.372						
	1.C.3	Insediamenti localizzati delle attività	1	Area di Campolungo		19.000			
			2	Area del Capannile		14.000			
			3	Ex-Fabbrica ISAC	26.500				
			TOTALE		26.500	33.000			
D - Corridoio infrastrut.	1.D	Corridoio infrastrut. I e	1	Centro turistico "Le Capanne"		750	1.296	256	
			TOTALE		750	1.296	256		
2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1. a	Ambito dei calcari	1	L'Aione			200	
				TOTALE				200	
		2.A.1. b	Ambito dei calcari	1	Centro cantoniero		1.500		
				2	S. Lucia			200	
		TOTALE		1.500		200			
		2.A.1. c	Ambito dei calcari	1	Le Bugne	7.000		150	
	TOTALE			7.000		150			
	2.A.2	Ambito delle argille							
			TOTALE						
	B - Collina interna	2.B.1	Magona						
TOTALE									
C - Insediativo di collina	2.C	Insediativo di collina - Bibbona	3	Area cerniera	4.000				
			6	Prolungamento Via di Bacco					
			7	San Filippo	1.300		20		
			9	Rondinaia	20.000		60		
			10	Area sportiva Poggio Picchio					
			11	Percorso pedonale via San Rocco					
			A	Lotto di completamento	650				
			B	Lotto di completamento	650				
			C	Lotto di completamento	1.300				
			D	Lotto di completamento	650				
			E	Lotto di completamento	2.000				
			F	Lotto di completamento	2.315				
			G	Lotto di completamento	1.885				
			TOTALE		34.750		80		

* posti letto traferiti alla scheda 18 dell'UTOE 1C1 – Marina di Bibbona

** posti letto provenienti dalla scheda 12 dell'UTOE 1C1 – Marina di Bibbona

La presente variante parziale ha rivisto profondamente le previsioni del secondo Regolamento urbanistico cercando di risolvere alcuni problemi relativi all'attuazione di alcune schede normative. Inoltre sono state eliminate o aggiunte alcune schede a seguito di un mutato interesse da parte dell'amministrazione comunale.

In particolare nell'UTOE 1.C.1 Marina di Bibbona è stata modificata la scheda 1 – Area villaggio turistico Arcobaleno – Rosa dei Venti suddividendola in tre schede: la 1a - Campeggio Arcobaleno 1, la 1b - Campeggio Arcobaleno 2 e la 1c - Campeggio Rosa dei Venti. Inoltre nell'UTOE 1.C.2 La California è stata eliminata la scheda normativa 6 – Area Sportiva di via Togliatti e aggiunta la Scheda D – Lotto di completamento. Nell'UTOE 2.C – Bibbona sono state aggiunte le schede 11 – Percorso pedonale di via San Rocco, F – Lotto di Completamento e G – Lotto di completamento.

Inoltre sono in corso di attuazione la scheda 6 – Centro di Soggiorno S. Allende a Marina di Bibbona e la scheda 9 – Rondinaia a Bibbona.

6.4. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente

Lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, fornisce una fotografia ad oggi delle trasformazioni previste e del relativo stato di attuazione, con riferimento sia alla effettiva realizzazione delle trasformazioni che allo stato del procedimento amministrativo, nel caso delle aree soggette a schede normative. Vengono elencate di seguito, suddivisi per anni, gli atti abilitativi più significativi (Permessi di Costruire) rilasciati dal Comune di Bibbona.

Anno 2009

1. Permesso a Costruire n. 01 del 13.01.2009 (P.E. 238/08) per l'intervento di "Riqualificazione ed ampliamento dell'Hotel Flora", ubicato in Via del Mare a Marina di Bibbona;
2. Permesso a Costruire n. 06 del 17.03.2009 (P.E. 198/08) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 1D dell'Area Omogenea 1 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
3. Permesso a Costruire n. 07 del 03.04.2009 (P.E. 196/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale", in Via delle Mezzelune, località Valicandoli a Bibbona;
4. Permesso a Costruire n. 09 del 08.04.2009 (P.E. 257/07) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 3A dell'Area Omogenea 3 – Attività Urbane - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
5. Permesso a Costruire n. 10 del 22.04.2009 (P.E. 176/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale", in località Ulivino a Bibbona;
6. Permesso a Costruire n. 11 del 05.05.2009 (P.E. 242/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica consistente nell'accorpamento di magazzini urbani con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di villetta unifamiliare", in località "Il Crocino" a la California;
7. Permesso a Costruire n. 16 del 29.05.2009 (P.E. 246/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di strutture esistenti, cambio di destinazione d'uso e ampliamento per la realizzazione di villetta unifamiliare", in località "Stazione di Bibbona", Via di Pietra a la California;
8. Permesso a Costruire n. 17 del 03.06.2009 (P.E. 057/09) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 1M dell'Area Omogenea 1 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
9. Permesso a Costruire n. 18 del 11.06.2009 (P.E. 061/09) per l'intervento di "Riorganizzazione funzionale, ampliamento e sistemazione esterna di struttura alberghiera", in Via del Forte n. 1 angolo Via dei Cavalleggeri a Marina di Bibbona;
10. Permesso a Costruire n. 21 del 22.06.2009 (P.E. 253/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di villetta unifamiliare", in località "Cancellini" a Bibbona;
11. Permesso a Costruire n. 23 del 30.06.2009 (P.E. 070/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 2 villette e deruralizzazione del fabbricato principale", in località "Colombaia" a Bibbona;
12. Permesso a Costruire n. 24 del 08.07.2009 (P.E. 012/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di un immobile esistente, ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 1 villetta unifamiliare", in località "Aione" a Bibbona;
13. Permesso a Costruire n. 28 del 29.09.2009 (P.E. 096/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 2 unità abitative", in località "La Valle" a Bibbona;
14. Permesso a Costruire n. 29 del 29.09.2009 (P.E. 140/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 1 villetta unifamiliare", in località "Olmaia" a Bibbona;
15. Permesso a Costruire n. 34 del 01.12.2009 (P.E. 206/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in località "Campo alle Serpi" a Bibbona;

16. Permesso a Costruire n. 35 del 21.12.2009 (P.E. 159/09) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 1F dell'Area Omogenea 1 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
17. Permesso a Costruire n. 36 del 21.12.2009 (P.E. 120/09) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 1H dell'Area Omogenea 1 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
18. Permesso a Costruire n. 37 del 21.12.2009 (P.E. 158/09) per l'intervento di "Opere di Urbanizzazione privata afferenti l'Area Omogenea 1 all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
19. Permesso a Costruire n. 38 del 21.12.2009 (P.E. 133/09) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 2A dell'Area Omogenea 2 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;

Anno 2010

1. Permesso a Costruire n. 01 del 26.01.2010 (P.E. 260/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso e ampliamento per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in Via Vicinale della Colombaia a Bibbona;
2. Permesso a Costruire n. 02 del 04.02.2010 (P.E. 239/09) per l'intervento di "Sopraelevazione di un edificio adibito ad attività di affittacamere", in Via del Forte n. 8 a Marina di Bibbona;
3. Permesso a Costruire n. 04 del 25.03.2010 (P.E. 249/09) per l'intervento di "Ampliamento del campeggio denominato "Le Capanne"", ubicato in Via Aurelia Km 273 a Bibbona;
4. Permesso a Costruire n. 05 del 08.04.2010 (P.E. 20/09) per l'intervento di "Realizzazione di un punto di ristoro tramite struttura fissa all'interno della concessione demaniale n. 02/05", Marina di Bibbona;
5. Permesso a Costruire n. 07 del 11.05.2010 (P.E. 039/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso e ampliamento per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in località I Poggiali a Bibbona;
6. Permesso a Costruire n. 13 del 10.06.2010 (P.E. 131/06) per l'intervento di "Realizzazione di un nuovo capannone agricolo presso l'Azienda agricola "Tenuta Campo di Sasso s.r.l." a Bibbona;
7. Permesso a Costruire n. 14 del 07.09.2010 (P.E. 141/10) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una villetta unifamiliare", a Bibbona;
8. Permesso a Costruire n. 15 del 21.10.2010 (P.E. 251/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in località "Valle di Cerbaia" a Bibbona;
9. Permesso a Costruire n. 21 del 21.12.2010 (P.E. 159/08) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico per la realizzazione di una villetta unifamiliare", a Bibbona;

Anno 2011

1. Permesso a Costruire n. 01 del 10.02.2011 (P.E. 253/10) per l'intervento di "Costruzione dell'edificio 1L dell'Area Omogenea 1 – Residenziale - all'interno della Lottizzazione Rondinaia Verde", in Via delle Macine a Bibbona;
2. Permesso a Costruire n. 02 del 01.03.2011 (P.E. 15/10) per l'intervento di "Progetto di riqualificazione ambientale della pineta per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale e carrabile di accesso al mare, locale polivalente, piscina con pertinenze", Via dei Sorbizzi, località Tombolo a Marina di Bibbona;
3. Permesso a Costruire n. 03 del 15.03.2011 (P.E. 285/10) per l'intervento di "Realizzazione di un punto di ristoro tramite struttura fissa all'interno della concessione demaniale n. 01/05", a Marina di Bibbona;
4. Permesso a Costruire n. 04 del 24.03.2011 (P.E. 15/10) per l'intervento di "Realizzazione di un punto di ristoro tramite struttura fissa a dotazione di attività di supporto alla nautica da diporto presso il Circolo Nautico, all'interno della concessione demaniale n. 07/05", a Marina di Bibbona;

5. Permesso a Costruire n. 05 del 14.04.2011 (P.E. 218/10) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti e ampliamento di magazzini esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale", in località Fonte Picchio a Bibbona;
6. Permesso a Costruire n. 06 del 31.05.2011 (P.E. 218/09) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di magazzino esistente e realizzazione di n. 2 villette unifamiliari", in località Valicandoli a Bibbona;
7. Permesso a Costruire n. 10 del 21.06.2011 (P.E. 301/10) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumetrie esistenti e relativo ampliamento con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in Via della Camminata est a Bibbona;
8. Permesso a Costruire n. 12 del 14.07.2011 (P.E. 096/10) per l'intervento di "Costruzione di una villetta unifamiliare tramite accorpamento e ampliamento di volumi esistenti", in Via della Camminata n. 47 a Bibbona;
9. Permesso a Costruire n. 13 del 26.07.2011 (P.E. 250/10) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 2 villette unifamiliari", in località "I Poggiali" a Bibbona;
10. Permesso a Costruire n. 14 del 28.07.2011 (P.E. 182/10) per l'intervento di "Realizzazione di un nuovo edificio rurale ad uso abitativo", località "Prataglia" a Bibbona;
11. Permesso a Costruire n. 18 del 20.12.2011 (P.E. 159/11) per l'intervento di "Realizzazione di un nuovo edificio rurale per abitazione della titolare aziendale con adiacente annesso agricolo", località "Poggio alle Tane" a Bibbona;

Anno 2012

1. Permesso a Costruire n. 01 del 28.02.2012 (P.E. 233/07) per l'intervento di "Ristrutturazione urbanistica di manufatti esistenti con cambio di destinazione", in Località Poggio Guidone a Bibbona;
2. Permesso a Costruire n. 02 del 13.03.2012 (P.E. 218/11) per l'intervento di "Realizzazione di un punto di servizio per la pubblica fruizione in proprietà comunale", in Via del Mare a Marina di Bibbona;
3. Permesso a Costruire n. 04 del 05.04.2012 (P.E. 050/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica consistente nell'accorpamento e ampliamento di manufatti esistenti per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in Località la California;
4. Permesso a Costruire n. 05 del 05.04.2012 (P.E. 064/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica di capannone esistente con demolizione e ricostruzione a parità di volume in particella limitrofa con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione", in Località "Casa Rossa" a la California;
5. Permesso a Costruire n. 06 del 05.04.2012 (P.E. 215/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica consistente nell'accorpamento di magazzini e realizzazione di villetta unifamiliare", in Frazione Bibbona n. 51;
6. Permesso a Costruire n. 07 del 05.04.2012 (P.E. 126/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica per realizzazione di una nuova villetta unifamiliare mediante accorpamento di volumi esistenti e ampliamento", in Via Vicinale della Michelina;
7. Permesso a Costruire n. 10 del 07.08.2012 (P.E. 237/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica di manufatti esistenti con demolizione e ricostruzione a parità di volume con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione", in Località "Le Badie" a Bibbona;
8. Permesso a Costruire n. 11 del 20.09.2012 (P.E. 279/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in Località "Cancellini" a Bibbona;
9. Permesso a Costruire n. 12 del 27.09.2012 (P.E. 312/11) per l'intervento di "Ristrutturazione Urbanistica di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso, accorpamento ed ampliamento per la realizzazione di una villetta unifamiliare", in Località "Fonti Intarlate" a Bibbona;
10. Permesso a Costruire n. 13 del 20.11.2012 (P.E. 087/12) per l'intervento di "Ampliamento Villaggio i Sorbizzi", in Via dei Cavalleggeri Sud n. 44 a Marina di Bibbona;
11. Permesso a Costruire n. 14 del 20.12.2012 (P.E. 348/12) per l'intervento di "Costruzione di nuova stalla, silos e concimaia", in Via dei Melograni n. 7 a Marina di Bibbona;

Anno 2013

1. Permesso a Costruire n. 01 del 13.02.2013 (P.E. 344/12) per l'intervento di "Costruzione di una villetta unifamiliare tramite accorpamento ed ampliamento di immobili esistenti", in Via Vicinale dei Campilunghi, la California;
2. Permesso a Costruire n. 05 del 11.04.2013 (P.E. 042/13) per l'intervento di "Opere di Urbanizzazione relative al Piano di Lottizzazione Vallini, Moretti e altri", Scheda Normativa 5 UTOE 1C2 la California, Sub-Ambito 5.2", in Via Vicinale dei Campilunghi, prolungamento di Via Togliatti a la California;
3. Permesso a Costruire n. 11 del 20.06.2013 (P.E. 080/13) per l'intervento di "Realizzazione di una struttura balneare all'interno della concessione demaniale n. 06/05", a Marina di Bibbona;
4. Permesso a Costruire n. 12 del 23.07.2013 (P.E. 139/13) per l'intervento di "Demolizione con recupero delle volumetrie esistenti per la realizzazione di civile abitazione", in Via Aurelia Nord n. 126 a la California;
5. Permesso a Costruire n. 15 del 01.10.2013 (P.E. 220/10) per l'intervento di "Realizzazione volumi con cambio di destinazione d'uso" a Marina di Bibbona;
6. Permesso a Costruire n. 16 del 03.10.2013 (P.E. 243/12) per intervento di "Ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti e ampliamento con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione" a La California;
7. Permesso a Costruire n. 18 del 10.10.2013 (P.E. 181/13) per intervento di "Costruzione di villetta mediante accorpamento di volumi da demolire" nell'UTOE 1B2;
8. Permesso a Costruire n. 19 del 14.10.2013 (P.E. 64/13) per intervento di "Costruzione di villetta unifamiliare con demolizione e cambio di destinazione d'uso" in località Le Piscine;
9. Permesso a Costruire n. 24 del 13.11.2013 (P.E. 242/13) per intervento di "Costruzione di villetta unifamiliare con demolizione e cambio di destinazione d'uso" a La California;
10. Permesso a Costruire n. 26 del 19.11.2013 (P.E. 322/13) per intervento di "Realizzazione di villaggio turistico" in via Campigliese;
11. Permesso a Costruire n. 27 del 21.11.2013 (P.E. 168/13) per intervento di "Costruzione di fabbricato rurale" in località Faltona;

Piani Attuativi

1. P.E. 74/12 "Piano Attuativo Wine & Olive Oil Resort Bolgheri Hotel 5 stelle" in località Aione a Bibbona (Riferimento Regolamento Urbanistico art. 75 delle N.T.A. "Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica – UTOE 2A1a", Scheda Normativa n. 1 – UTOE 2A1a "aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato – L'Aione") il Piano risulta in fase istruttoria;
2. P.E. 209/08 "Piano di Lottizzazione denominato "Area di completamento urbano a prevalente uso residenziale – Vecchia Aurelia Est", in Via Aurelia – Via Vicinale dei Campilunghi, a la California", (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 3 UTOE 1C2), il Piano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.09.2009 ma la relativa convenzione urbanistica non risulta ancora sottoscritta;
3. P.E. 260/09 "Piano Attuativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria del comparto n. 5 denominato "Area di completamento urbano a prevalente uso residenziale – Testata urbana di Campolungo" a la California e all'attuazione del Sub-ambito 5.2 (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 5 UTOE 1C2), il piano è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 29.11.2011 ed è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica (è stato rilasciato anche il Permesso a Costruire n. 05 in data 11.04.2013 per le opere di urbanizzazione);
4. P.E. 093/09 "Piano Attuativo relativo all'attuazione del Sub-ambito 5.1 del comparto n. 5 denominato "Area di completamento urbano a prevalente uso residenziale – Testata urbana di Campolungo" a la California, (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 5 UTOE 1C2), il piano risulta in fase istruttoria ed è stato sospeso per mancata presentazione di integrazioni;
5. P.E. 123/04 "Piano di Lottizzazione denominato "Le Bugne", (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 1 UTOE 2A1c), il Piano è stato definitivamente approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 55 del 29.09.2009, ma la convenzione urbanistica non è stata ad oggi sottoscritta in quanto si è resa necessaria una variante al piano di lottizzazione di cui trattasi adottata recentemente con deliberazione C.C. n. 35 del 04.07.2013;

6. P.E. 236/10 Piano Attuativo di cui alla Scheda n. 14 dell'UTOE 1C1 del RU "Aree multifunzionali", il Piano risulta in fase istruttoria;
7. P.E. 272/09 Variante al Piano di Lottizzazione per cambio d'uso da artigianale a commerciale Zona industriale la California il Piano risulta in fase istruttoria;
8. P.E. 331/11 Piano Attuativo Campeggio Le Esperidi (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 1 UTOE 1A1), il Piano risulta in fase istruttoria;
9. P.E. 158/12 Piano Attuativo Campeggio Il Capannino (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 5 UTOE 1A1), il Piano risulta in fase istruttoria;
10. P.E. 157/12 Piano Attuativo Campeggio Casa di Caccia (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 2 UTOE 1A1), il Piano risulta in fase istruttoria;
11. P.E. 73/2014 Piano attuativo "Golf Costa degli Etruschi (Riferimento Regolamento Urbanistico Scheda Normativa n. 1 UTOE 1B2), il Piano risulta in fase istruttoria

In termini numerici l'attuazione Regolamento Urbanistico è stata riassunta nella seguente tabella:

Sistema	Sottosistema	UTOE		ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO				
				Nr. scheda	Descrizione	ATTUAZIONE		
						Residenza MC ATTUATI	Attività SLP – MQ ATTUATI	Ricettivo PL – nr. ATTUATI
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	1	Campeggio Le Esperidi			
				2	Campeggio Casa di Caccia			
				3	Piazza del Forte			
				4	Via del Forte			
				5	Campeggio Il Capannino			
				6.1	Corridoio accesso mare Centro Larderello Mare		54	
				6.2	Corridoio accesso mare proprietà Mazzacurati			
				Interventi ammessi dalle NTA del RU		1.114		
				TOTALE		1.114	54	
				1.A.2	Pianura sub-litoranea	1.1	Stalle Nuove	
	1.2	Stalle Nuove						
	1.4	Stalle Nuove						
	1.5	Stalle Nuove						
	2	Centro ippico						
	3	Campeggio Arcobaleno 4						
	TOTALE							
	1.B.1	Pianura nord	Interventi ammessi dalle NTA del RU		521			
			TOTALE		521			
	1.B.2	Area a prevalente con. rurale	1	Campo da Golfo "Campo alla Sainella"				
			Interventi ammessi dalle NTA del RU		2.864		20	
	TOTALE		2.864		20			
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	1a	Campeggio Arcobaleno 1			
				1b	Campeggio Arcobaleno 2			
				1c	Campeggio Rosa dei Venti			
				2	Area Centro Servizi			

				4	Piazza dei Ciclamini				
				5	Via dei Melograni Sud				
				6	Centro Soggiorno S. Allende			36	
				7	Area multifunzionale via delle Mimose				
				8	I Sorbizzi			24	
				9	Area attrezzata Nord				
				10	Area attrezzata Sud				
				11 a/b/c	Insedimenti commerciali soggetti a trasformazione				
				12	Area per Villaggio Turistico II Gineprino				
				13	Area multifunzionale via dei Platani				
				14	Area multifunzionale via dei Melograni				
				15	Podere Campo ai Sedani	1.727			
				16	Hotel Marinetta			8	
				17	Hotel Varo				
				18	Area a servizi II Gineprino				
				19	Campeggio Free Beach				
				20	Laghetto pesca sportiva				
				21	Campeggio Free Time				
				22	Campeggio I Melograni				
				23	Campeggio II Forte				
						Interventi ammessi dalle NTA del RU	217		
						TOTALE	1.944		68
					1.C.2	La California	1	Albergo Anna	
2	Vecchia Aurelia Ovest								
3	Vecchia Aurelia Est								
4	Strada urbana di Campolungo								
5	Testata urbana di Campolungo	2.700							
7	Ex fiera agrizootecnica								
A	Lotto di completamento								
B	Lotto di completamento								
C	Lotto di completamento								
D	Lotto di completamento								
		Interventi ammessi dalle NTA del RU	961						
		TOTALE	3.661						
	1.C.3	Insediamenti localizzati delle attività	1				Area di Campolungo		5.475
			2	Area del Capannile					
			3	Ex-Fabbrica ISAC					
					TOTALE		5.475		
D - Corridoio infrastrut.	1.D	Corridoio infrastrutturale	1	Centro turistico "Le Capanne"					
					Interventi ammessi dalle NTA del RU	248			
					TOTALE	248			
2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari	1	L'Aione				
						Interventi ammessi dalle NTA del RU	694		
						TOTALE	694		
		2.A.1.b	Ambito dei calcari	1	Centro cantoniero				
				2	S. Lucia				
						Interventi ammessi dalle NTA del RU	2.784		
			TOTALE	2.784					
		2.A.1.c	Ambito dei calcari	1	Le Bugne				
						Interventi ammessi dalle NTA del RU	1.365		
						TOTALE	1.365		
		2.A.2	Ambito delle argille			Interventi ammessi dalle NTA del RU	1.676		
						TOTALE	1.676		

B - Collina interna	2.B.1	Magona					
	TOTALE						
	2.B.2	Faltona					
	TOTALE						
C - Insediativo di collina	2.C	Insediativo di collina - Bibbona	3	Area cerniera			
			6	Prolungamento Via di Bacco			
			7	San Filippo			
			9	Rondinaia	20.000		
			10	Area sportiva Poggio Picchio			
			11	Percorso pedonale via San Rocco			
			A	Lotto di completamento			
			B	Lotto di completamento			
			C	Lotto di completamento			
			D	Lotto di completamento			
			E	Lotto di completamento			
			F	Lotto di completamento			
G	Lotto di completamento						
TOTALE				20.000			

Gli interventi ammessi dalle NTA del Regolamento Urbanistico si riferiscono agli interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio d'uso in residenziale ed eventuale ampliamento attuati tramite l'applicazione dell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le attuazioni, nel periodo compreso dal 2008-2013, relative a queste tipologie d'intervento hanno una dimensione complessiva pari a 12.444 MC di volume. Il Piano Strutturale non ha dimensionato tali tipi d'intervento poiché riguardavano, nella loro quasi totalità, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e pertanto non influenzanti il dimensionamento complessivo del piano stesso.

Il fase di revisione del Regolamento Urbanistico appare opportuno individuare un criterio e/o un parametro che dimensiona tali interventi permettendo così la possibilità di recupero di quei fabbricati che pur avendo perso la loro funzione agricola originaria contribuiscono, con il loro recupero a fini residenziali al presidio e alla "cura" del territorio rurale.

6.5. Il dimensionamento residuo del Piano Strutturale

Le analisi effettuate sulla strumentazione urbanistica vigente permettono di arrivare ad un quadro complessivo anche in termini di dimensionamento residuo del Piano Strutturale. Questo permette di impostare correttamente il Terzo Regolamento Urbanistico controllando simultaneamente che le previsioni dell'atto di governo del territorio siano compatibili con quanto stabilito nel Piano Strutturale.

La tabella seguente indica i residui del dimensionamento a seguito dell'attuazione dei Regolamenti Urbanistici e delle rispettive varianti che si sono succedute dal 2003 ad oggi.

Sistema	Sottosistema	UTOE		DIMENSIONAMENTO RESIDUO DI PS						
				RESIDENZA SLP - MQ		ATTIVITA' SLP - MQ		RICETTIVO POSTI LETTO - N°		
				MR	TR	MR	TR	MR	TR	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate							
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30		
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	280		
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	6.100		5.300		867		
		1.C.2	La California	18.000	22.430			90		
		1.C.3	Insedimenti localizzati delle attività	8.830						
	D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
	2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari			1.500		550	
			2.A.1.b	Ambito dei calcari						
2.A.1.c			Ambito dei calcari		2.300					
2.A.2			Ambito delle argille							
B - Collina interna		2.B.1	Magona							
		2.B.2	Faltona							
C - Insediativo di collina		2.C	Bibbona	13.000	2.000			20		
TOTALE				45.930	26.730	22.800	5.000	2.137		

Il dimensionamento è espresso non più in volume (MC - metri cubi) ma in SUL – Superficie Utile Lorda (MQ – metri quadri) così come richiesto dal nuovo regolamento regionale di attuazione dell'art. 144 (Unificazione dei parametri e delle definizioni) della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 11.11.2013, n. 64/R.

6.6. Il dimensionamento degli standard urbanistici del Regolamento Urbanistico vigente

La dotazione di standard urbanistici all'epoca della redazione del Piano Strutturale è riportata nella seguente tabella.

Località	Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature collettive	Aree per spazi pubblici e gioco/sport	Aree per parcheggi
Marina di Bibbona	---	16.651	112.897	57.922
La California	4.361	33.793	26.715	8.542
Bibbona	3.823	21.272	26.005	2.318
TOTALE	8.184	71.716	165.617	68.782

Standard urbanistici esistenti – Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale - 2001

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale indica il metodo con cui è stato ricavato il calcolo degli standard ma non ne indica però gli strumenti con i quali le rilevazioni sono state condotte, pertanto è presumibile che il confronto con il dimensionamento degli standard individuato nella presente relazione possa avere alcune discrepanze in termini numerici.

L'attuale rilevazione, avvenuta utilizzando strumentazione GIS, ha permesso di avere il quadro complessivo ed aggiornato delle superficie degli standard, nelle quattro tipologie di servizio. La quantificazione degli standard nasce dall'analisi delle varie superfici territoriali che possiedono le effettive destinazioni d'uso disciplinate nel Regolamento Urbanistico fin dalla sua prima redazione del 2003.

Le attrezzature scolastiche comprendono la scuola Primaria di La California, la scuola dell'infanzia e quella secondaria di primo grado a Bibbona.

Le attrezzature di interesse comune e generale comprendono le zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie e per la difesa dell'ordine pubblico.

Le aree a verde pubblico e per impianti sportivi comprendono le superficie destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere.

I parcheggi sono quelle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Le tabelle seguenti quantificano la dotazione di standard.

Località	Attrezzature scolastiche	Attrezzature di interesse comune	Aree a verde e per impianti sportivi	Aree per parcheggi
Marina di Bibbona	---	13.090	67.073	41.612
La California	3.865	3.210	14.652	3.864
Bibbona	3.815	14.394	32.183	10.029
TOTALE	7.680	30.694	113.908	55.505

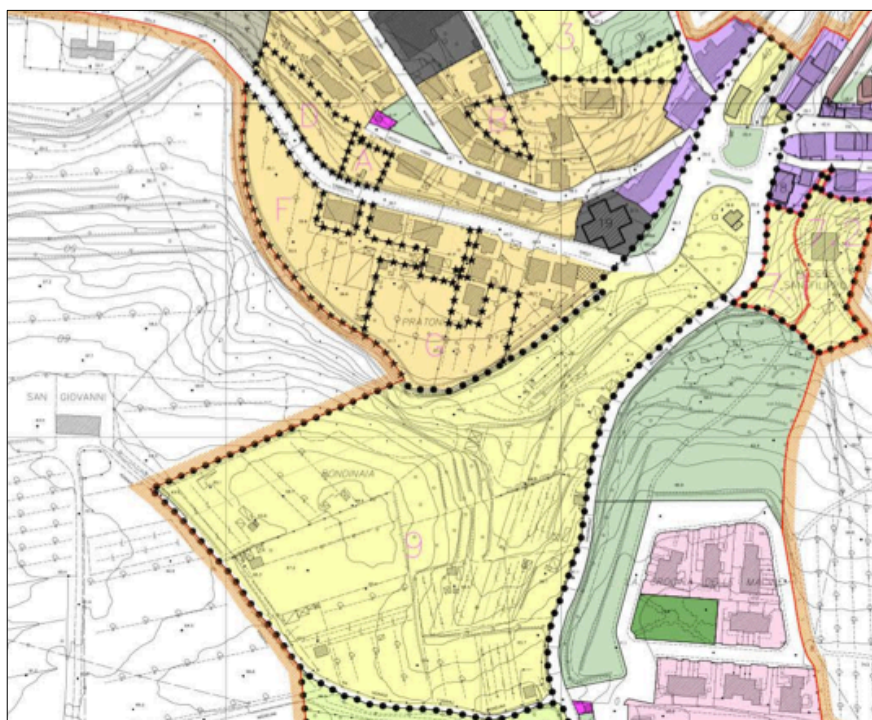
Standard urbanistici esistenti – 2013

7. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Dai dati che emergono dai precedenti capitoli, si evince che alcune previsioni significative di carattere residenziale sono in fase di attuazione (scheda 5.2 - Testata urbana di Campolungo e la scheda 9 - Rondinaia), mentre altre, sempre della stessa importanza, non sono state attuate.



Estratto RU vigente – Tavola 3 – Sistema insediativo UTOE 1C2 La California



Estratto RU vigente – Tavola 5 – Sistema insediativo UTOE C2 Bibbona

Altra previsione significativa che non è stata convenzionata, ma per la quale è già stata approvato il Piano Attuativo, è la scheda n. 3 Vecchia Aurelia Est.



Estratto RU vigente – Tavola 3 – Sistema insediativo UTOE 1C2 La California

Si desume da queste considerazioni, che le previsioni del secondo Regolamento Urbanistico (in parte conferme del primo R.U.), hanno avuto una parziale attuazione e considerando che alcune di esse sono legate sotto il profilo del completamento infrastrutturale, riteniamo che il terzo Regolamento Urbanistico non debba pianificare nuove aree strategiche di trasformazione.

E' opportuna, però, la conferma delle aree di trasformazione non attuate poiché rappresentano un completamento determinante, anche sotto il profilo infrastrutturale, del sistema insediativo.

Per quanto riguarda il comparto turistico sono state attuati solo piccoli interventi con carattere di completamento delle attività esistenti.

Altro elemento significato da evidenziare è l'attuazione di un numero consistente di piccoli interventi sparsi su tutto il territorio comunale.

Monsummano Terme, Novembre 2016

Arch. Giovanni Parlanti