

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS e censimento P.E.E.

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Analisi geologiche

H.S. Ingegneria s.r.l.
Ing. Simone Pozzolini
Analisi Idrauliche

Dott.ssa Agr. e Forestale Caterina Poli
Responsabile VINCA

Pian. Emanuele Bechelli
Paes. Chiara Balducci
Collaborazione al progetto

Massimo Fedeli
Sindaco

Ing. Serena Talamucci
Responsabile del Procedimento

Rag. Roberta Menghi
Garante dell’Informazione e della Partecipazione

All. C

Album delle attrezzature a campeggio - TR2

Adottato con Del. C.C. n. del

Febbraio 2026

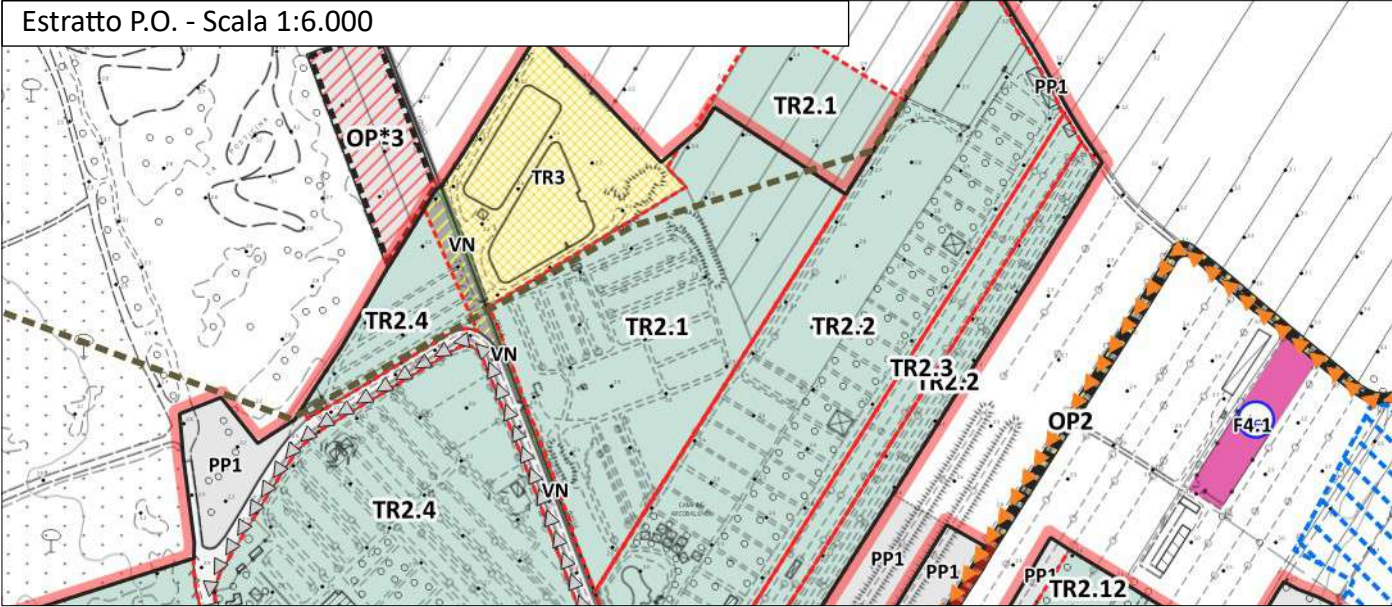


TR2.1. Campeggio Free Time	pg. 2
TR2.2. Campeggio Arcobaleno 2	pg. 7
TR2.3. Campeggio Rosa dei Venti	pg. 12
TR2.4. Campeggio Free Beach	pg. 17
TR2.5. Campeggio Arcobaleno 1	pg. 22
TR2.6. Campeggio I Melograni	pg. 27
TR2.7. Campeggio Il Forte	pg. 32
TR2.8. Campeggio Il Gineprino	pg. 37
TR2.9. Campeggio Le Esperidi	pg. 42
TR2.10. Campeggio Casa di Caccia ...	pg. 48
TR2.11. Campeggio Il Capannino	pg. 54
TR2.12. Campeggio Le Palme	pg. 60
TR2.13. Campeggio Le Capanne	pg. 65
TR2.14. Campeggio Bolgheri Resort	pg. 70



Campeggio Free Time (TR2.1)

Estratto P.O. - Scala 1:6.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	58.400 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	11.793 mq
NUMERO PIAZZOLE ESISTENTI	233
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.334 mq
SUPERFICIE VIABILITÀ E PERCORSI	6.616 mq
SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO	928 mq
SUPERFICIE SERVIZI GENERALI E ATTIVITÀ RICETTIVE	4.166 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	841 mq
- Direzione - Ristorante-Bar-Spaccio - Servizi igienici - Punto ristoro - Altri edifici	SE 37,5 mq SE 435 mq SE 230 mq SE 47 mq SE 91,5 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	932

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.000



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 58.400

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi**
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 932 posti letto attuali per 233 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

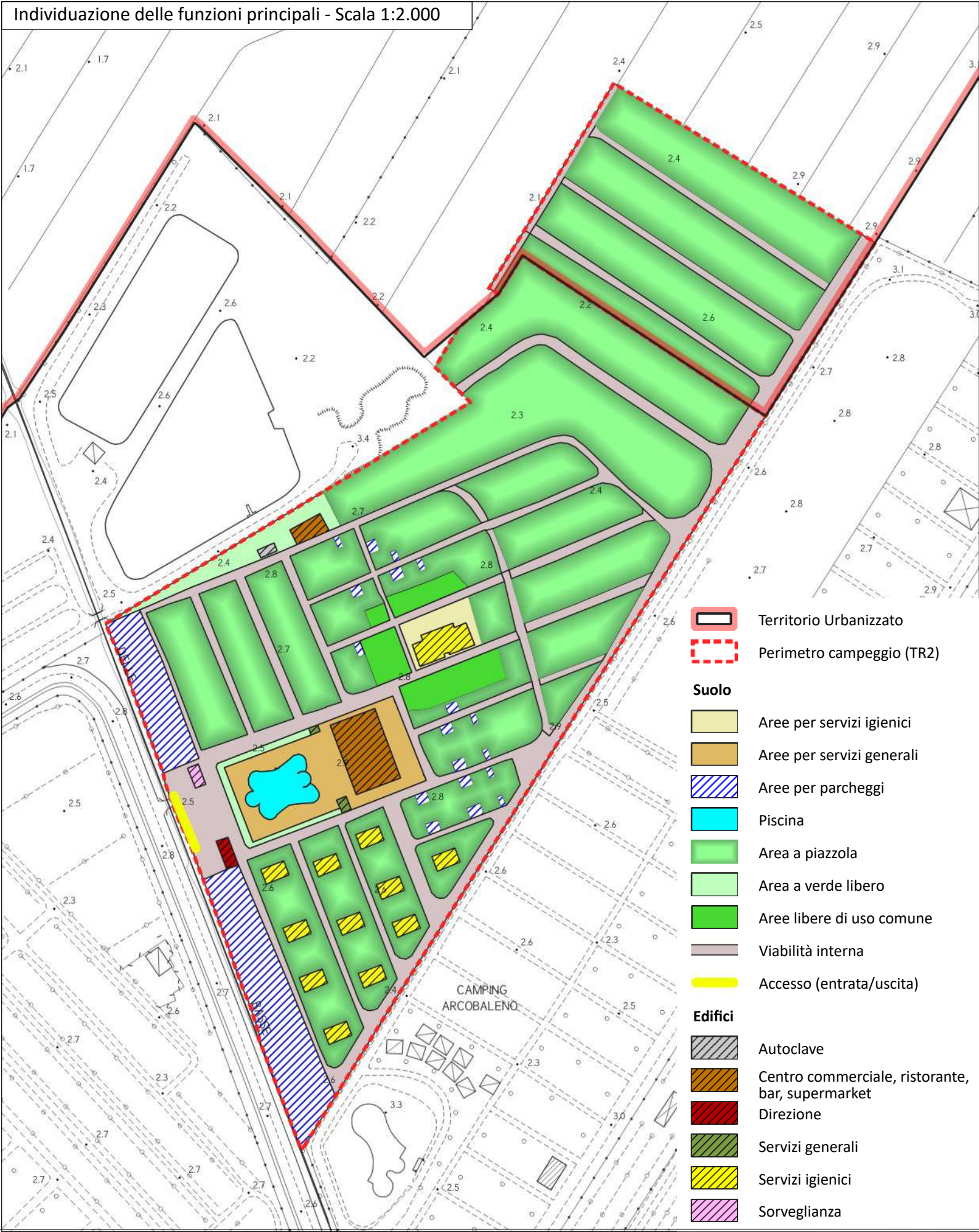
Strumento di attuazione
Piano Attuativo; la realizzazione delle aree a servizio e per attrezzature pubbliche (quali spazi a verde attrezzato o parcheggi) sono da attuarsi in base al Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 47/R/2025 del Testo Unico del turismo (L.R. 61/2024). Negli altri casi, per gli interventi ammessi, sono previsti la S.C.I.A. ed il Permesso di Costruire.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.



Campeggio Free Time (TR2.1)

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

CO_ED1_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_ED1_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_ED1_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_ED1_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiropteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti..

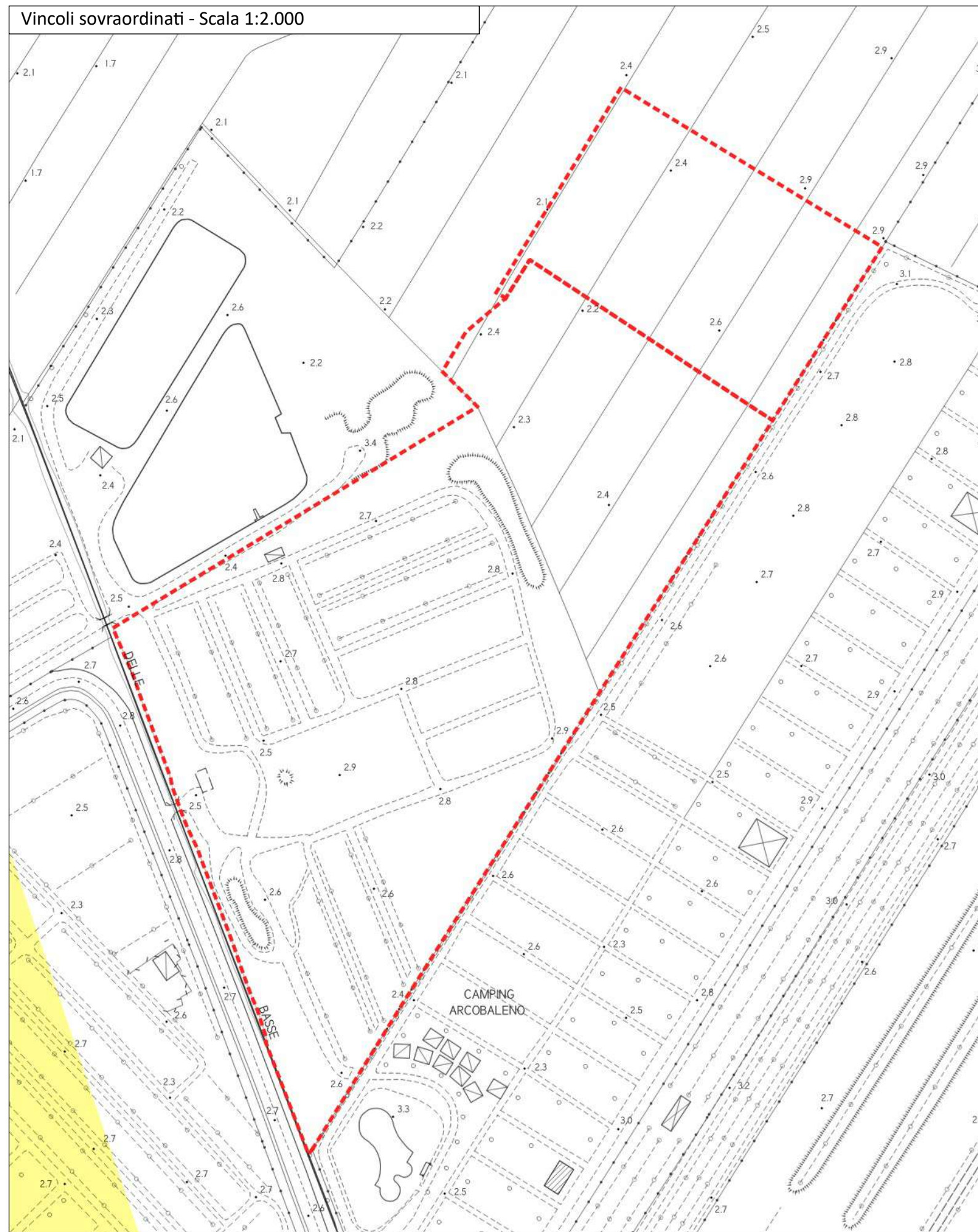
Prescrizioni PIT-PPR

Nell'area di campeggio oggetto della presente Scheda non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Campeggio Free Time (TR2.1)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali. Una stretta fascia lungo il lato sud è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata per la presenza del Fosso delle Basse.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

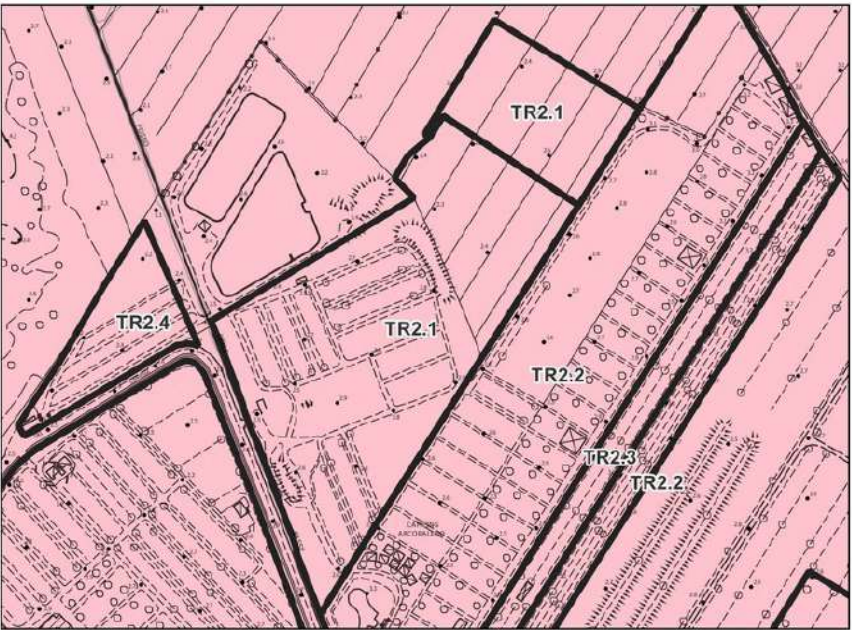
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



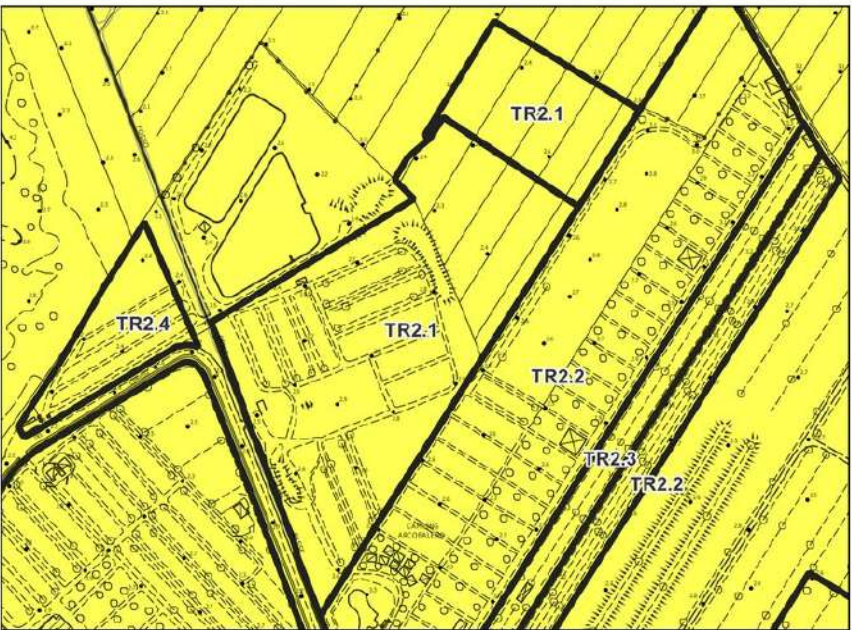
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Free Time (TR2.1)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree ridotte in P1.
 - Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.67 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima pari a 3.33 m s.l.m. all'interno del comparto, da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 38049 m³ su tutto il comparto, di cui circa 113 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi in aree in P2 e P3 che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

- Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.
- Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:
- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
 - evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
 - prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
 - sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
 - adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
 - realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
 - considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;

- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 113 e 38049 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.

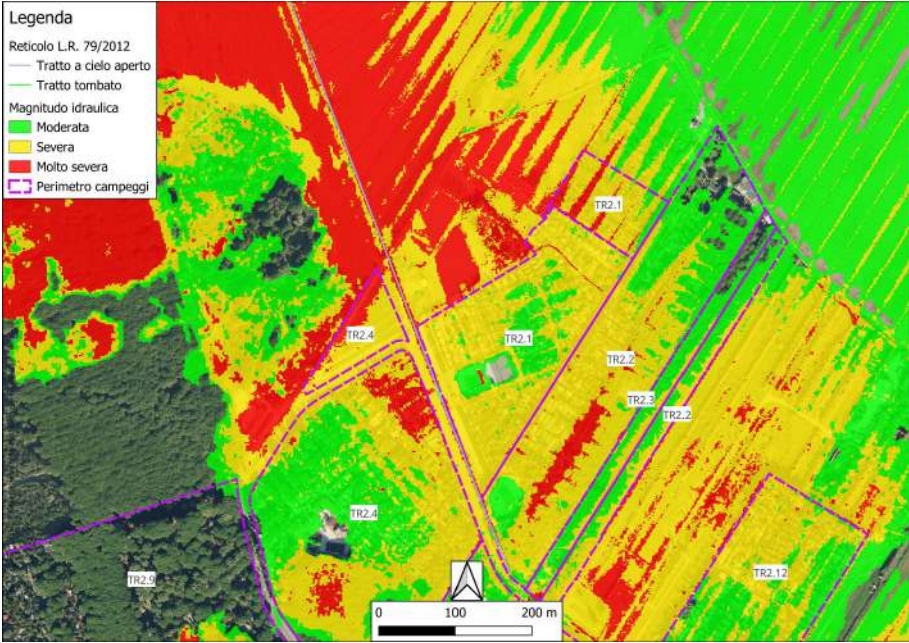
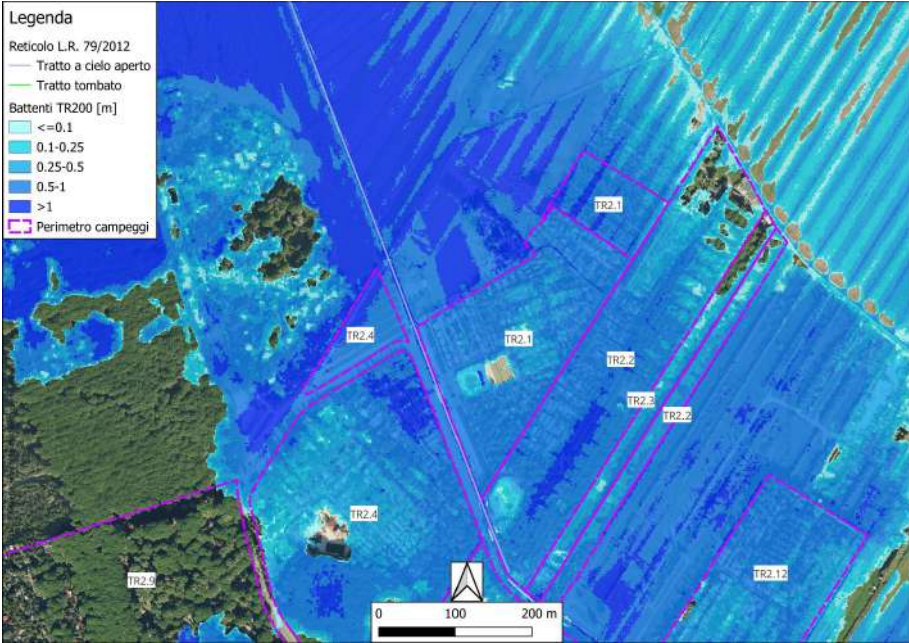
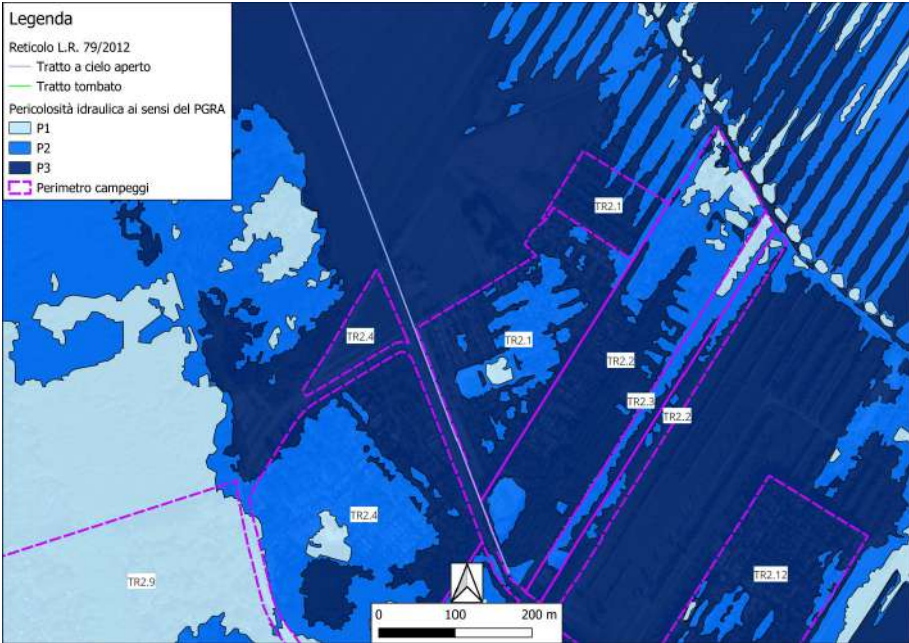


La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

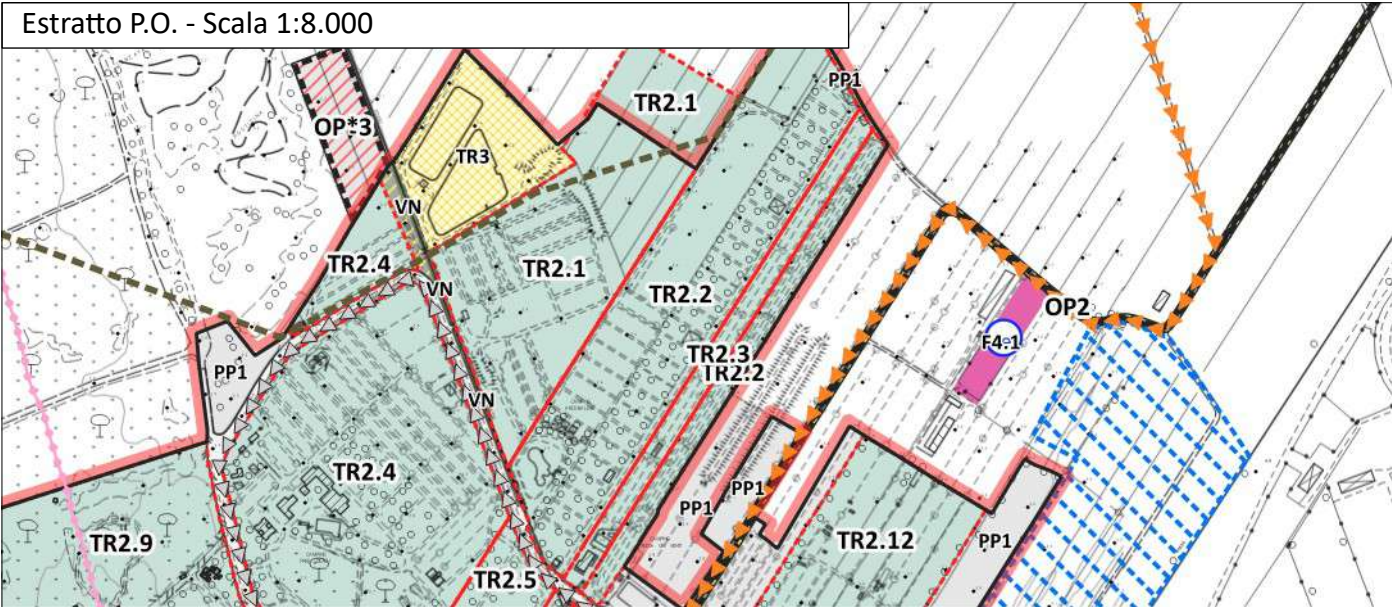
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
113	360	0,31

In corrispondenza del bordo sud-ovest del comparto è presente il corso d'acqua TC8071, individuato ai sensi della L.R. 79/2012, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Lo scarico delle opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura, nelle fosse campestri, oppure nel suddetto TC8071, previa richiesta di autorizzazione idraulica ai competenti uffici del Genio Civile.



Campeggio Arcobaleno 2 (TR2.2)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	79.893 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	31.289 mq
NUMERO PIAZZOLE	409
SUPERFICIE A VERDE	979 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	4.099 mq
SUPERFICIE VIABILITÀ E PERCORSI	12.197 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	738 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	2.590 mq
- Direzione - Bar e Tettoia - Servizi igienici - Bungalow - Altri edifici	SE 60 mq SE 21 mq + 219 mq SE 619 mq SE 1.045 mq SE 626 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.636



Campeggio Arcobaleno 2 (TR2.2)

Disciplina d’uso

Parametri urbanistici
Superficie dell’area mq. 80.440

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.636 posti letto attuali per 409 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all’interno del patrimonio edilizio esistente;
 - È ammessa la realizzazione di SE pari a 500 per servizi legati all’attività, anche in ampliamento ai fabbricati esistenti, eccedenti gli ampliamenti una-tantum di cui sopra; nel caso sia realizzato un nuovo fabbricato indipendente, lo stesso dovrà avere una altezza massima pari a 4,5 ml;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l’adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

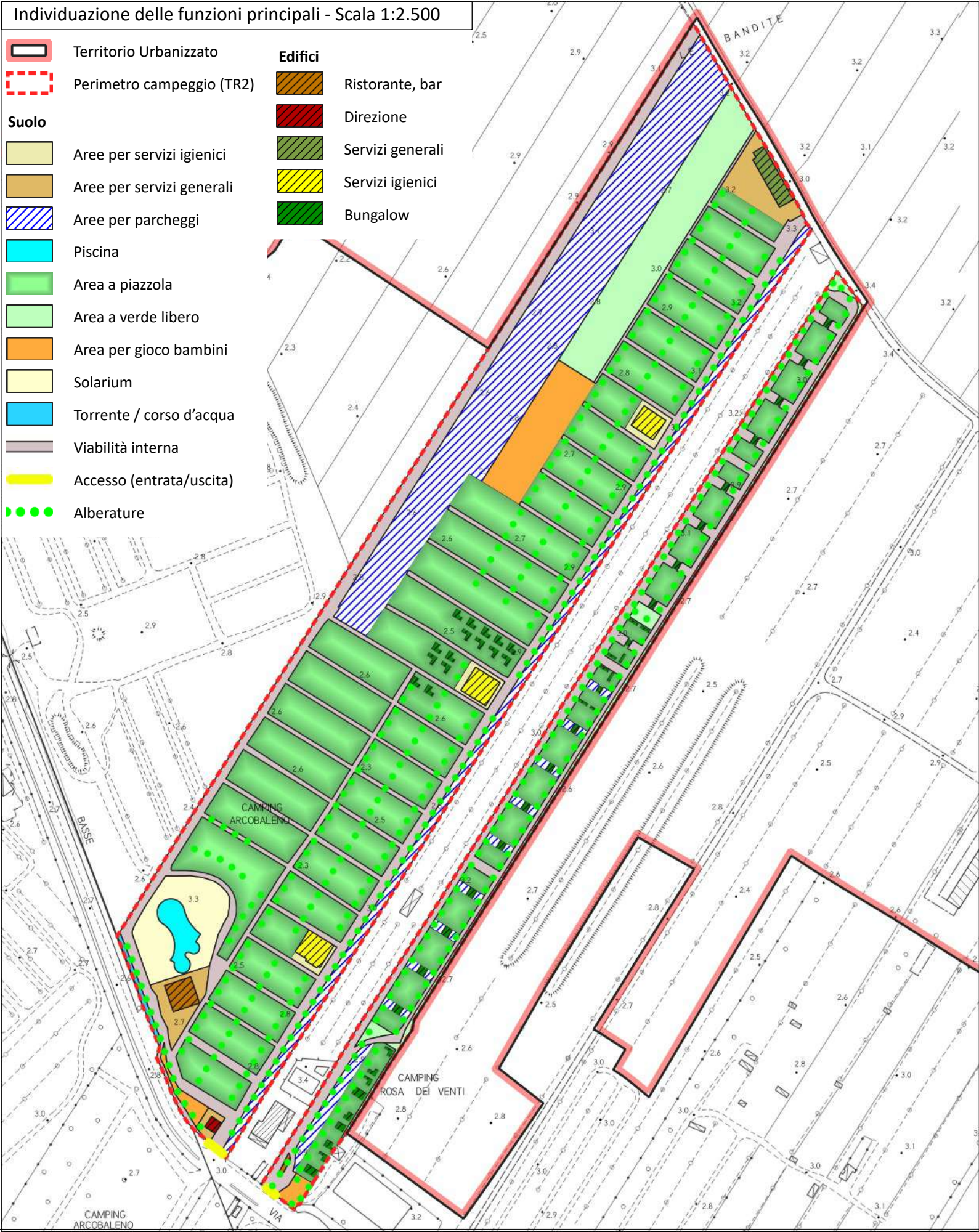
Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l’attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l’analisi dei rischi endogeni all’area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.



Campeggio Arcobaleno 2 (TR2.2)

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

CO_ED1_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_ED1_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_ED1_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_ED1_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti..

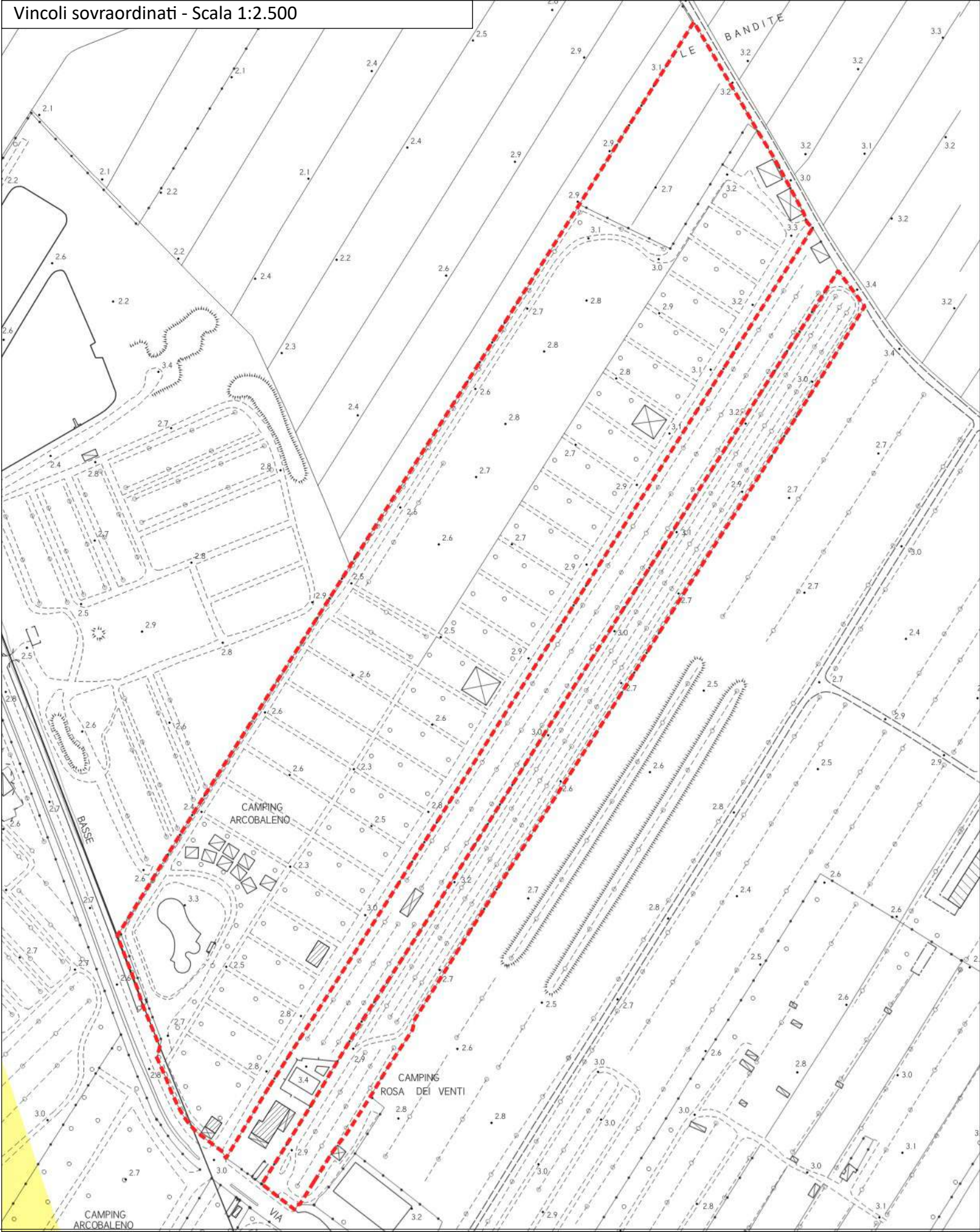
Prescrizioni PIT-PPR

Nell'area di campeggio oggetto della presente Scheda non sono presenti Beni paesaggistici.

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



Campeggio Arcobaleno 2 (TR2.2)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali. Una stretta fascia lungo il lato sud è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata per la presenza del Fosso delle Basse.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

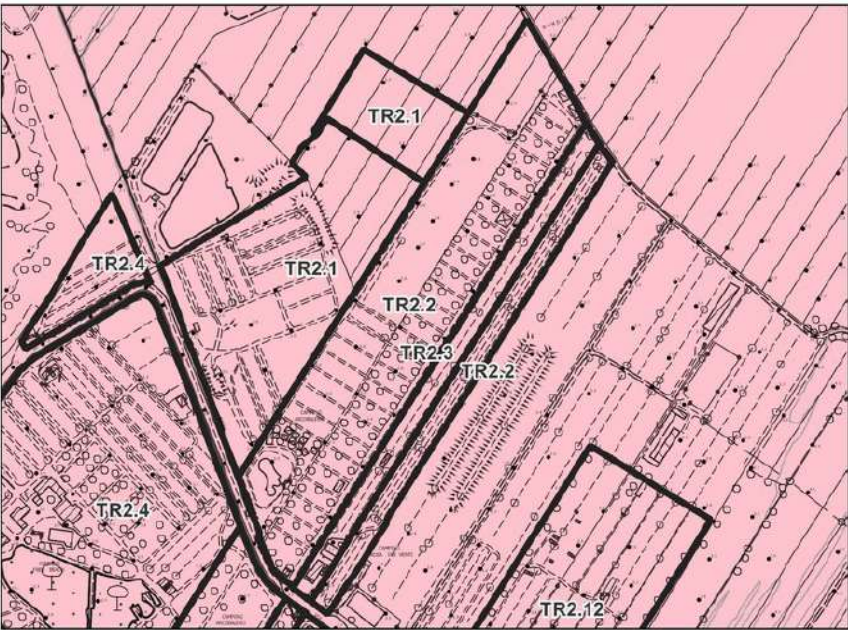
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



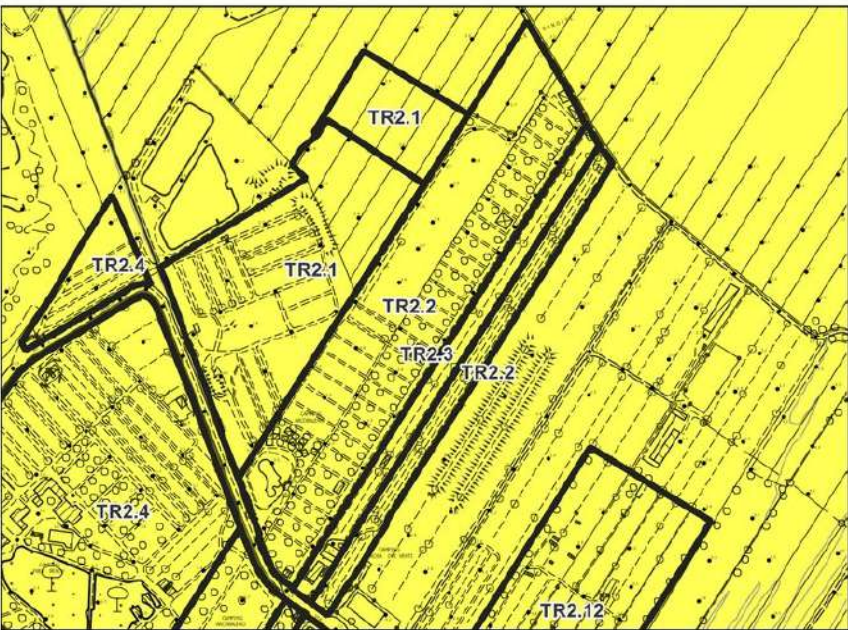
PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Arcobaleno 2 (TR2.2)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree ridotte in P1.
 - Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.60 m.
 - Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo pari a 3.56 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 44654 m³ su tutto il comparto, di cui circa 611 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento e alla realizzazione della SE per servizi legati all'attività, riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 e P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

- Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.
- Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:
- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
 - evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
 - prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
 - sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
 - adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
 - realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
 - considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;

- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 611 e 44654 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.

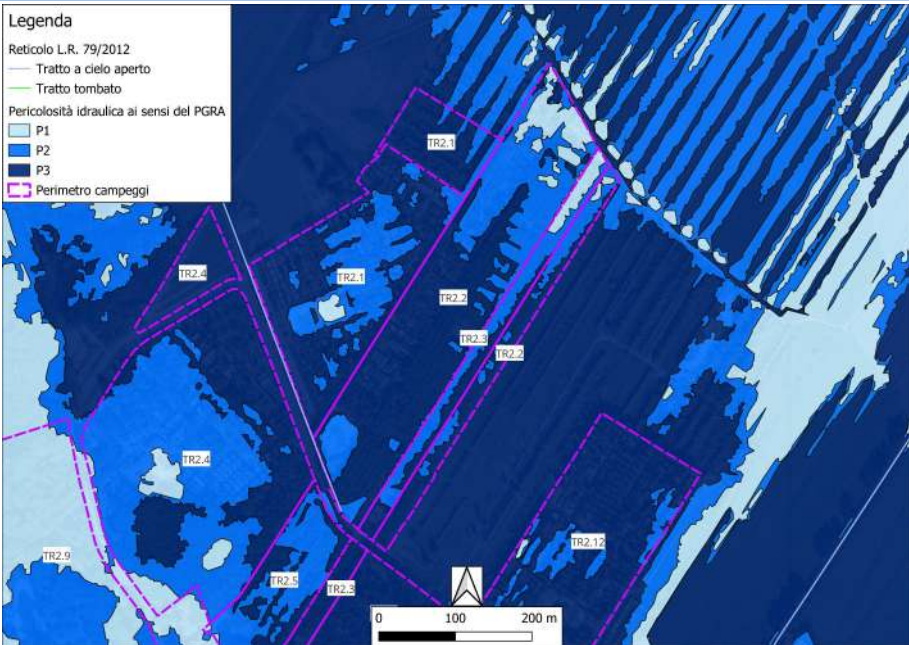


La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

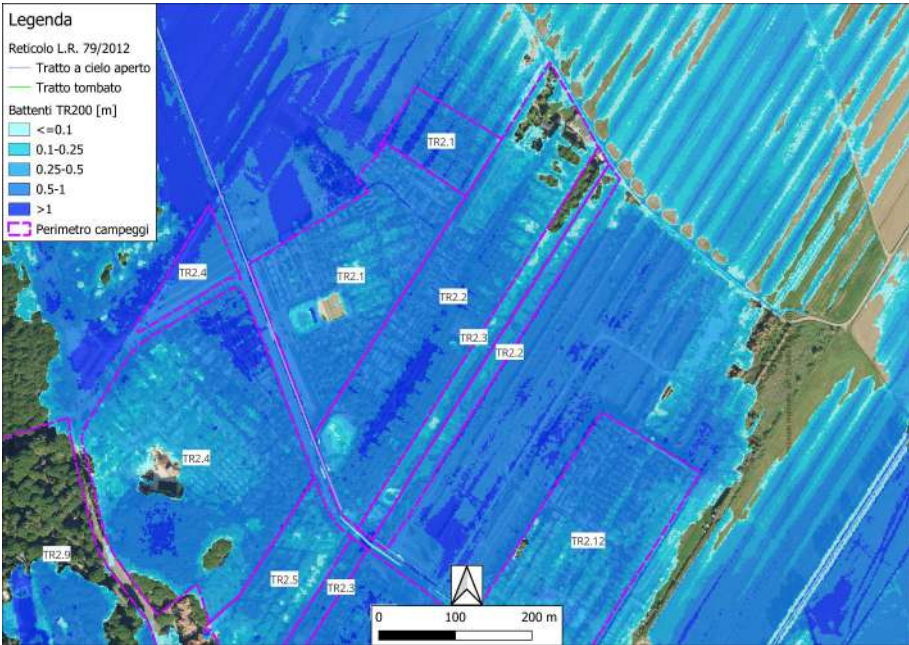
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
611	722	0,85

In corrispondenza del bordo sud-ovest del comparto è presente il corso d'acqua TC8071, individuato ai sensi della L.R. 79/2012, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.

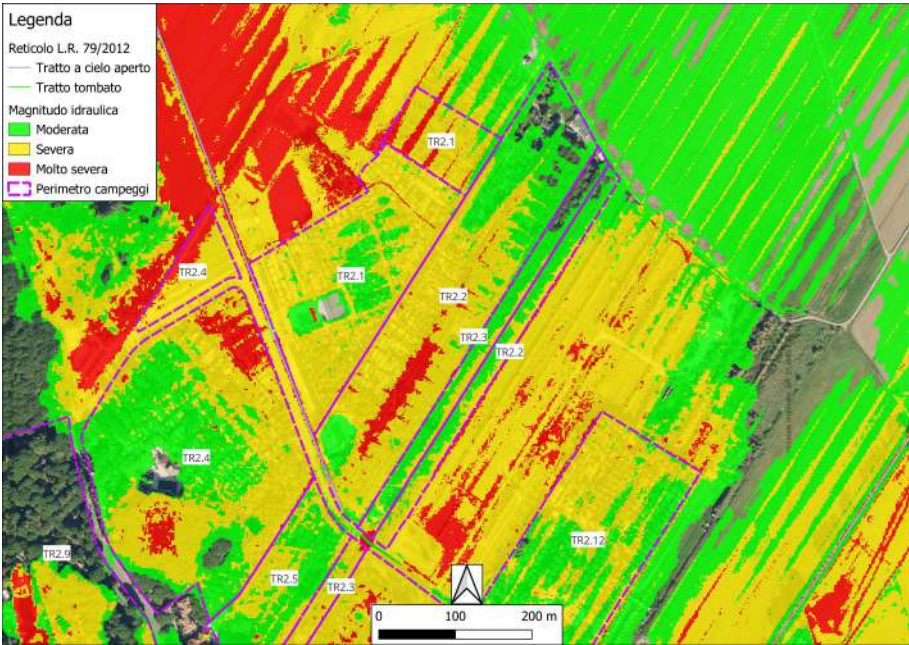
Lo scarico delle opere di invaso potrà avvenire sia nella rete di fognatura meteorica che nel reticolo di fosse campestri circostante o nel corso d'acqua TC8071, previa richiesta di autorizzazione idraulica.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

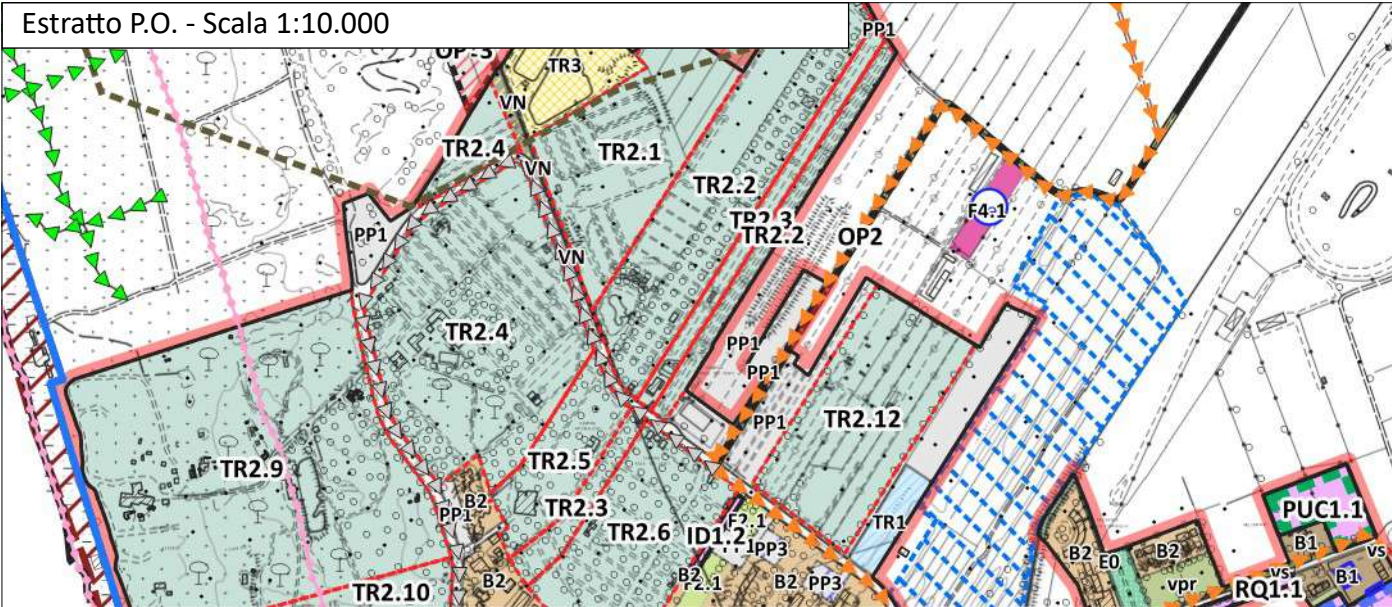


Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Rosa dei venti (TR2.3)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	22.097 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.351 mq
NUMERO PIAZZOLE	147
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.351 mq
SUPERFICIE VIABILITÀ E PERCORSI	5.856 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	450 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	722 mq
- Direzione - Ristorante – bar - spaccio - Servizi igienici - Altri edifici	- SE 45 mq - SE 292 mq - SE 292 mq - SE 93 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	588



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 22.097

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

Interventi ammessi
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).

- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 588 posti letto attuali per 147 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA
Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.
Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

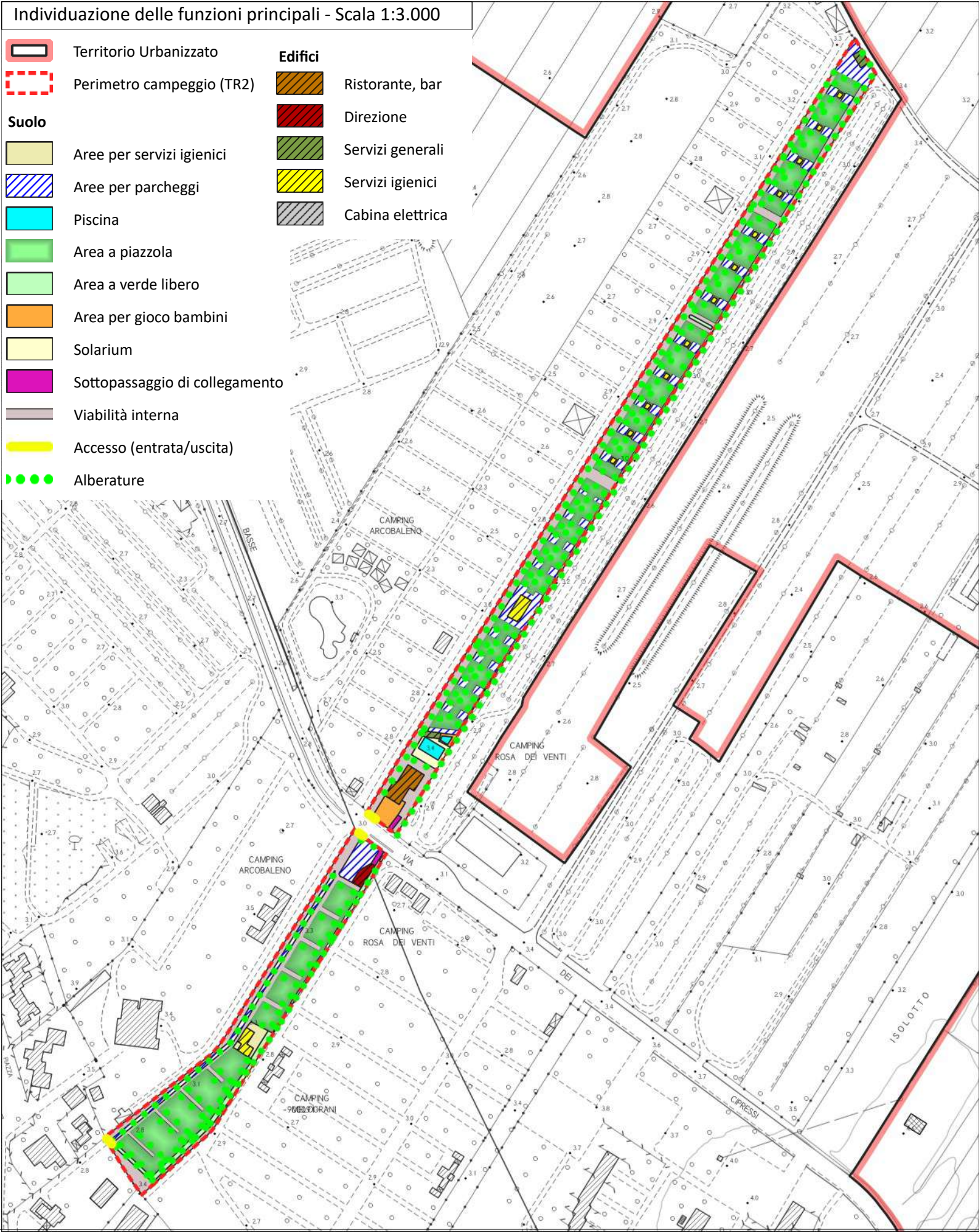
CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]



Campeggio Rosa dei venti (TR2.3)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in in linea con la prescrizione 2.c.3 della scheda di D.M..

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione 3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5 della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistente (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione 4.c.1, 4.c.2 della scheda di D.M..

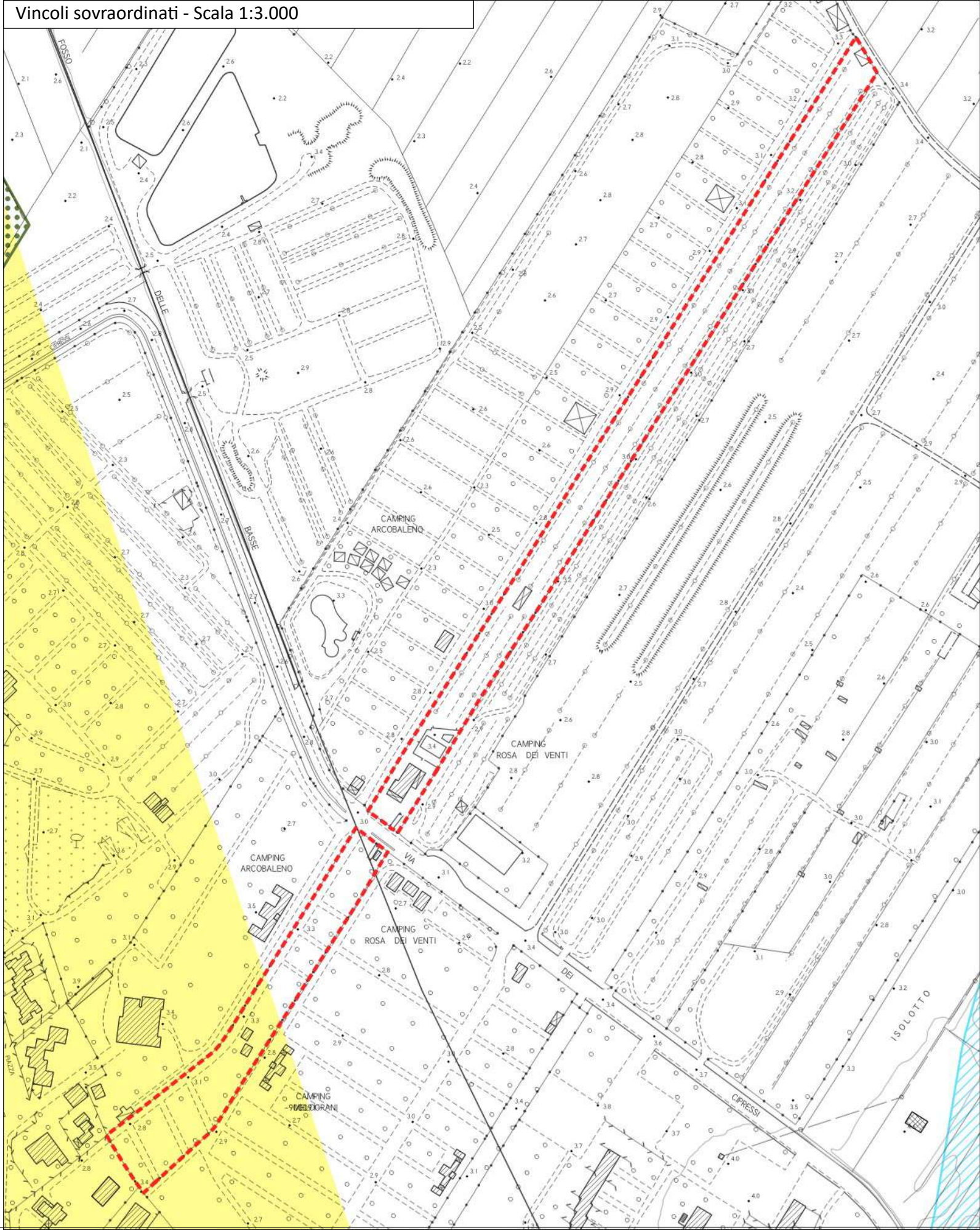
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (lett. c)

I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)



Campeggio Rosa dei venti (TR2.3)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

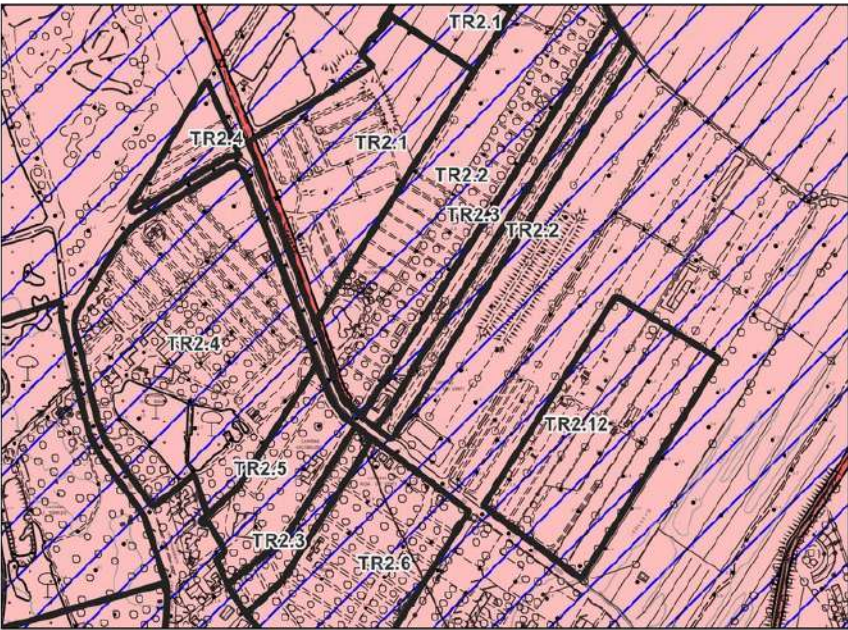
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

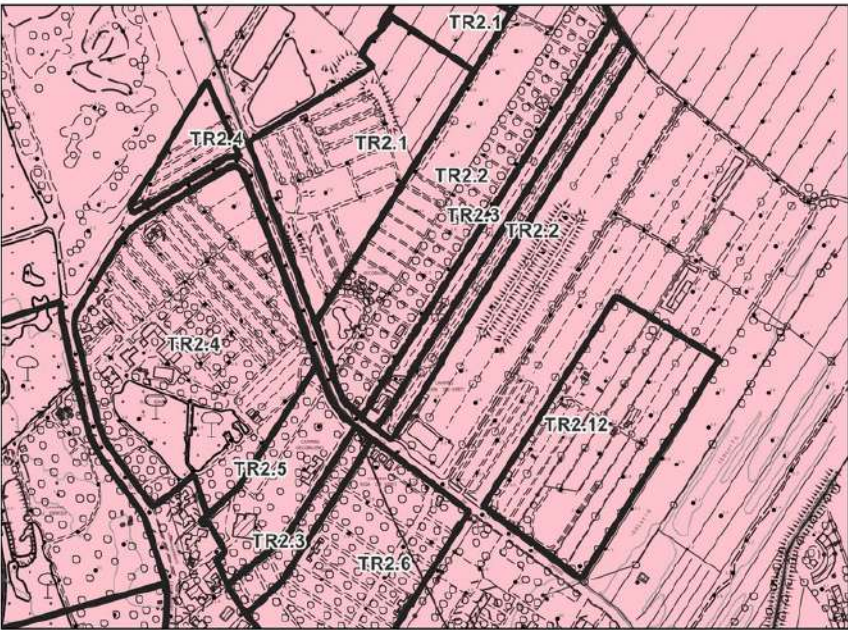
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



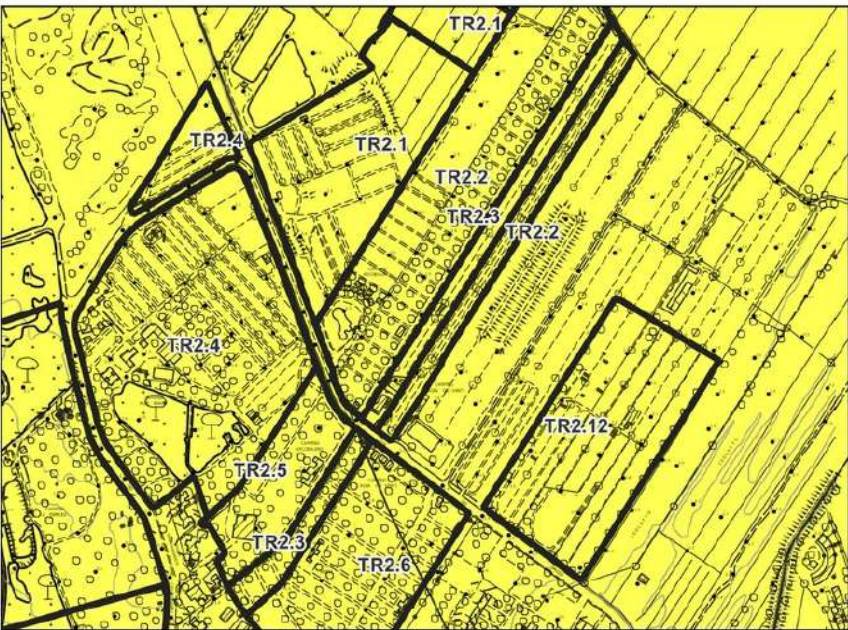
PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa**
- S2 - Pericolosità media**
- S3 - Pericolosità elevata**
- S4 - Pericolosità molto elevata**



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto**
- Classe IS 2 - Impatto moderato**
- Classe IS 3 - Impatto lieve**

Campeggio Rosa dei venti (TR2.3)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree ridotte in P1.
- Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.52 m.
- Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo pari a 3.52 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 10533 m³ su tutto il comparto, di cui circa 75 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 e P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;

- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree. Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 75 e 10533 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

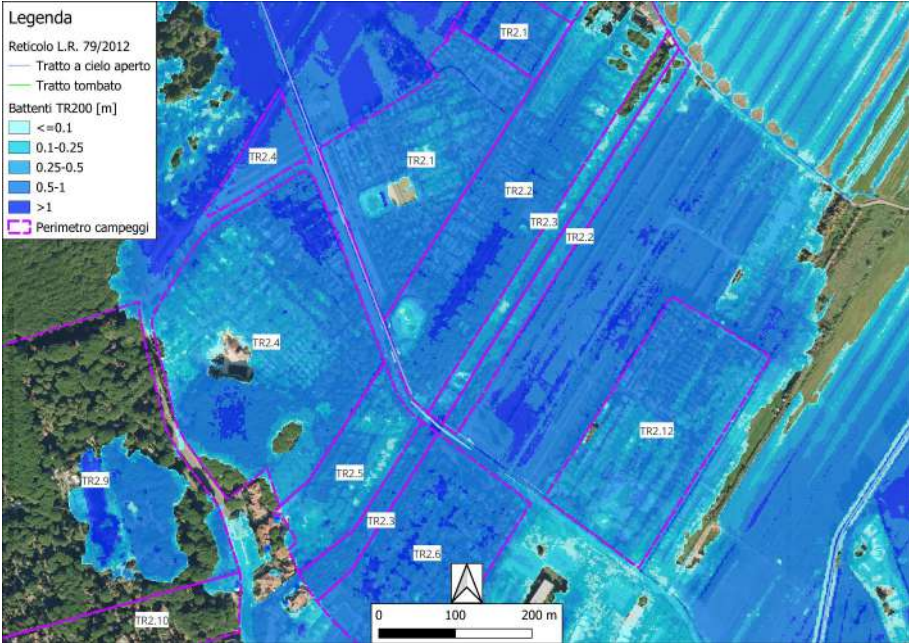
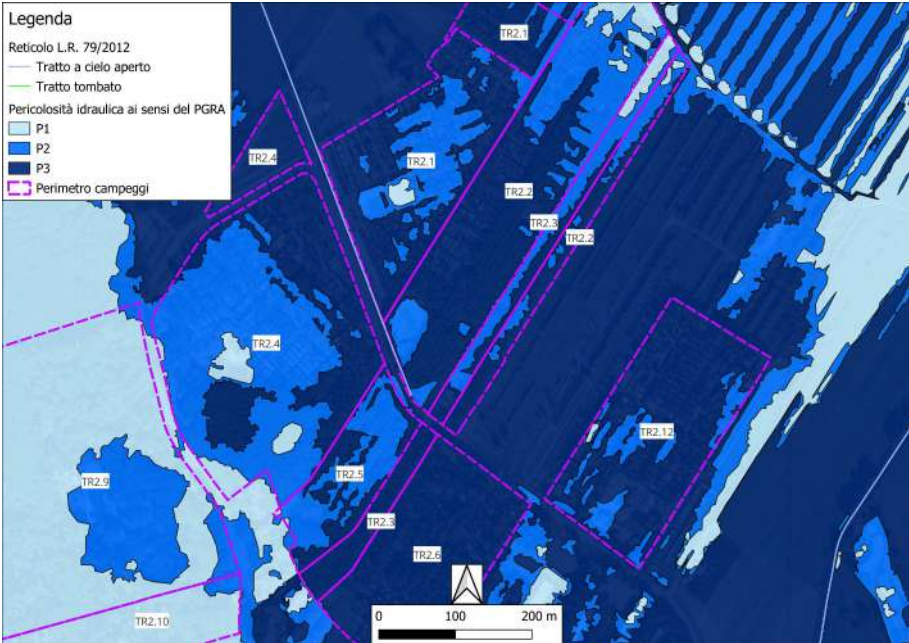
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
75	248	0,3

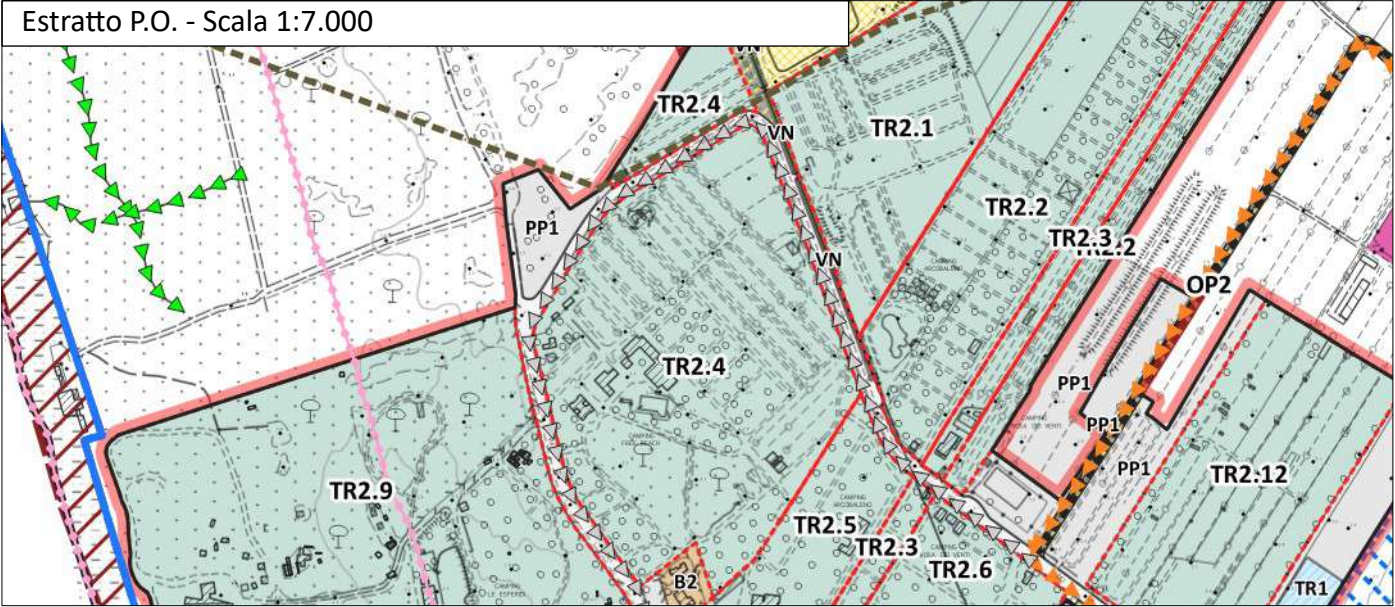
Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Free Beach (TR2.4)

Estratto P.O. - Scala 1:7.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	92.246 mq
NUMERO PIAZZOLE	477
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.908

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.500



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 92.246

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.908 posti letto attuali per 477 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione

Negli altri casi, per gli interventi ammessi, sono previsti la S.C.I.A. ed il Permesso di Costruire.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

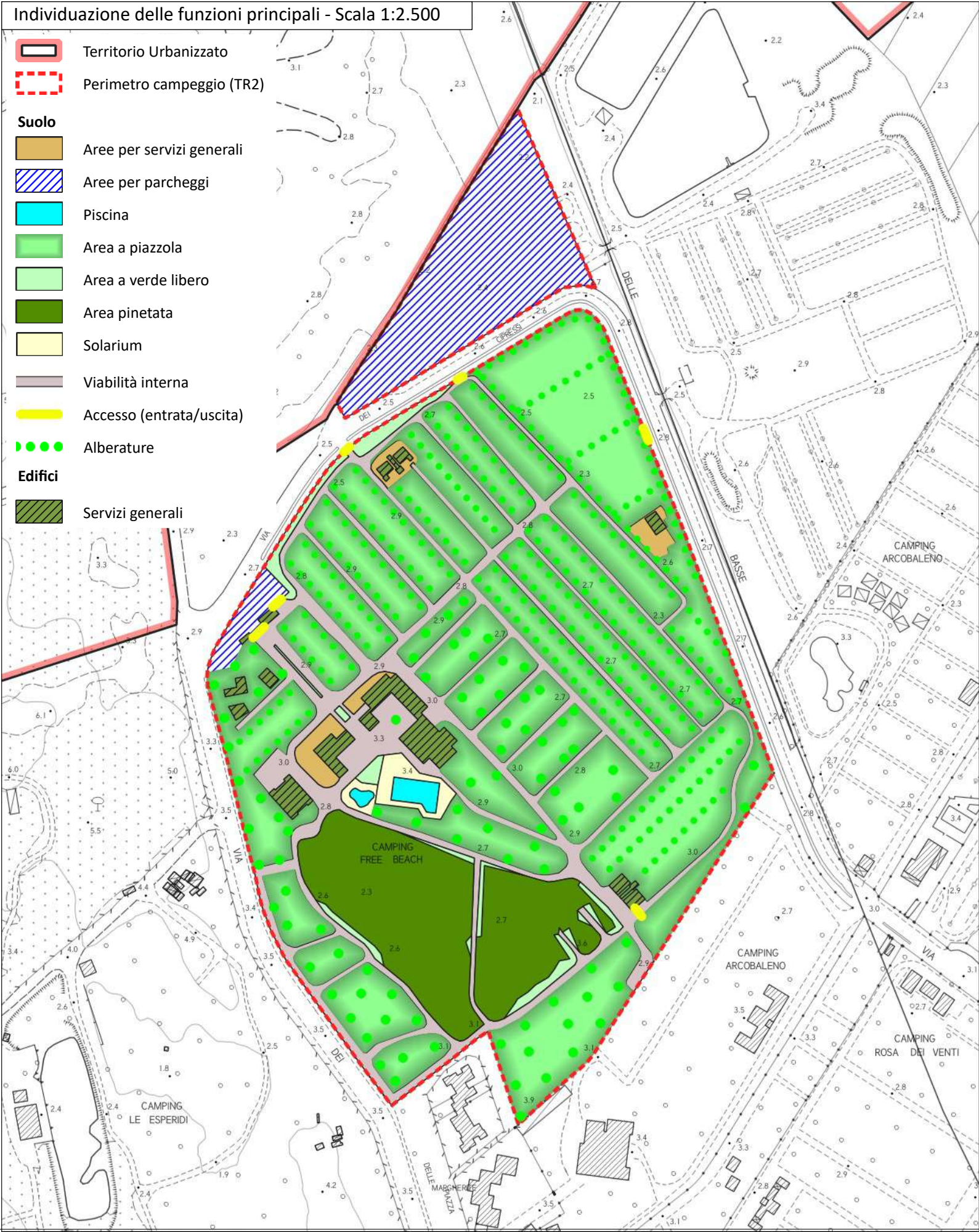
CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]



Campeggio Free Beach (TR2.4)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroterri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett. g, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in in linea con la prescrizione 2.c.3 della scheda di D.M. e con la prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'allegato 8b del PIT-PPR.

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione 3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5 della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistente (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione 4.c.1, 4.c.2 della scheda di D.M..

Riserva naturale statale



Tombolo di Cecina (RNLI04)

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)



D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)



I territori costieri (lett. a)

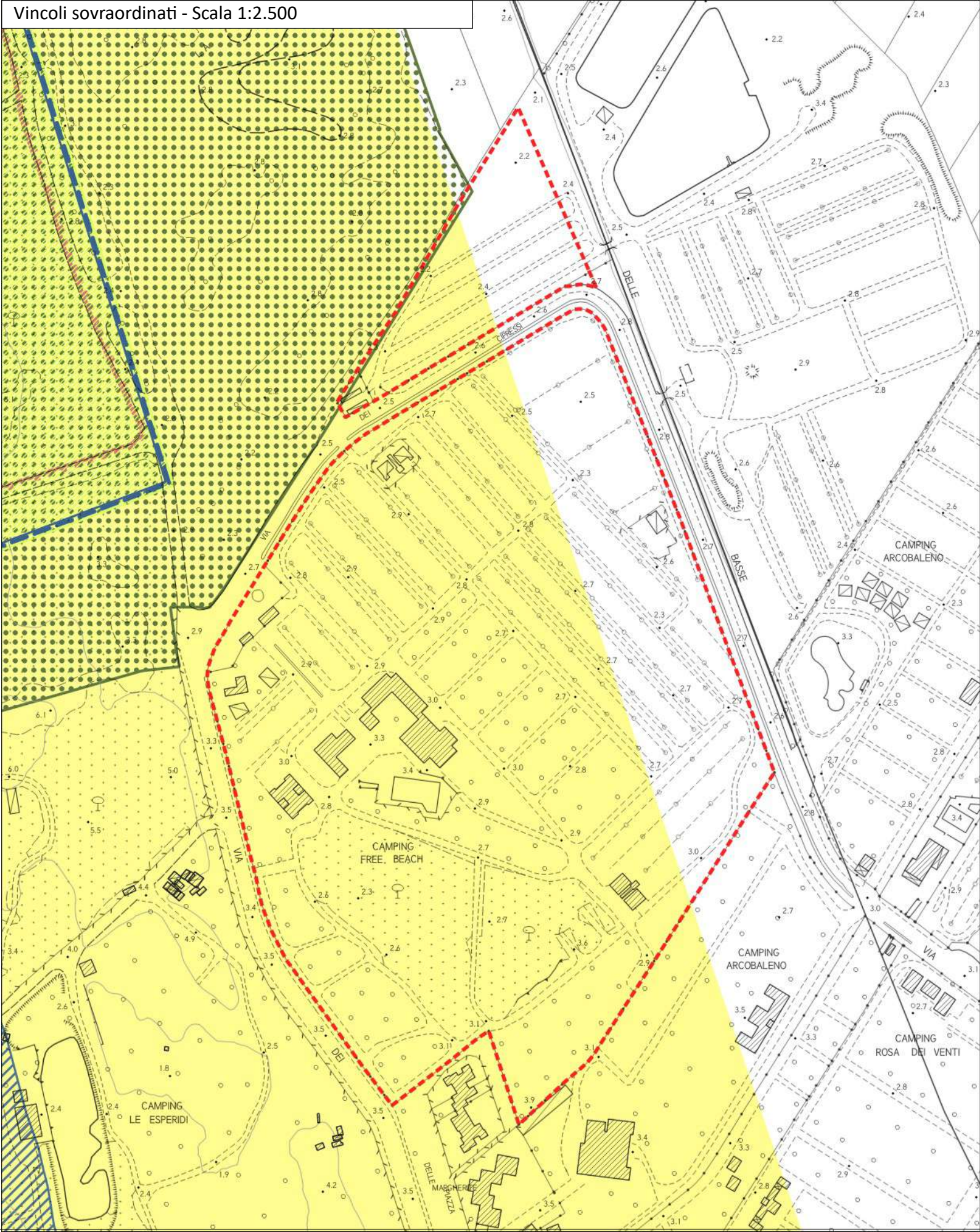


I parchi e le riserve nazionali o regionali (lett. f)



I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



Campeggio Free Beach (TR2.4)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

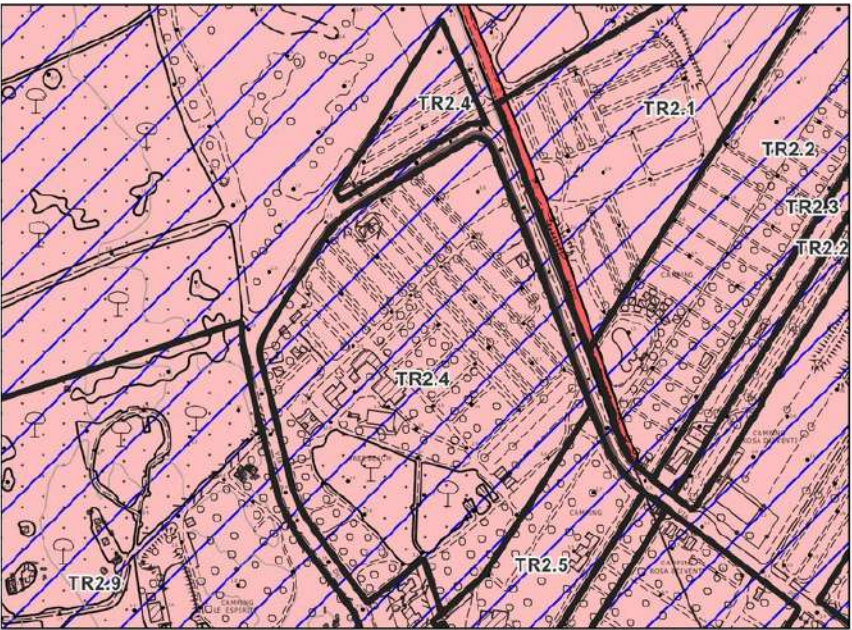
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

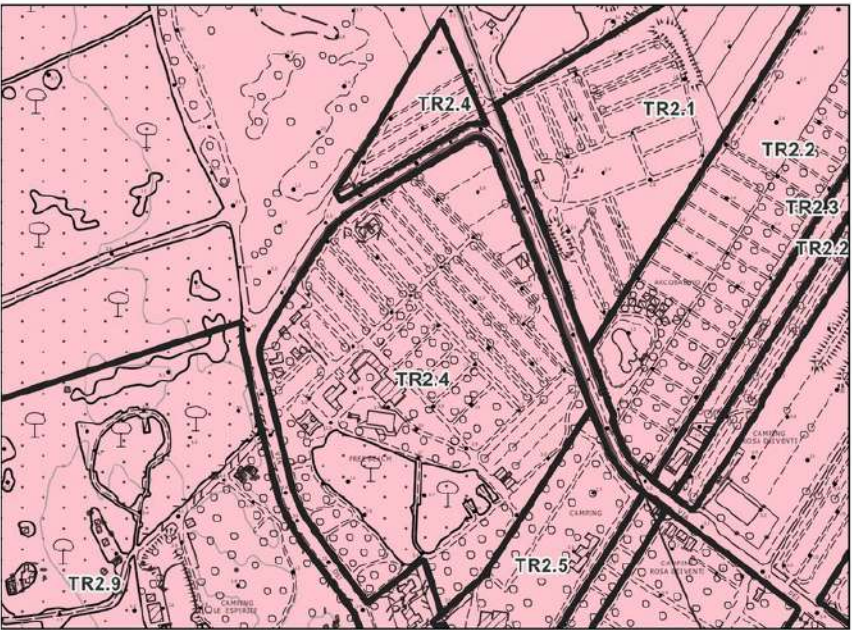
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



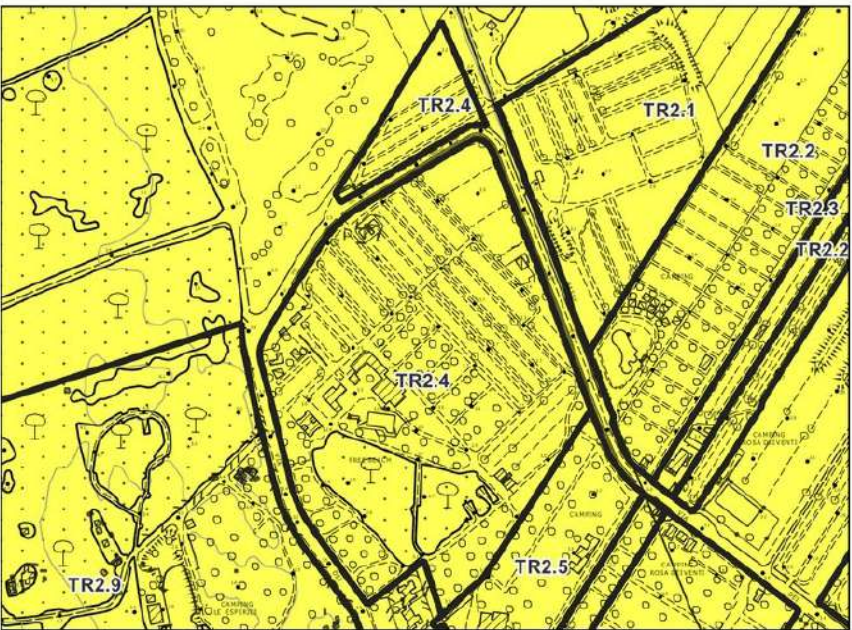
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Free Beach (TR2.4)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree ridotte in P1.
- Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.62 m.
- Quota di esondazione TR200 all'interno del comparto pari a 3.33 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 53924 m³ su tutto il comparto, di cui circa 252 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 e P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;

- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

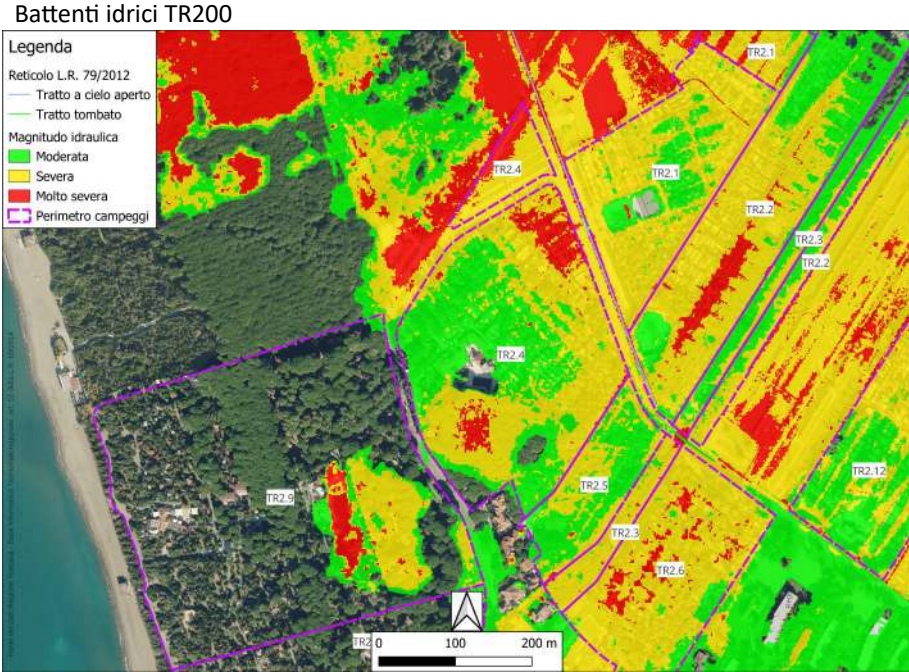
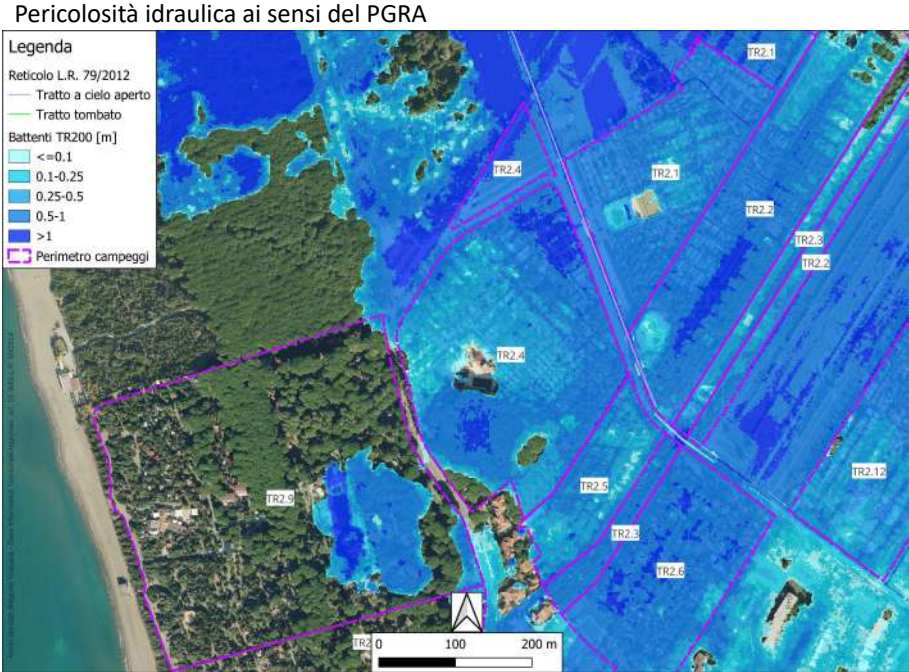
All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 252 e 53924 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.

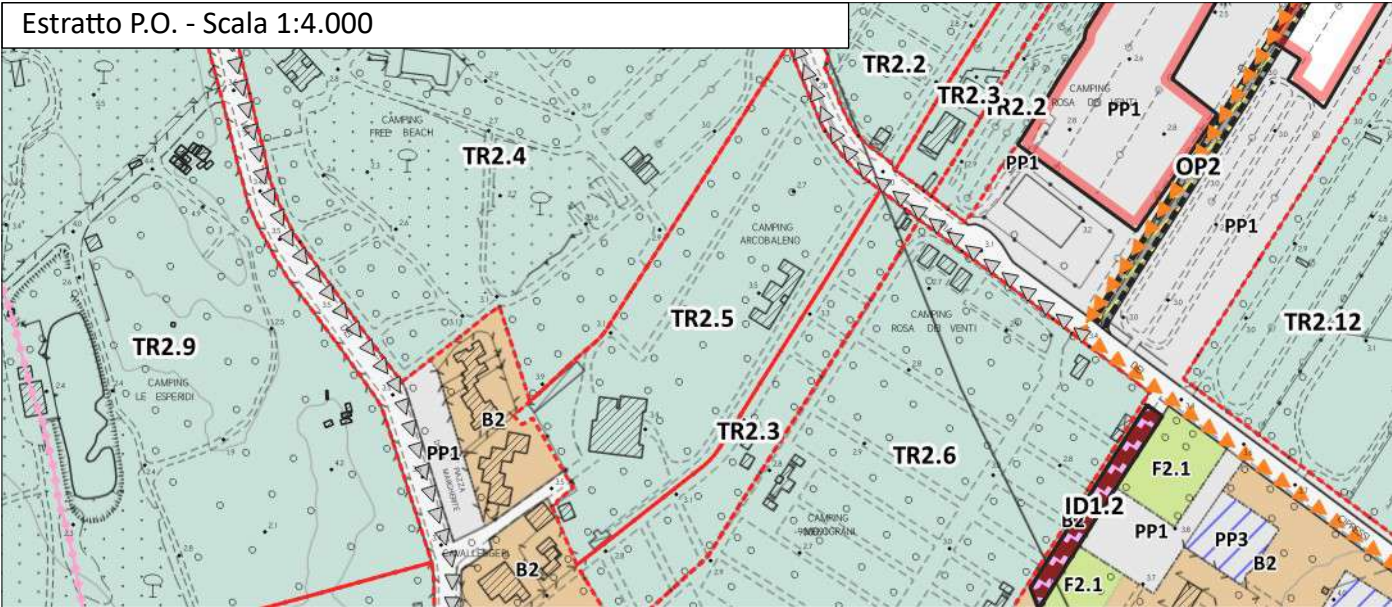


La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
252	265	0,95

Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.

Campeggio Arcobaleno 1 (TR2.5)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	20.184 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.550 mq
NUMERO PIAZZOLE	189
SUPERFICIE A PARCHEGGIO E VERDE	2.098 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	1.661 mq
- Direzione – Ristorante – bar - spaccio - Servizi igienici - Servizi generali - Altri edifici	SE 672 mq SE 111 mq SE 98 mq SE 780 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	756



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 20.184

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 756 posti letto attuali per 189 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]



Campeggio Arcobaleno 1 (TR2.5)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiropteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona

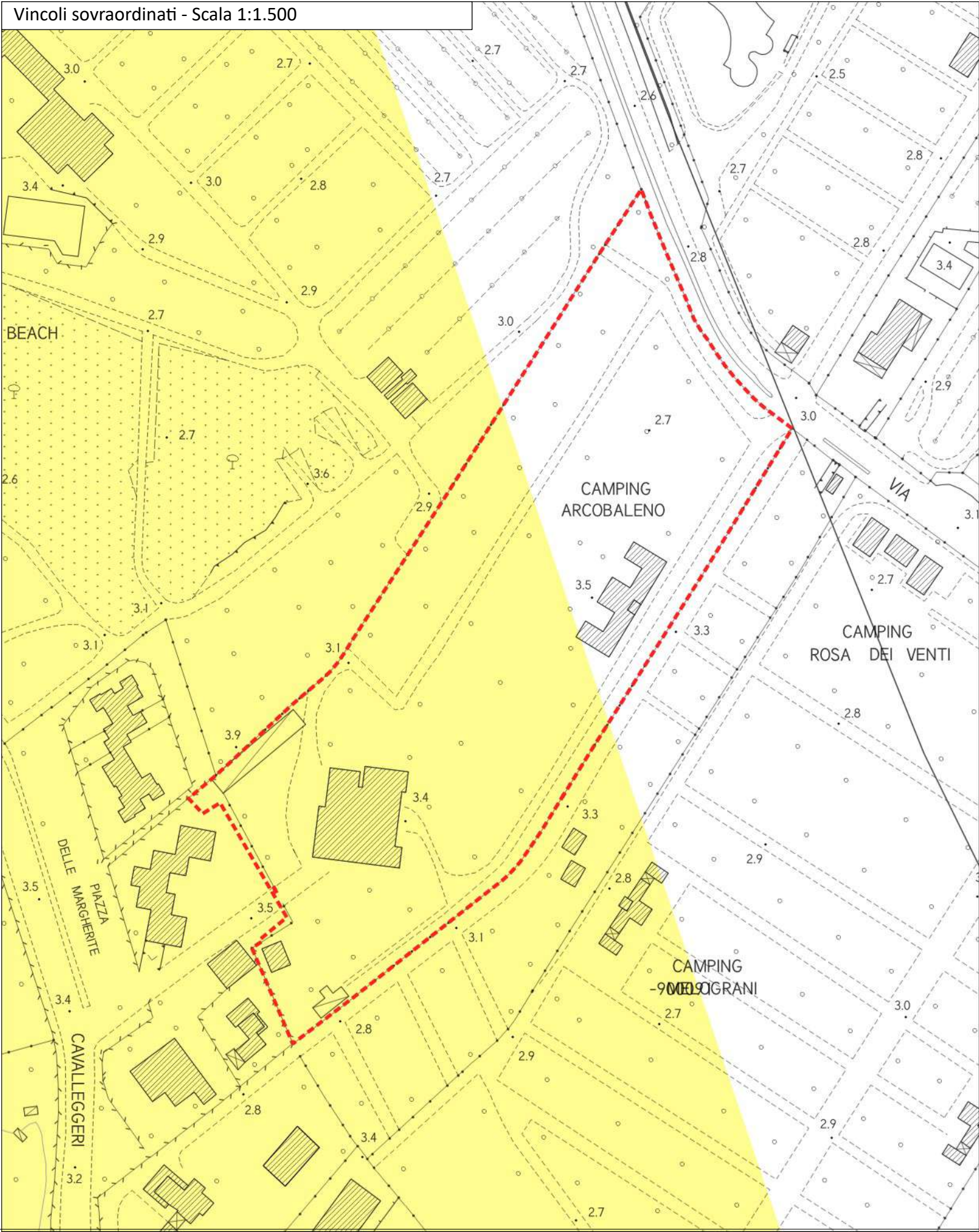
L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M..

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M..

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona



Campeggio Arcobaleno 1 (TR2.5)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

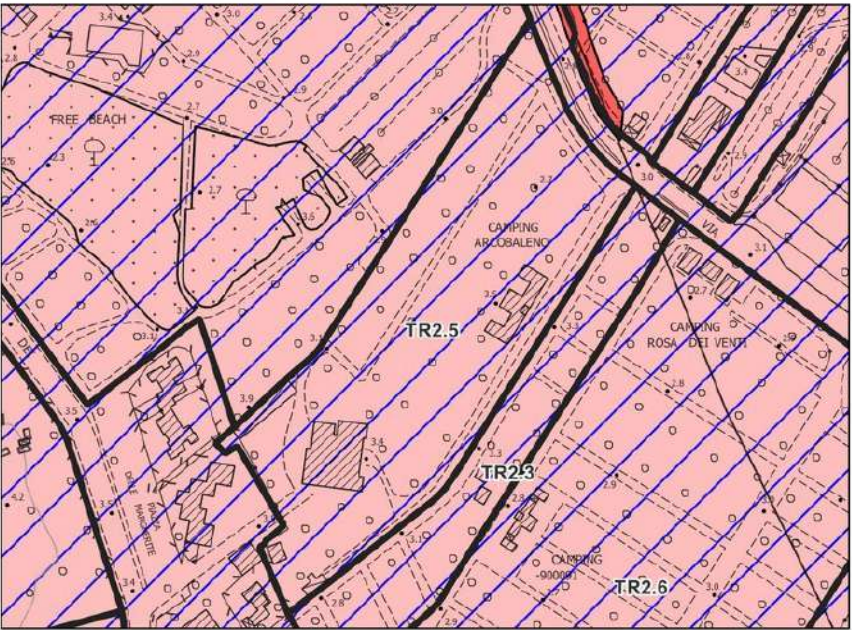
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

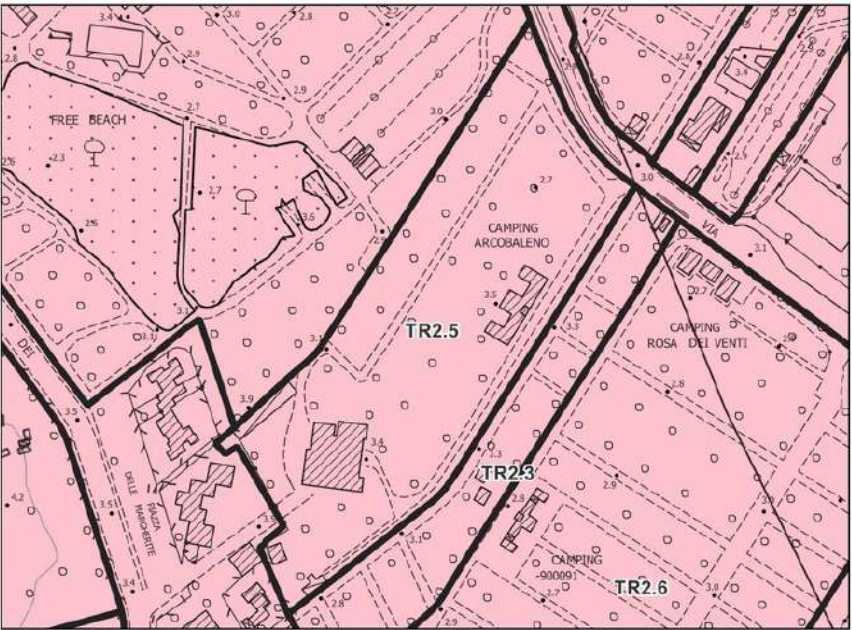
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



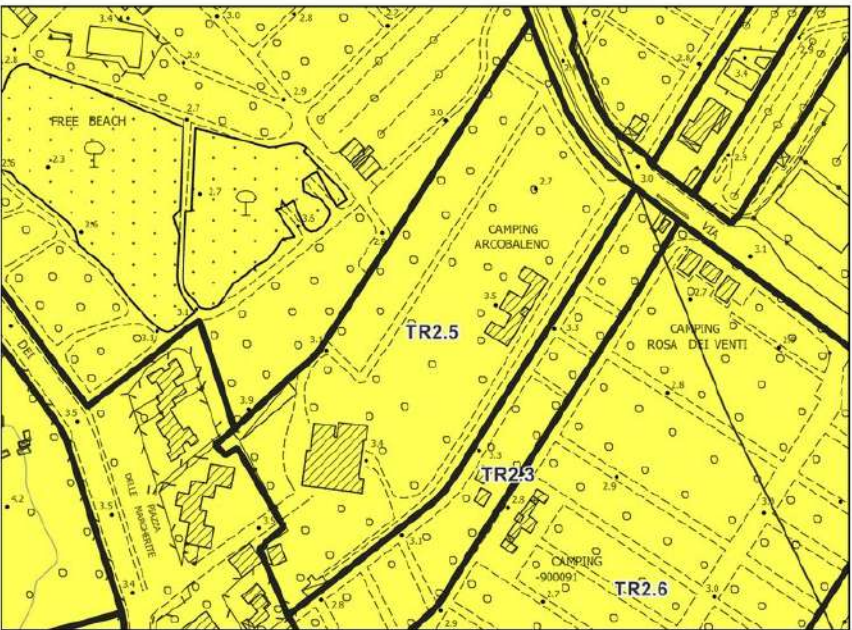
PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Arcobaleno 1 (TR2.5)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree minimali in P1.
 - Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.46 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima all'interno del comparto pari a 3.34 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 9313 m³ su tutto il comparto, di cui circa 153 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 e P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

- Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.
- Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:
- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
 - evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
 - prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
 - sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
 - adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
 - realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
 - considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;

- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 153 e 9313 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

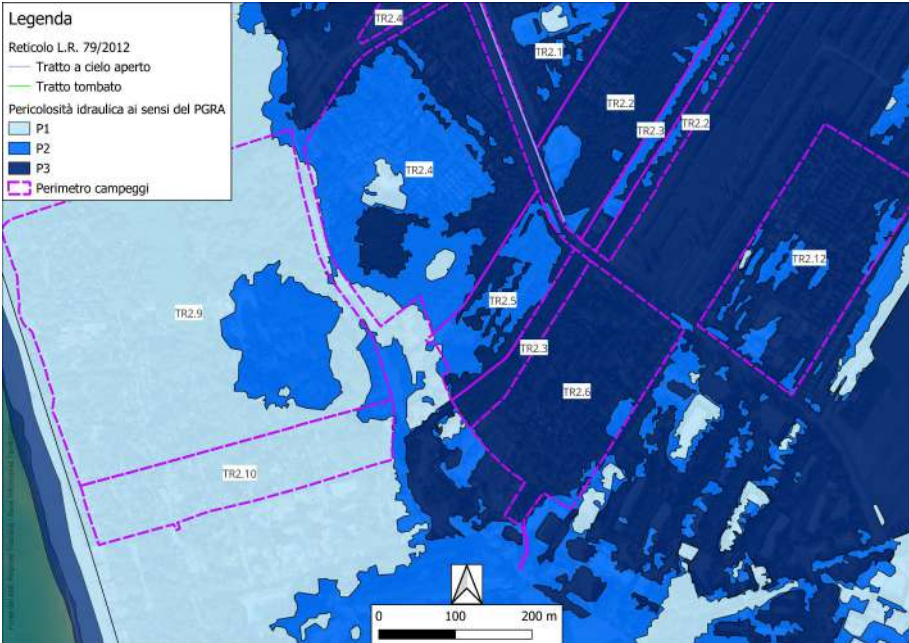
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



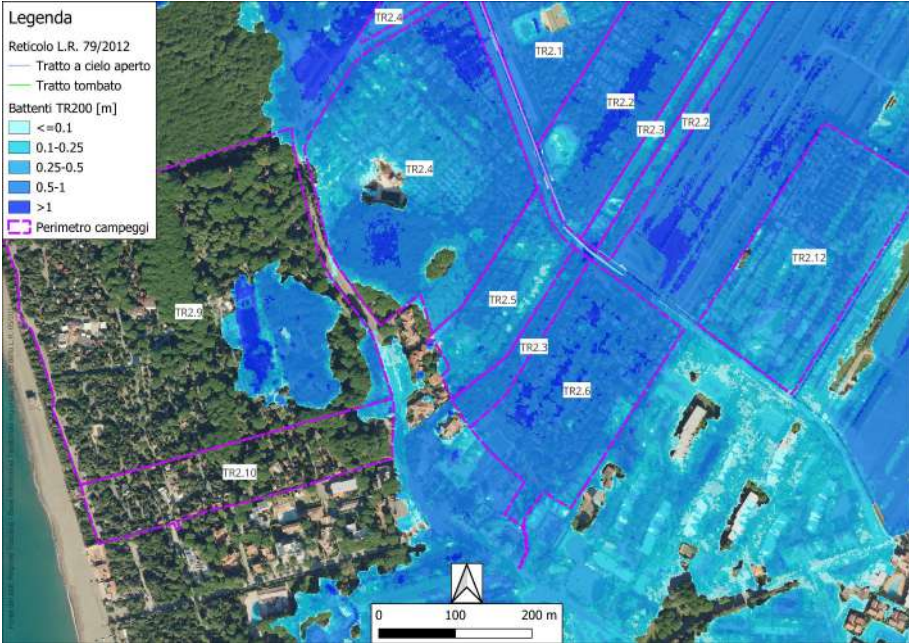
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
153	243	0,63

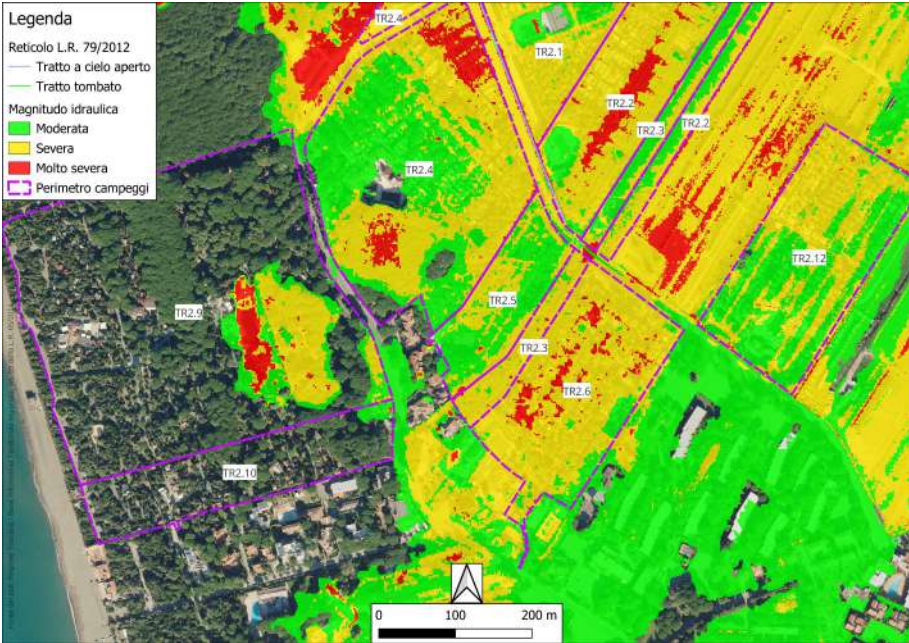
Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

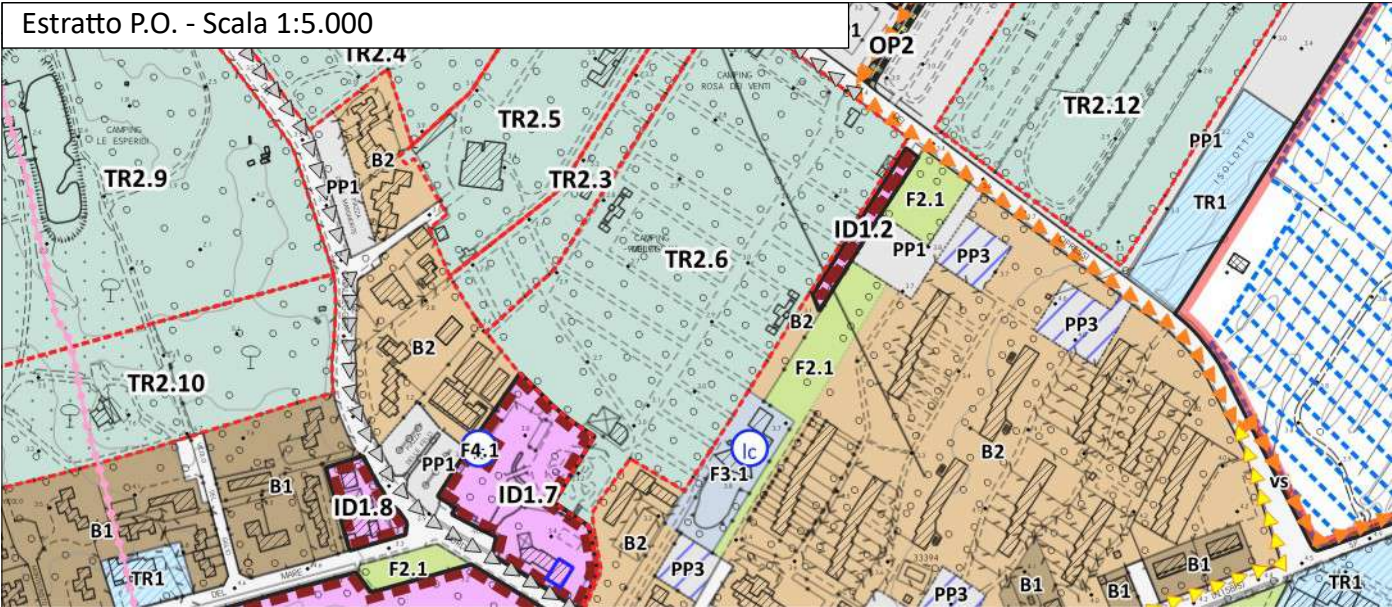


Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio I Melograni (TR2.6)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	44.519 mq
NUMERO PIAZZOLE	386
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.544



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 44.519

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio e realizzazione di aree sportive.

Interventi ammessi
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).

- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.544 posti letto attuali per 386 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
Per gli interventi ammessi, sono previsti la S.C.I.A. ed il Permesso di Costruire o approvazione del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 134 c.3 della L.R. 65/2014.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura.

Il parcheggio pubblico posto in Via dei Cipressi è da considerarsi di servizio al campeggio della presente scheda norma, con le modalità e nelle dimensioni come previsto nella delibera di Giunta Comunale n. 165 del 22/05/1996.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi a servizio dell'attività a campeggio, con le dimensioni e caratteristiche che saranno definite nel Regolamento Edilizio, così come indicato all'art. 56 delle NTA del PO, privilegiando la massima permeabilità possibile del suolo.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

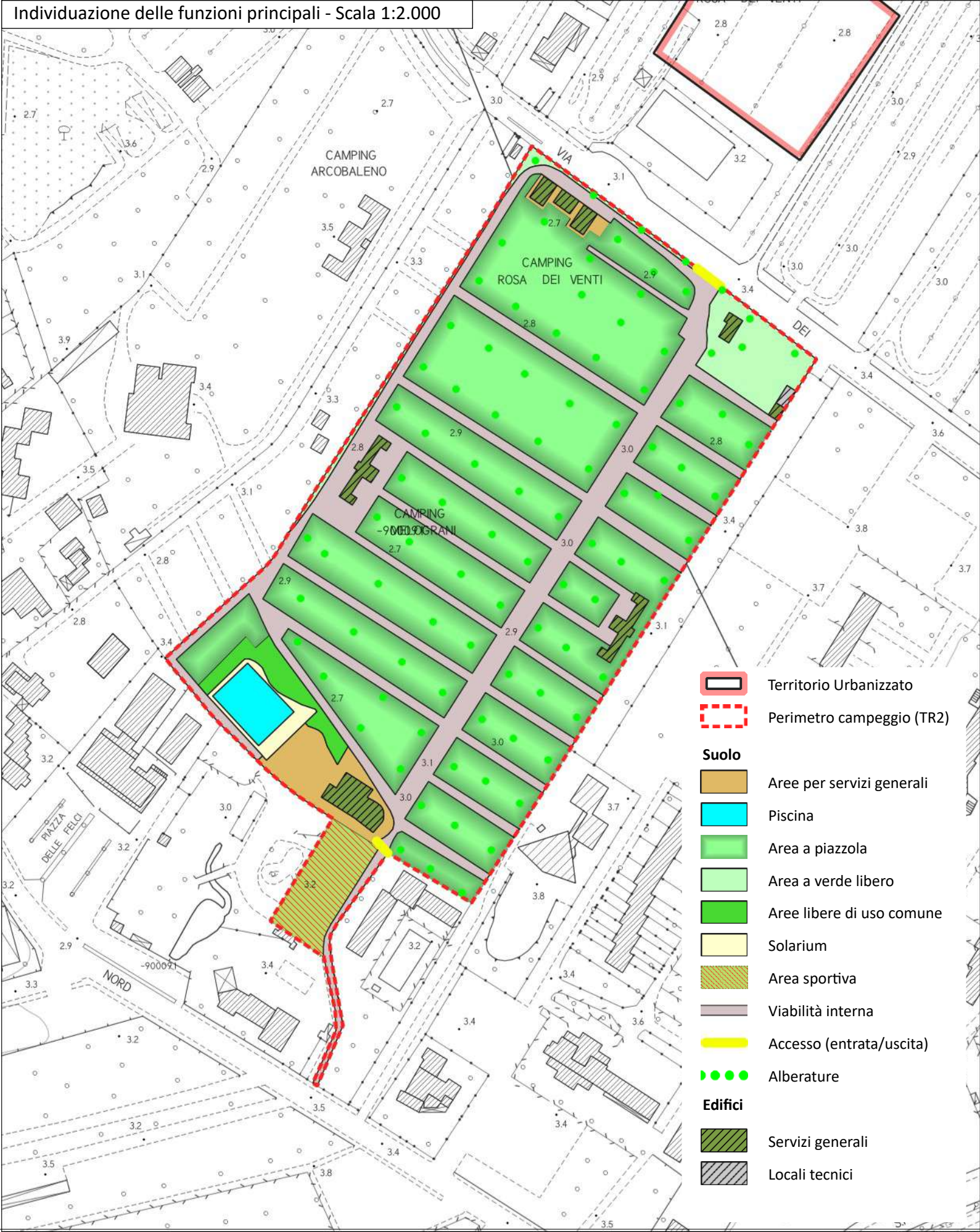
Prescrizioni VINCA
Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.
Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

[continua]



Campeggio I Melograni (TR2.6)

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti..

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M..

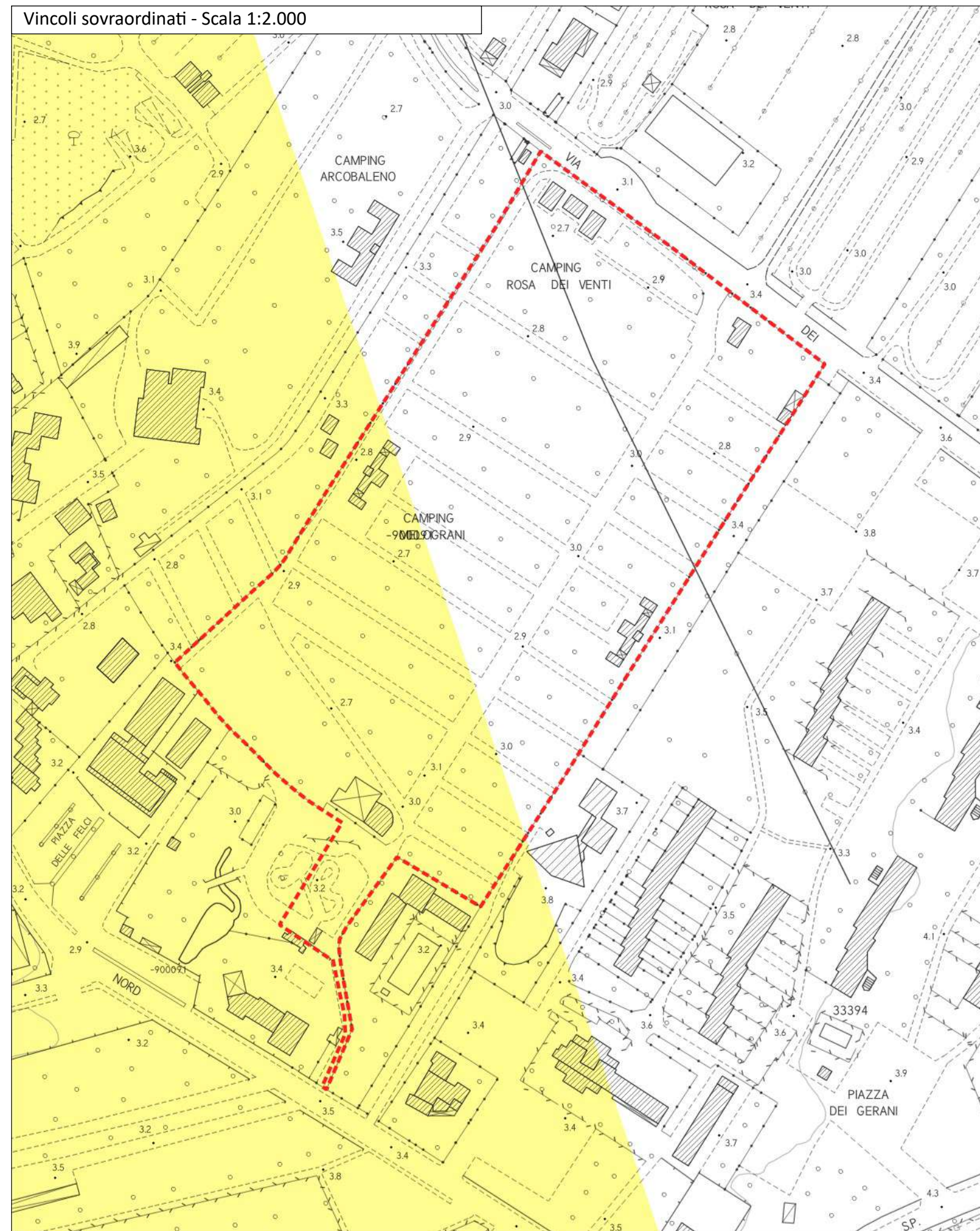
Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M..

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Campeggio I Melograni (TR2.6)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

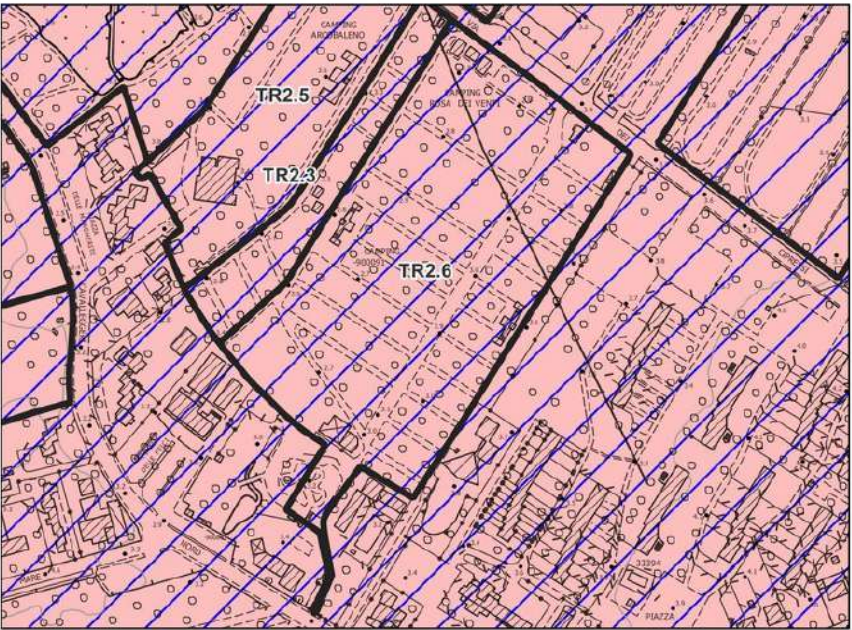
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

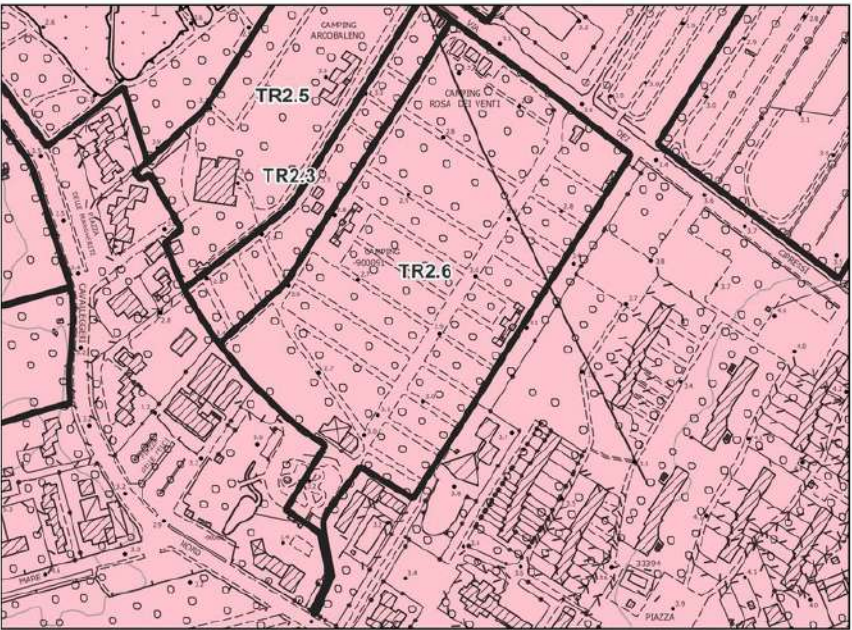
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



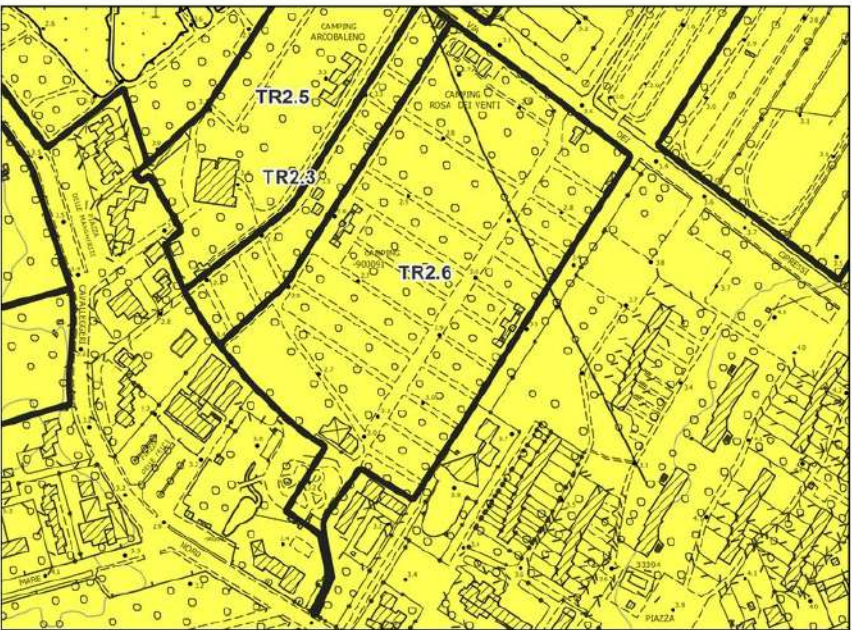
PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa**
- S2 - Pericolosità media**
- S3 - Pericolosità elevata**
- S4 - Pericolosità molto elevata**



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto**
- Classe IS 2 - Impatto moderato**
- Classe IS 3 - Impatto lieve**

Campeggio I Melograni (TR2.6)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione prevalentemente P3, con presenza di aree ridotte in P2.
 - Magnitudo idraulica prevalentemente severa/molto severa, con presenza di aree ridotte a magnitudo moderata.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.78 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima all'interno del comparto pari a 3.53 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 34519 m³ su tutto il comparto, di cui circa 158 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 158 e 34519 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

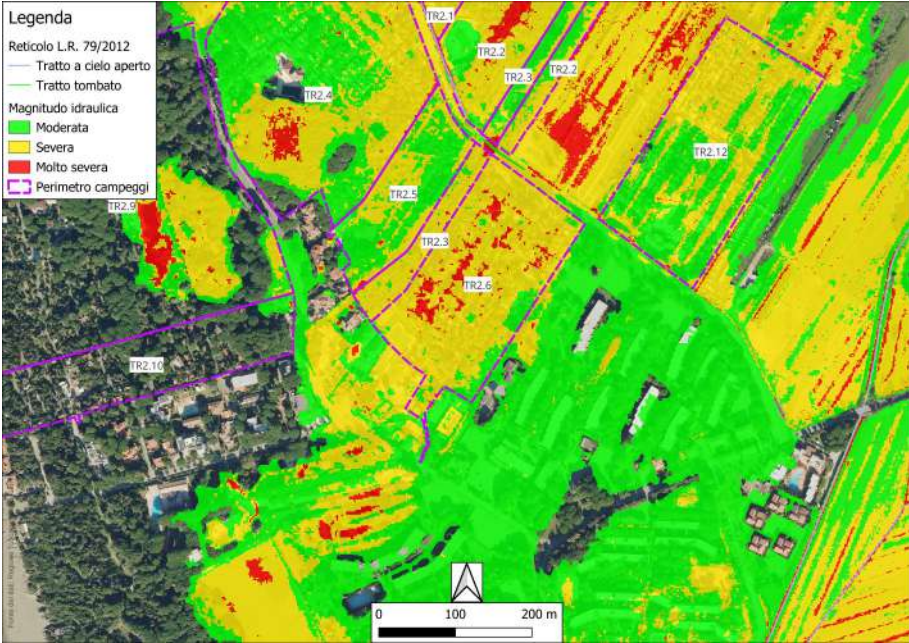
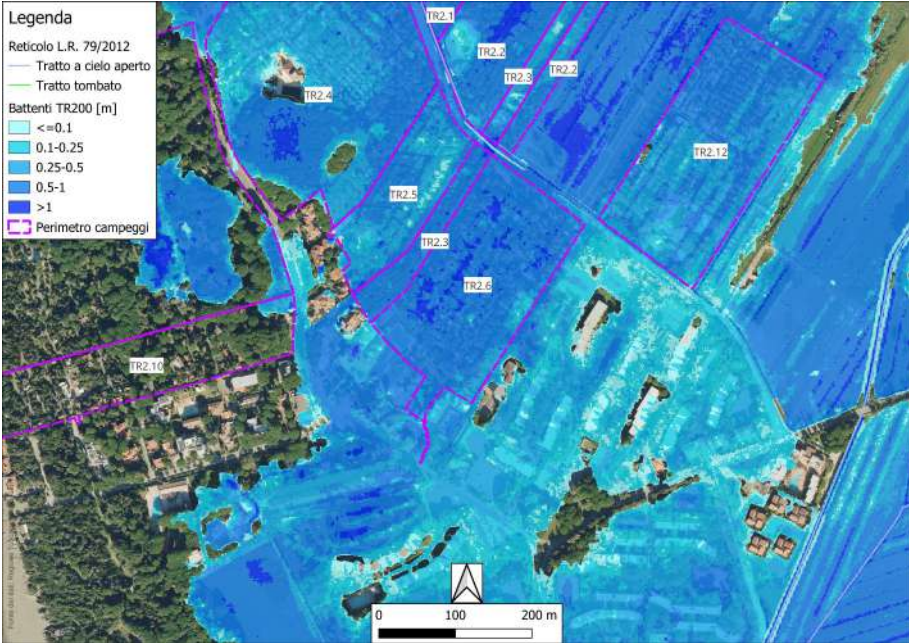
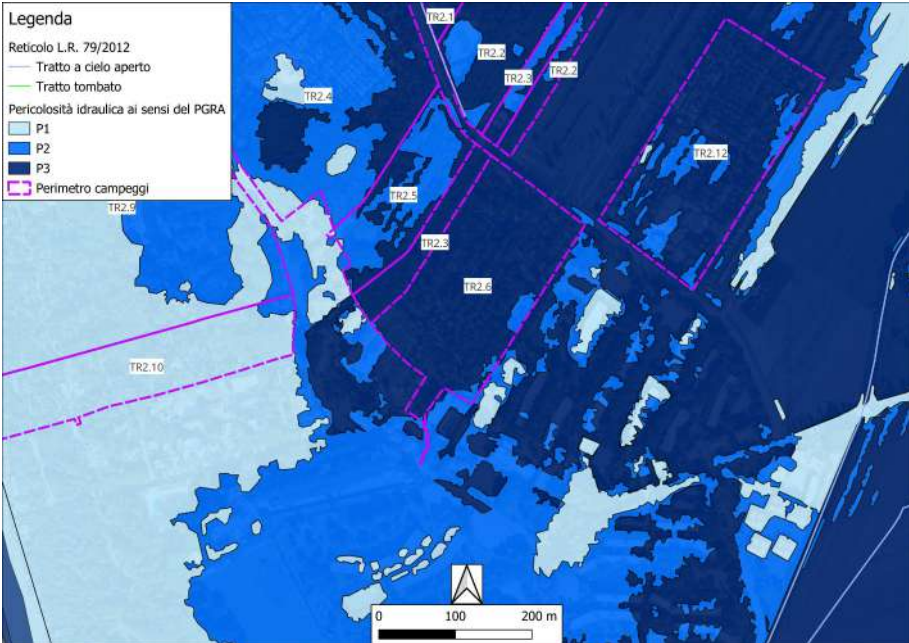
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

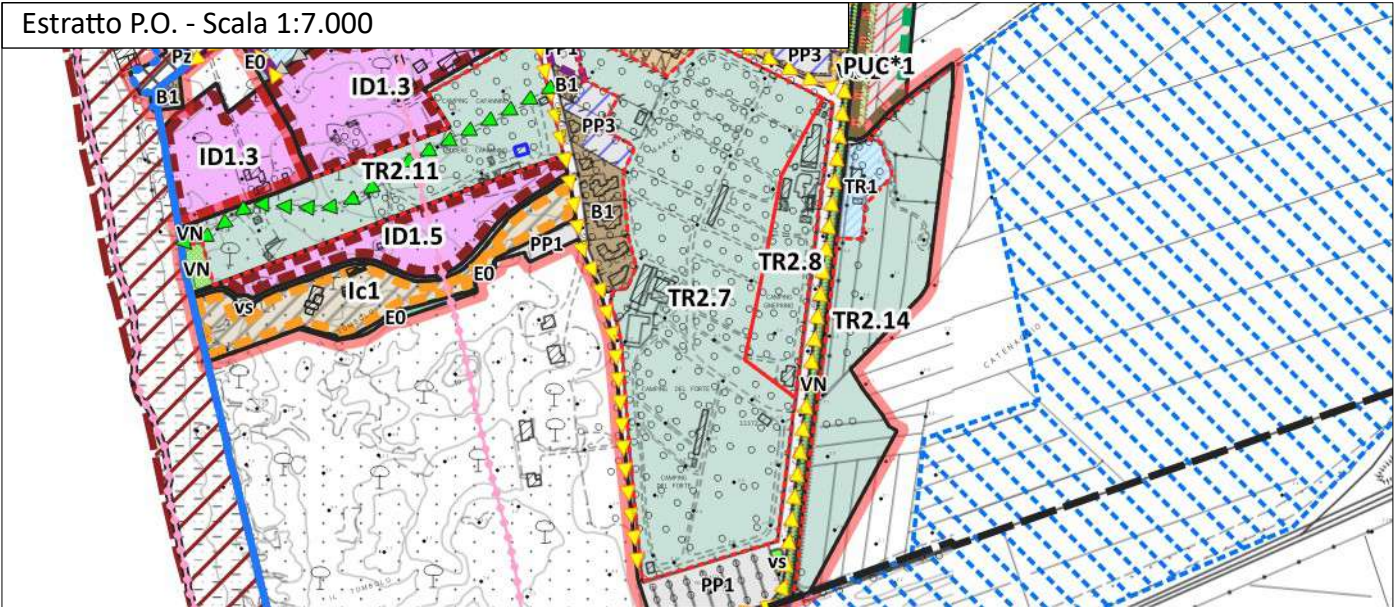
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
158	455	0,35

Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Campeggio Il Forte (TR2.7)

Estratto P.O. - Scala 1:7.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	67.707 mq
NUMERO PIAZZOLE	480
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.920

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.000



Disciplina d’uso

Parametri urbanistici
Superficie dell’area mq. 67.707

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio.

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.920 posti letto attuali per 480 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all’interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l’adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione

S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l’attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l’analisi dei rischi endogeni all’area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti “Tombolo di Cecina” e con la ZSC – ZPS coincidenti “Padule di Bolgheri”. Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d’obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

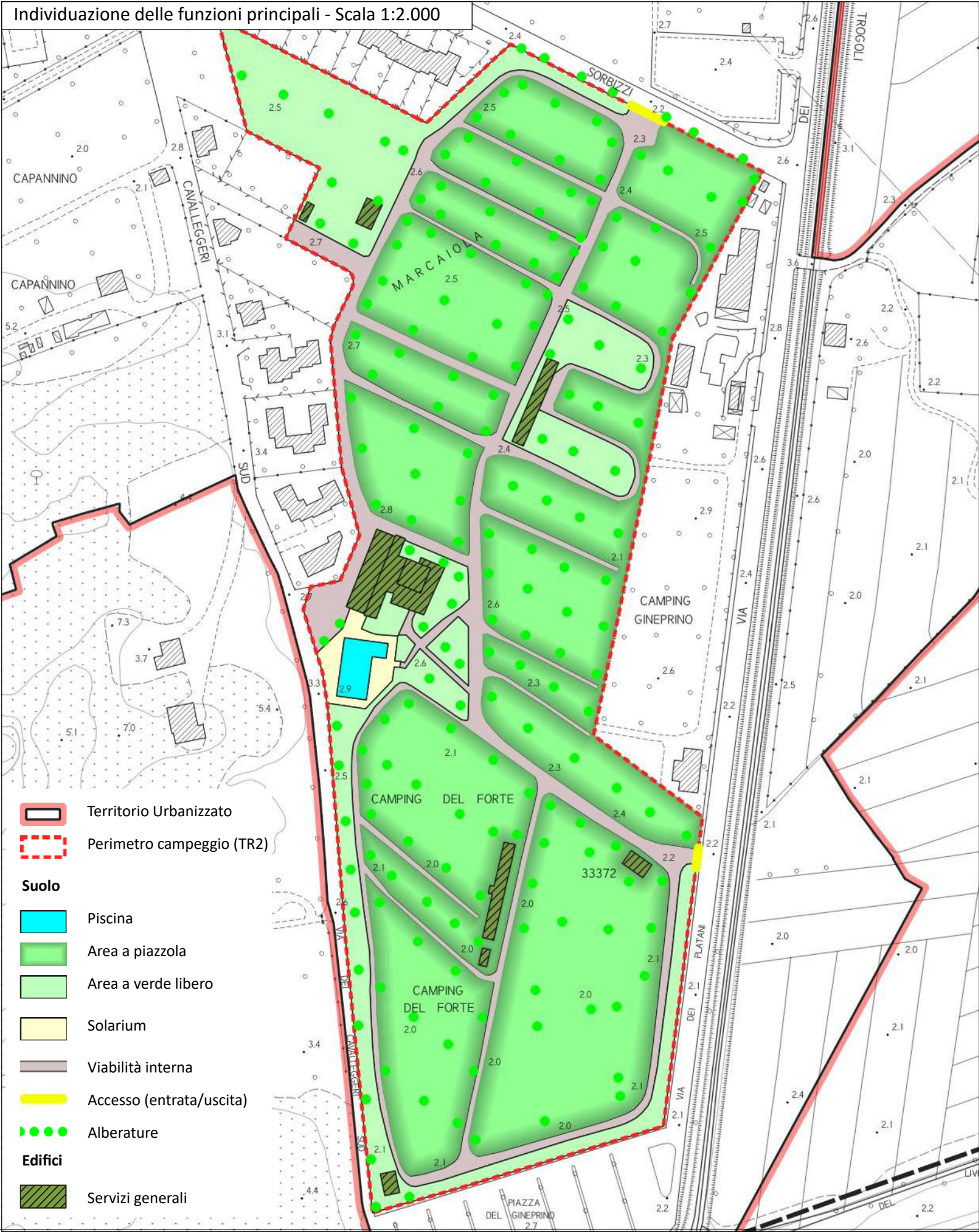
CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell’inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l’intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all’allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l’autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell’art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening.

[continua]



Campeggio Il Forte (TR2.7)

CO_ED1_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_ED1_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_ED1_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_ED1_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiropteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M..

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M..

Eventuali nuove aree a parcheggio (sia pubbliche che private), nonché la sistemazione delle piazzole e aree pertinenziali, non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a) e c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

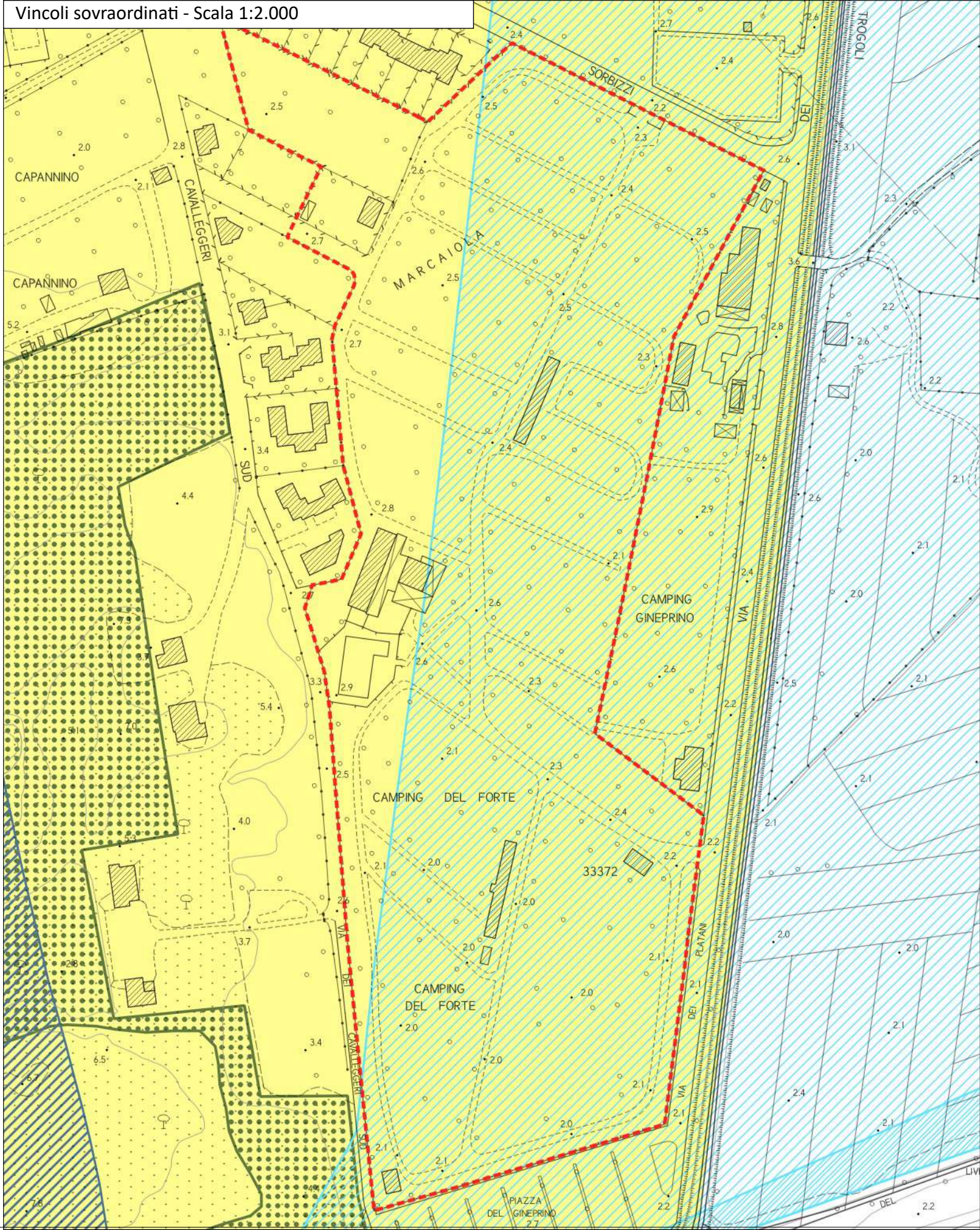
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

- I territori costieri (lett. a)
- I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (lett. c)
- I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Campeggio Il Forte (TR2.7)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

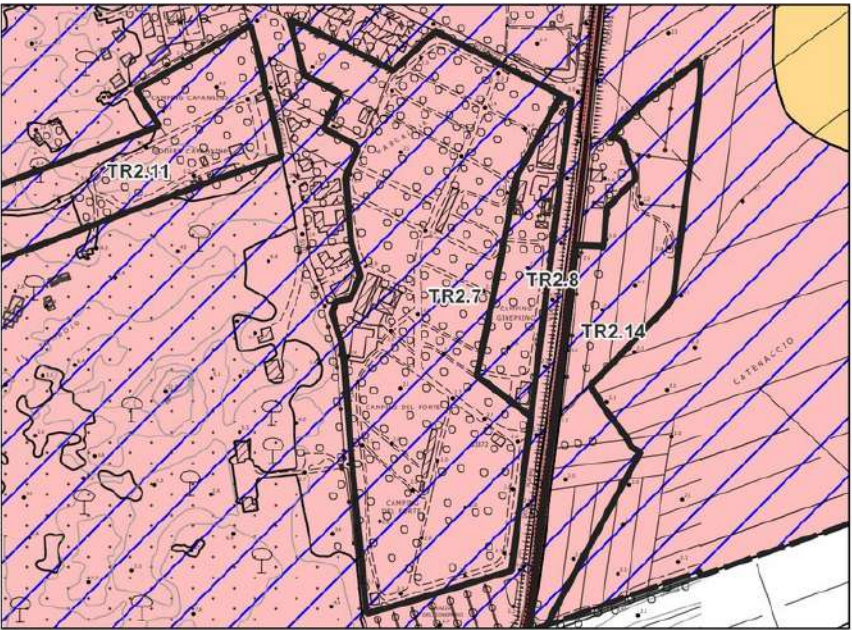
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Il Forte (TR2.7)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione prevalentemente P3, con presenza di aree ridotte in P2.
 - Magnitudo idraulica prevalentemente severa/molto severa, con presenza di aree minimali a magnitudo moderata.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 1.44 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima all'interno del comparto pari a 3.68 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 97745 m³ su tutto il comparto, di cui circa 455 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

- Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.
- Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:
- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
 - evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
 - prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
 - sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
 - adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
 - realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
 - considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
 - adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
 - utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 455 e 97745 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

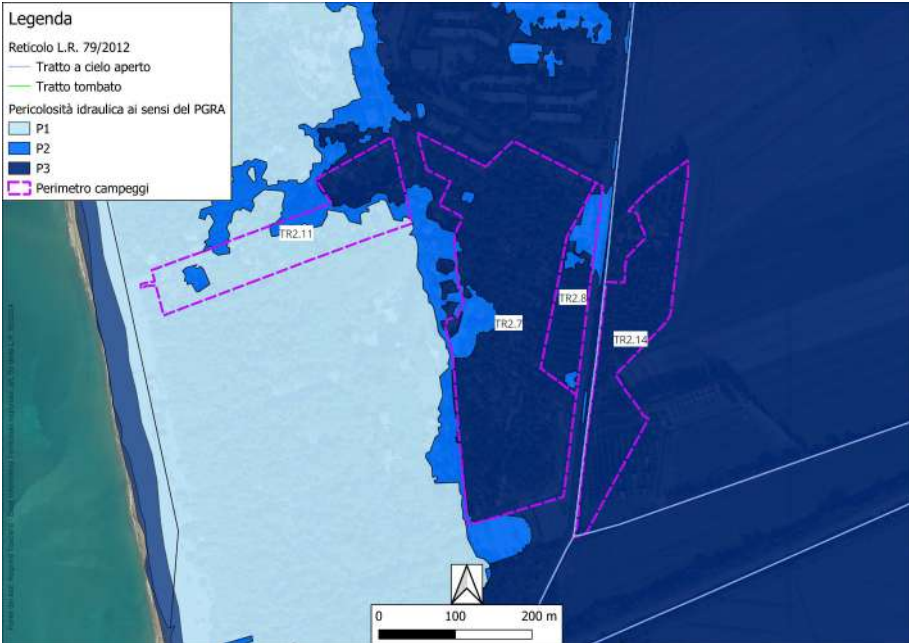
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



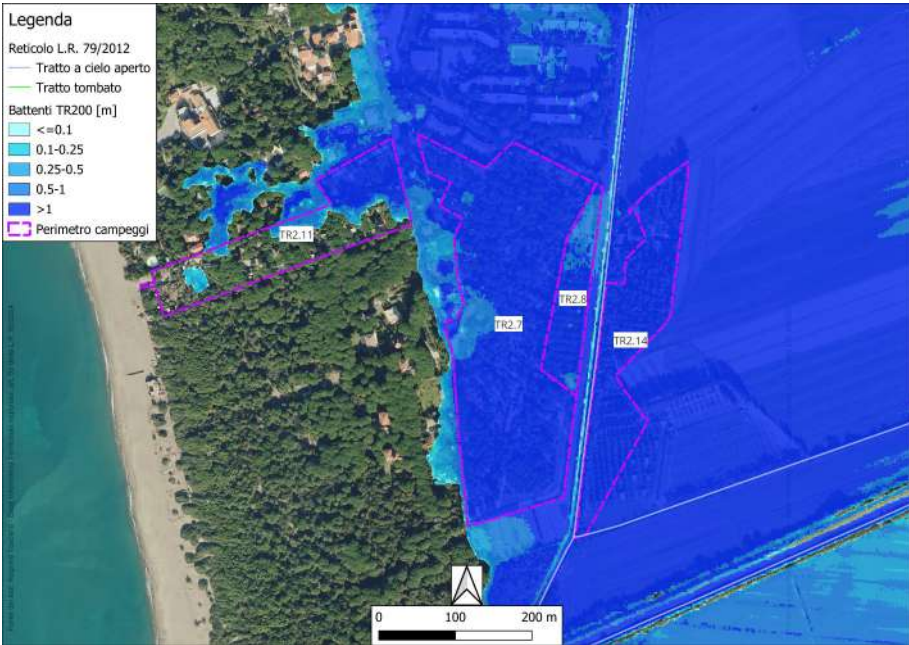
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
455	559	0,81

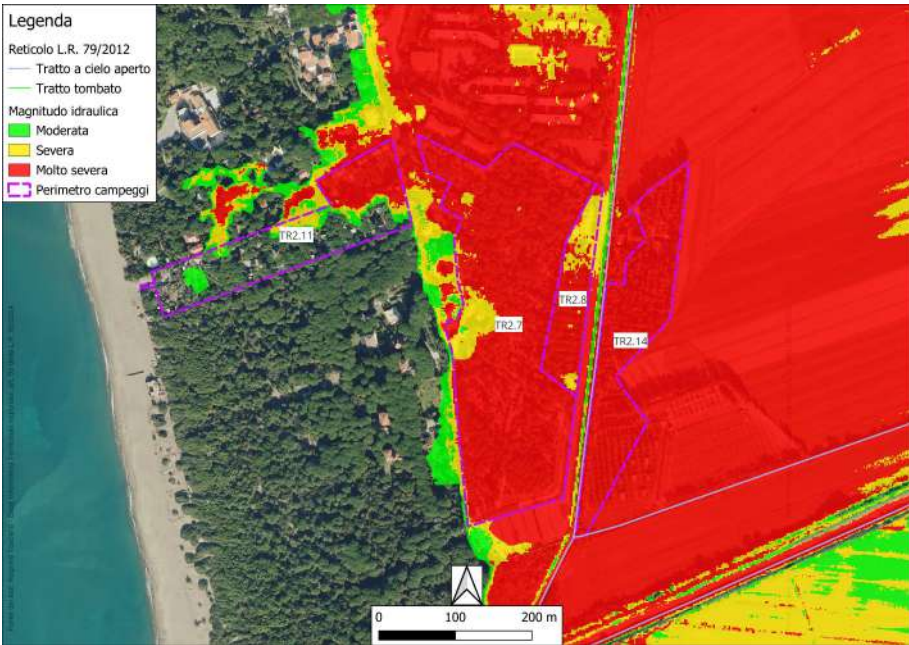
Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

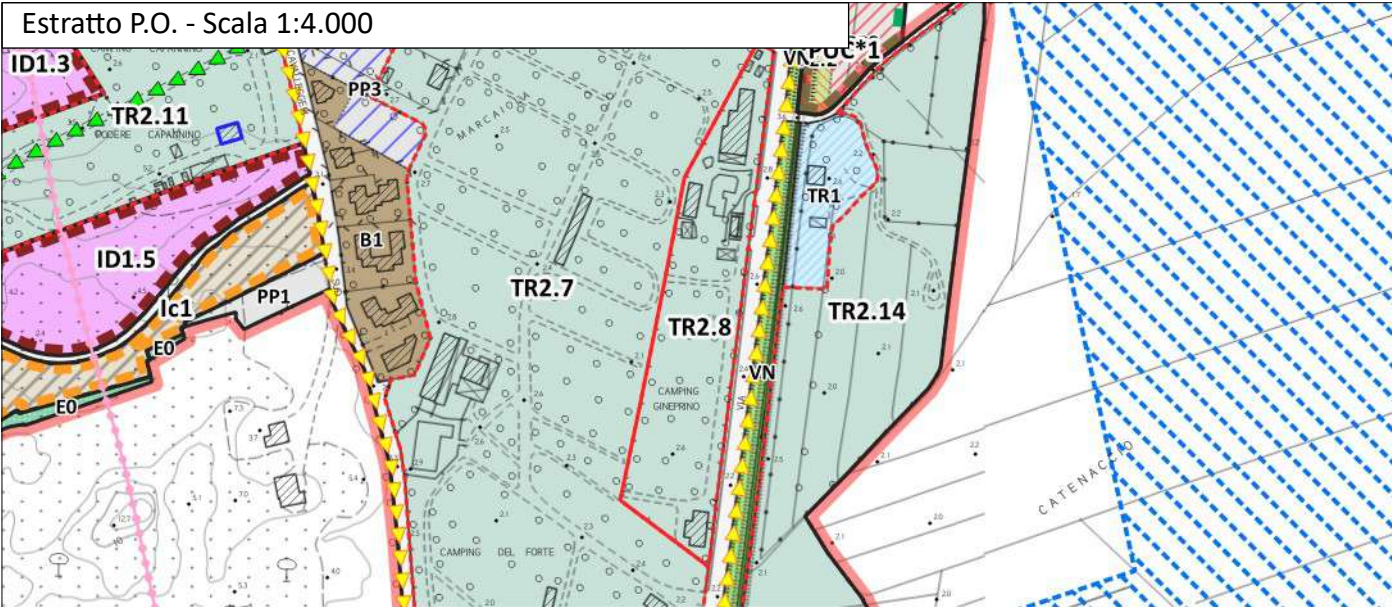


Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Il Gineprino (TR2.8)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	10.178 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	7.202 mq
NUMERO PIAZZOLE	85
NUMERO BUNGALOW	9
SUPERFICIE A VERDE ATTREZZATO	3.600 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	859 mq
- Direzione - Ristorante – bar - spaccio - Servizi igienici	SE 82 mq SE 468 mq SE 309 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	376



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 10.178

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto con 376 posti letto (stato attuale) per 85 piazzole in campeggio e 9 bungalows, con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

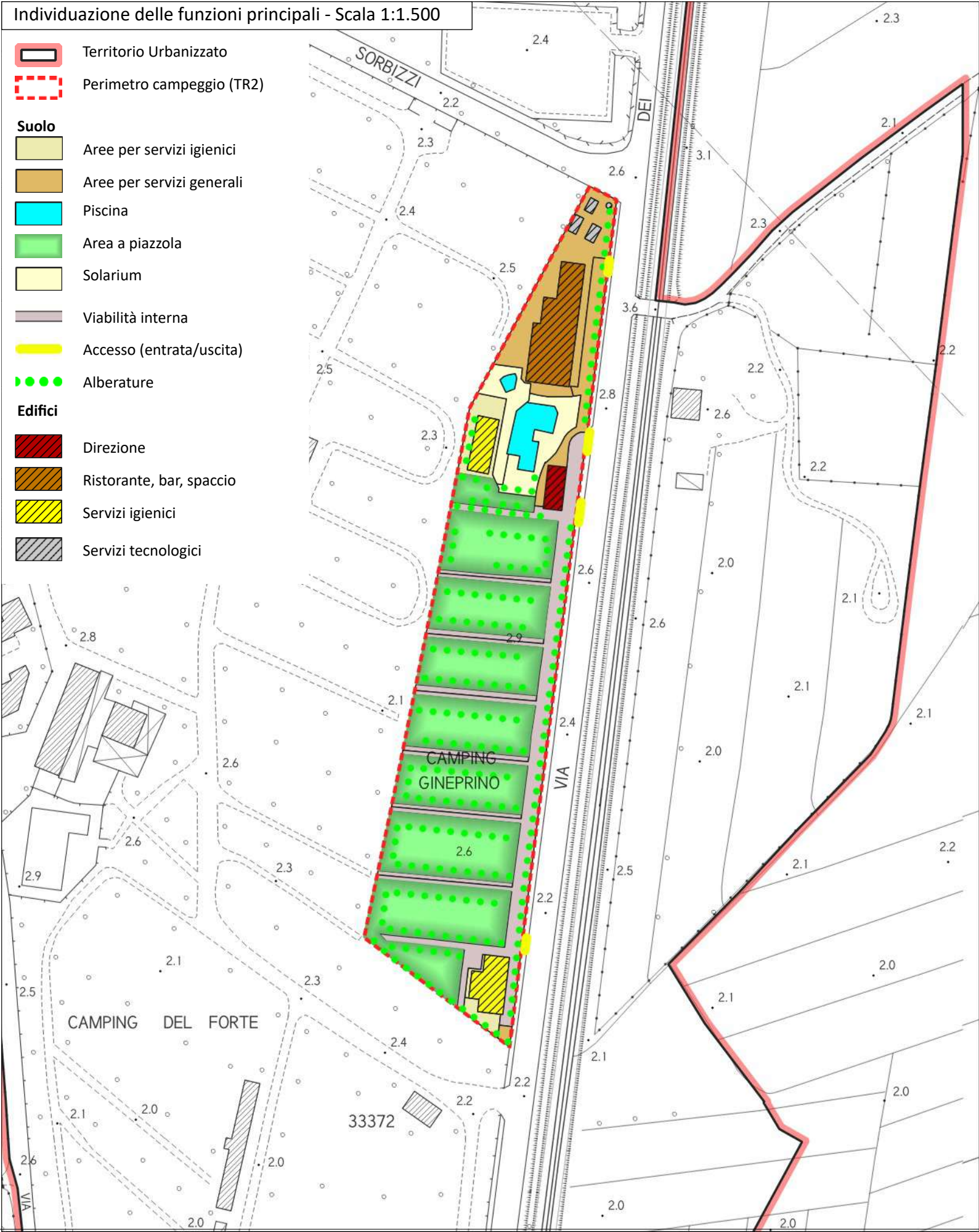
CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]



Campeggio Il Gineprino (TR2.8)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M..

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M..

Eventuali nuove aree a parcheggio (sia pubbliche che private), nonché la sistemazione delle piazzole e aree pertinenziali, non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a) e c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

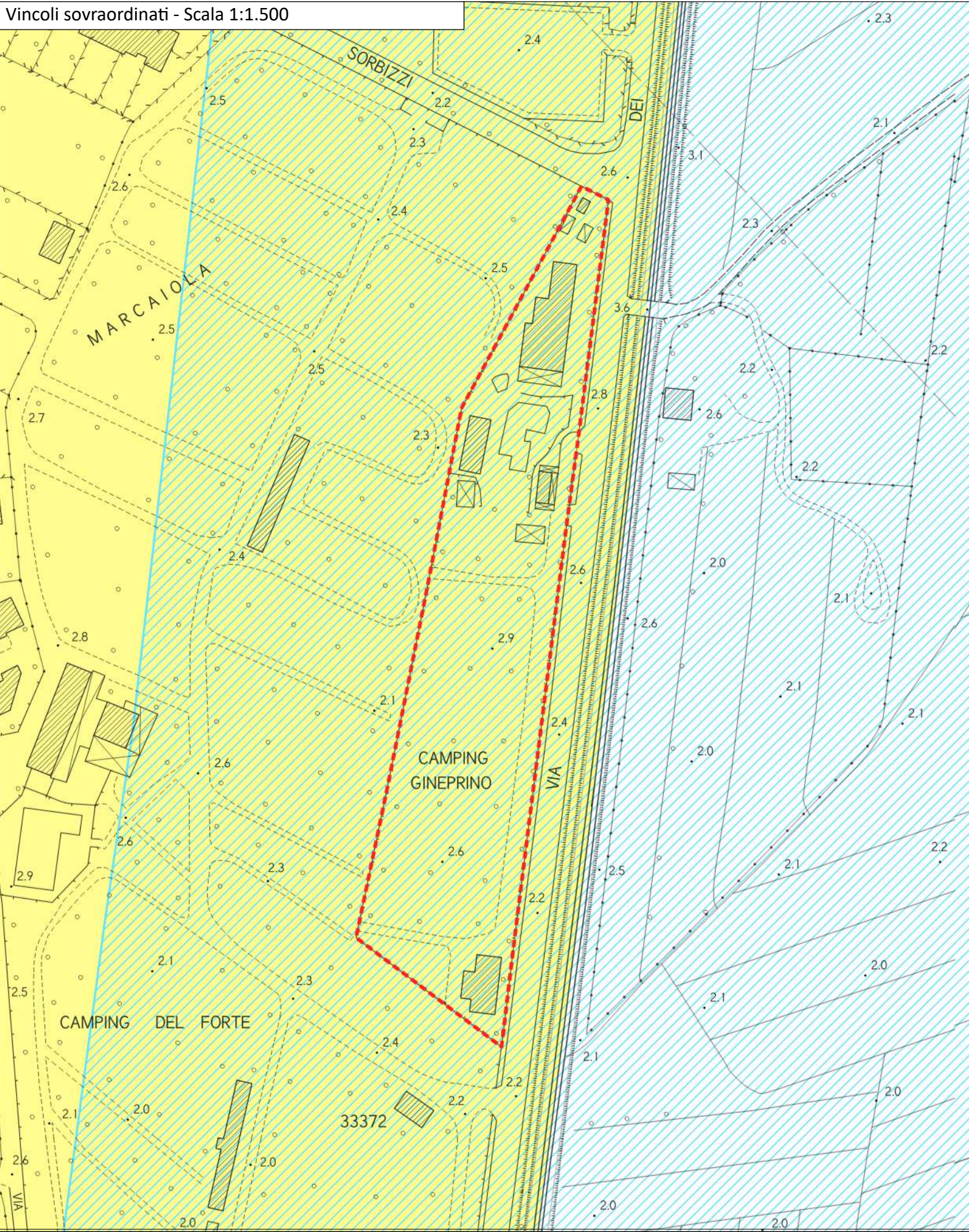
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

 D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

 I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (lett. c)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.500



Campeggio Il Gineprino (TR2.8)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

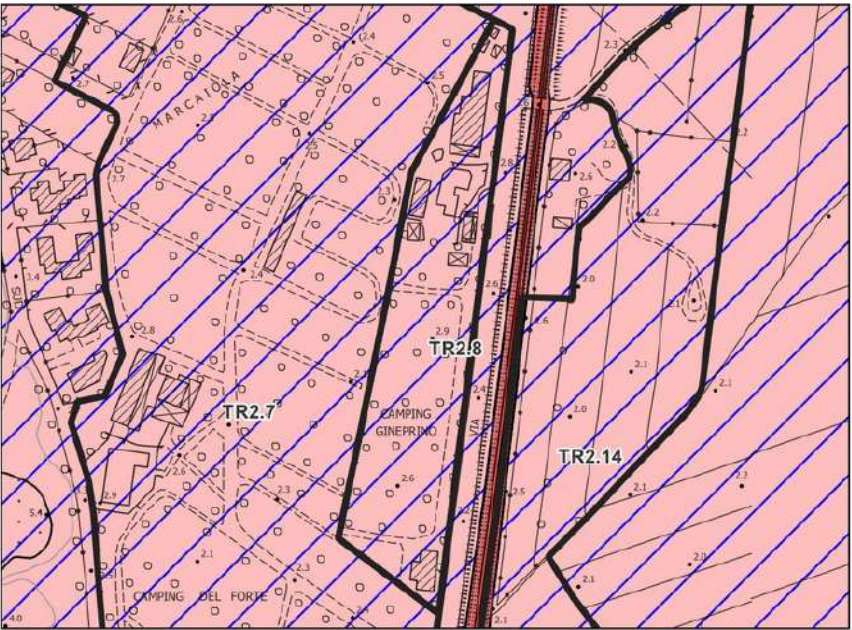
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

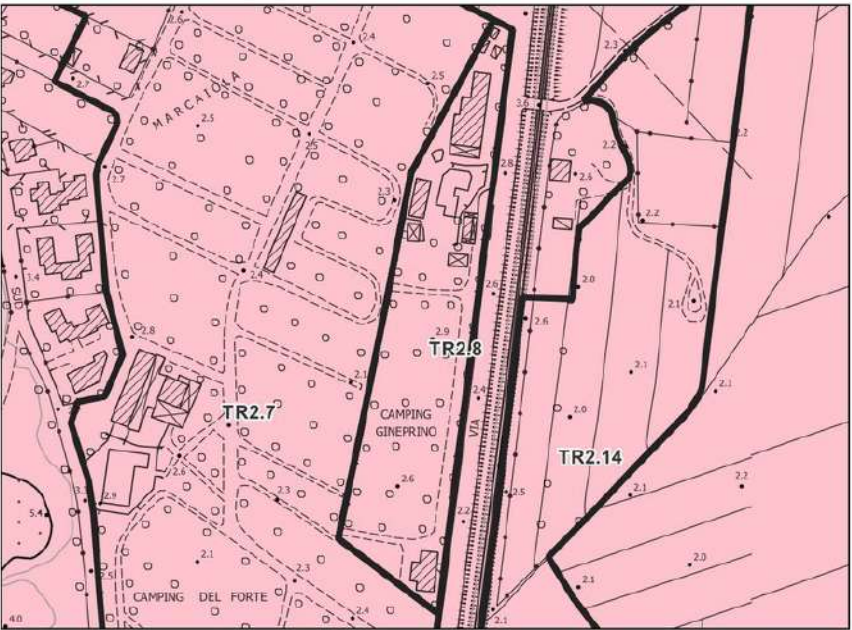
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



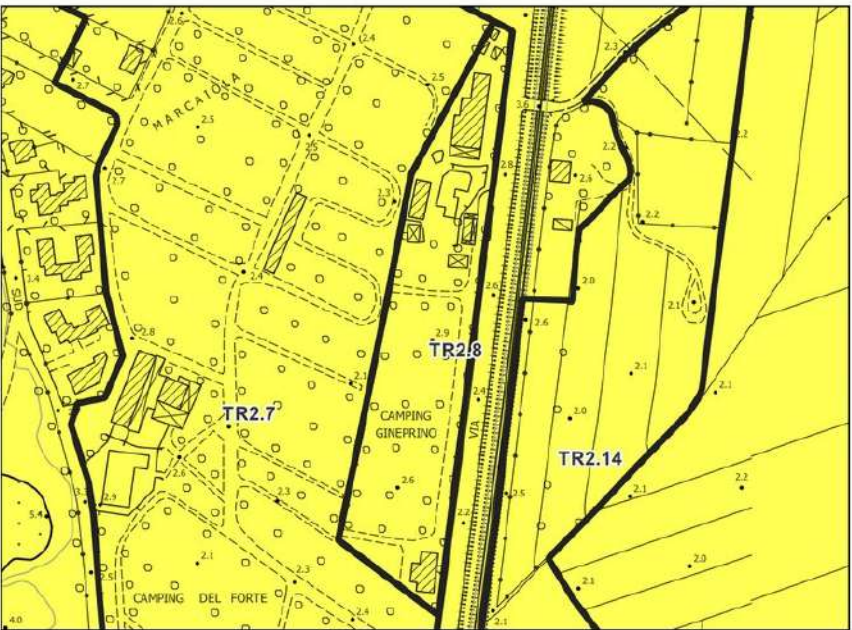
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Il Gineprino (TR2.8)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3.
- Magnitudo idraulica severa o molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 1.11 m.
- Quota di esondazione TR200 all'interno del comparto pari a 3.66 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 11333 m³ su tutto il comparto, di cui circa 191 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.
Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.
Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.
All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 191 e 11333 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

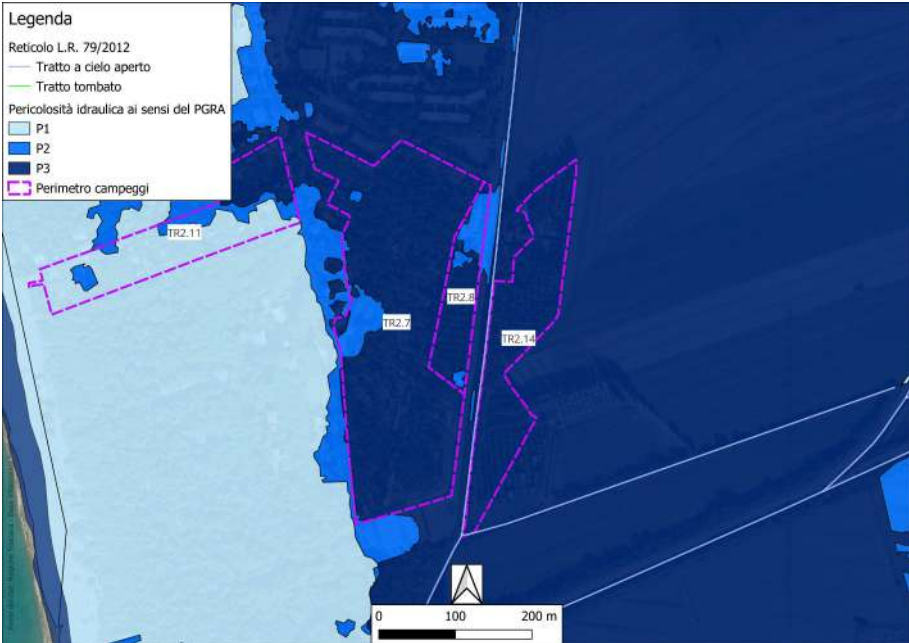
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



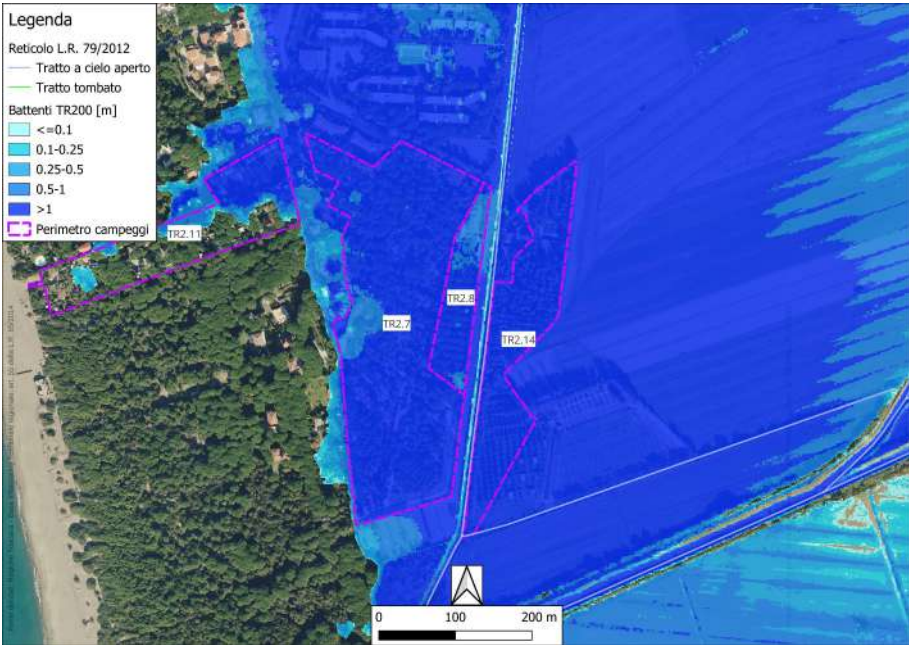
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
191	541	0,35

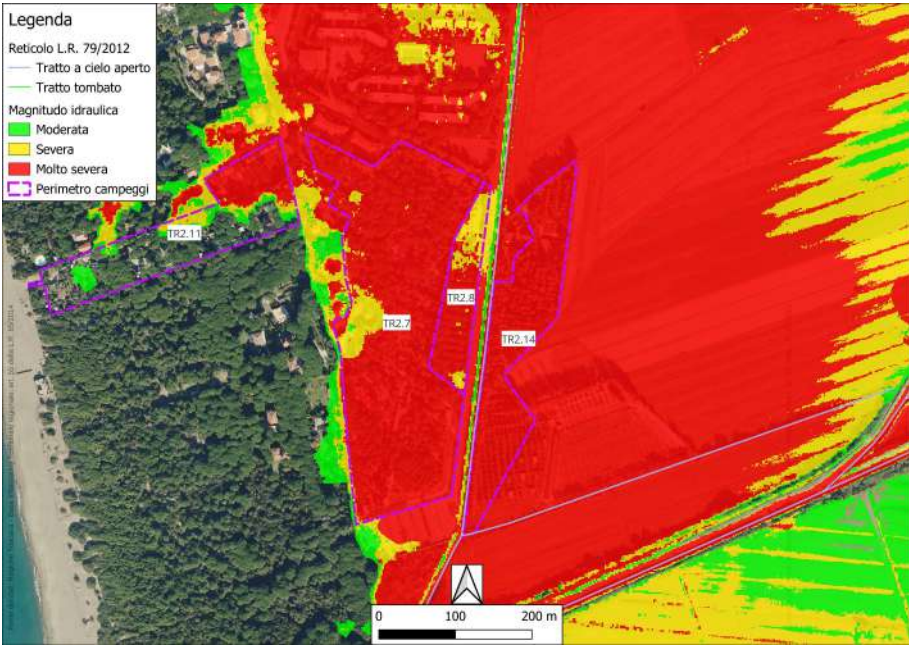
Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA



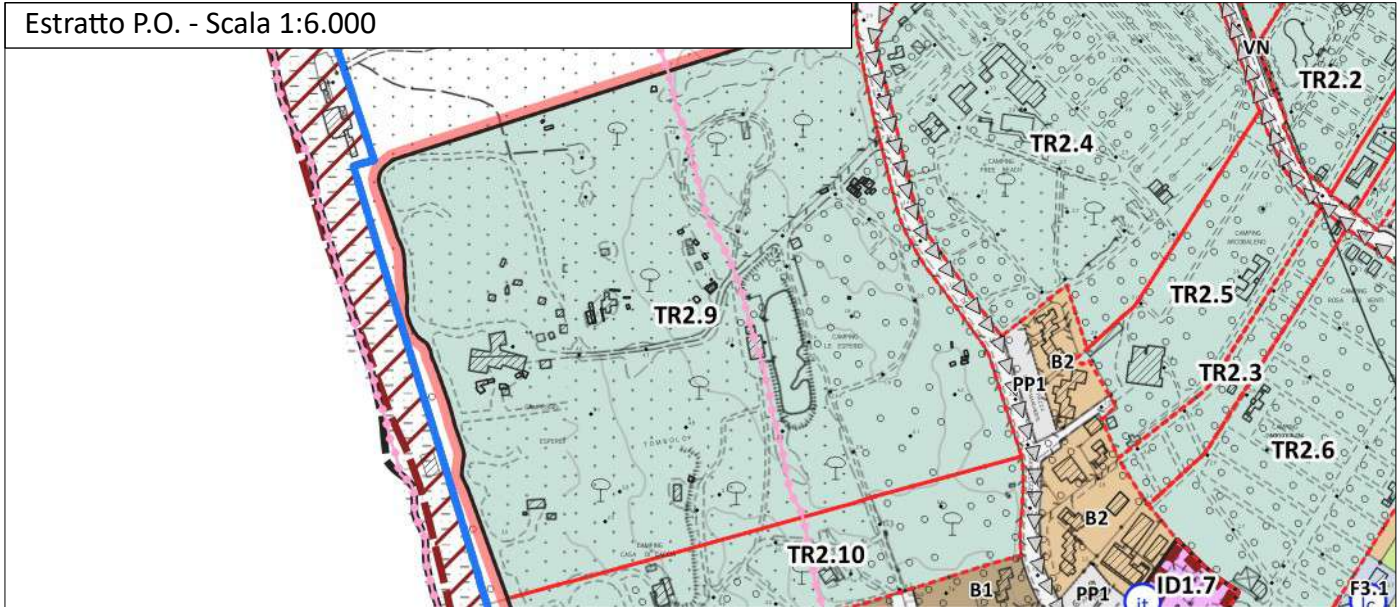
Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

Estratto P.O. - Scala 1:6.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	148.451 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	58.400 mq
NUMERO PIAZZOLE	603
SUPERFICIE AREE SERVIZI (campo da calcetto, campo di bocce, parco giochi, campo volley, zona spettacoli, area fitness, area miniclub)	2.480 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	1.011 mq
• Centro commerciale • Ristorante – bar - spaccio • Servizi igienici	SE 102 mq SE 408 mq SE 501 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	2.412

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.500



Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

Disciplina d'uso

Parametri urbanistici

Superficie dell'area mq. 148.451

Funzioni ammesse

Campeggio

Obbiettivi

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio che comunque garantisca una adeguata tutela dell'area di pregio ambientale in cui è inserito, in accordo al Piano Attuativo vigente (Rep. 2604 del 15.07.2014).

Interventi ammessi

Fino alla vigenza del Piano Attuativo in essere (Rep. 2604 del 15.07.2014), valgono gli interventi ammessi previsti nel PA. Alla scadenza del PA, o in caso di variante al PA, sono ammessi gli interventi sottoriportati.

Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).

Sono inoltre consentiti:

- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 2.412 posti letto attuali per 603 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
- È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
- Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
- È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

All'interno dell'area a vincolo ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 (territori costieri), gli interventi di cui sopra non potranno costituire l'incremento della Superficie Coperta maggiore del 5% di quella dei servizi esistenti, in coerenza con la prescrizione m della scheda dei Sistemi Costieri del PIT-PPR.

Strumento di attuazione

Fino alla vigenza del Piano Attuativo in essere (Rep. 2604 del 15.07.2014), valgono le disposizioni riportate nello stesso.

Alla decadenza del P.A., gli interventi ammessi si attuano con S.C.I.A. o Permesso di Costruire.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

Nei casi di apertura annuale della struttura dovrà essere garantita una rotazione delle piazzole al fine di consentire il ripristino della vegetazione naturale della duna.

Al fine di una adeguata tutela dell'area protetta non è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico.

Non sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque usate a dispersione o per sub-irrigazione. Si deve provvedere ad allacciare la rete di smaltimento dei reflui alla fognatura pubblica; qualora sussistano insuperabili difficoltà di carattere tecnico, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di depurazione.

L'area di pertinenza dell'esercizio deve essere delimitata con recinzioni verdi di essenze tipiche; è ammesso l'uso di rete a maglia sciolta con pali conficcati nel terreno e telo schermante verde antistante la recinzione a verde. Le recinzioni di qualsiasi natura devono essere mantenute in buono stato di conservazione sia per assicurarne la funzionalità che il decoro pubblico.

La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate in materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovranno in ogni caso risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane; non è ammesso l'uso di asfalto.

Non è ammessa la sosta di mezzi di trasporto a motore nell'ambito delle singole piazzole. Gli spazi appositamente destinati a parcheggio dovranno essere realizzati esclusivamente nelle aree dei **sedimenti di interduna** (come da estratto riportato nella scheda successiva) e garantire uno stallo di sosta per ogni piazzola; dovranno essere schermati con siepi alte non meno di ml. 2,00.

Viste le particolari caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale sono consentite piazzole di misura inferiore a quelle previste dall'art. 30 del D.P.G.R. 47/R/2025 (Regolamento attuazione della L.R. 61/2024), purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole ed il numero delle stesse non sia inferiore a mq. 60.

Sono vietate costruzioni fisse destinate ad abitazioni, ad eccezione di quelle esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo.

Le piazzole non potranno essere predisposte a distanze dalle strade pubbliche inferiori a quelle minime fissate dalle disposizioni vigenti secondo la classificazione della strada e comunque a meno di ml. 7,50. Le piazzole possono essere realizzati sul confine, nel caso di installazione di bungalows o case mobile dovranno essere rispettate le distanze di 3 ml dal confine recintato. Dette fasce di rispetto dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in modo da impedire, di fatto, la sosta, anche se provvisoria, di tende e roulottes.

Gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro del campeggio, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2.500



Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

Disciplina per la tutela del sistema dunale

Le aree della **duna mobile** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, dovranno essere liberate dalla presenza di piazzole o da qualsiasi altra opera attualmente esistente. Tali aree dovranno essere delimitate da una recinzione alta almeno ml. 1,40 costituita da pali in legno infissi al suolo, privi di fondazione e da una rete a maglie sciolte plastificata o da paramento orizzontale in fibre naturali. Oltre a questo tipo di interventi deve essere prevista la ricostituzione anche artificiale della continuità della duna mobile in quei tratti in cui siano state attuate interruzioni innaturali, provvedendo anche alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche (vegetazione pioniera). Gli accessi pedonali al mare devono essere localizzati in primo luogo sfruttando la discontinuità delle dune, possibilmente con andamento non perpendicolare alla linea di costa e comunque dotati di barriere frangivento, realizzate con materiali naturali e congruenti con il luogo.

Nelle aree di **duna consolidata** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, in concomitanza ad una costante manutenzione del patrimonio vegetale e dell'assetto geomorfologico possono permanere le strutture esistenti prevedendo per queste soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il divieto di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. Non è possibile realizzare nuovi percorsi veicolari. In merito al patrimonio vegetale è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona.

Nelle zone classificate come **sedimenti di interduna** indicati nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, possono permanere le eventuali strutture esistenti prevedendo per queste anche opere finalizzate ad interventi di adeguamento ai requisiti necessari per il conseguimento della voluta classificazione, senza modificare la morfologia dei luoghi né arrecando danno alla vegetazione presente.

Sistema dunale

(Fonte: Piano Attuativo delle Aree per la balneazione marina)

-  Duna consolidata
-  Sedimenti di interduna
-  Duna mobile
-  Spiaggia

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti “Tombolo di Cecina” e con la ZSC – ZPS coincidenti “Padule di Bolgheri”. Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

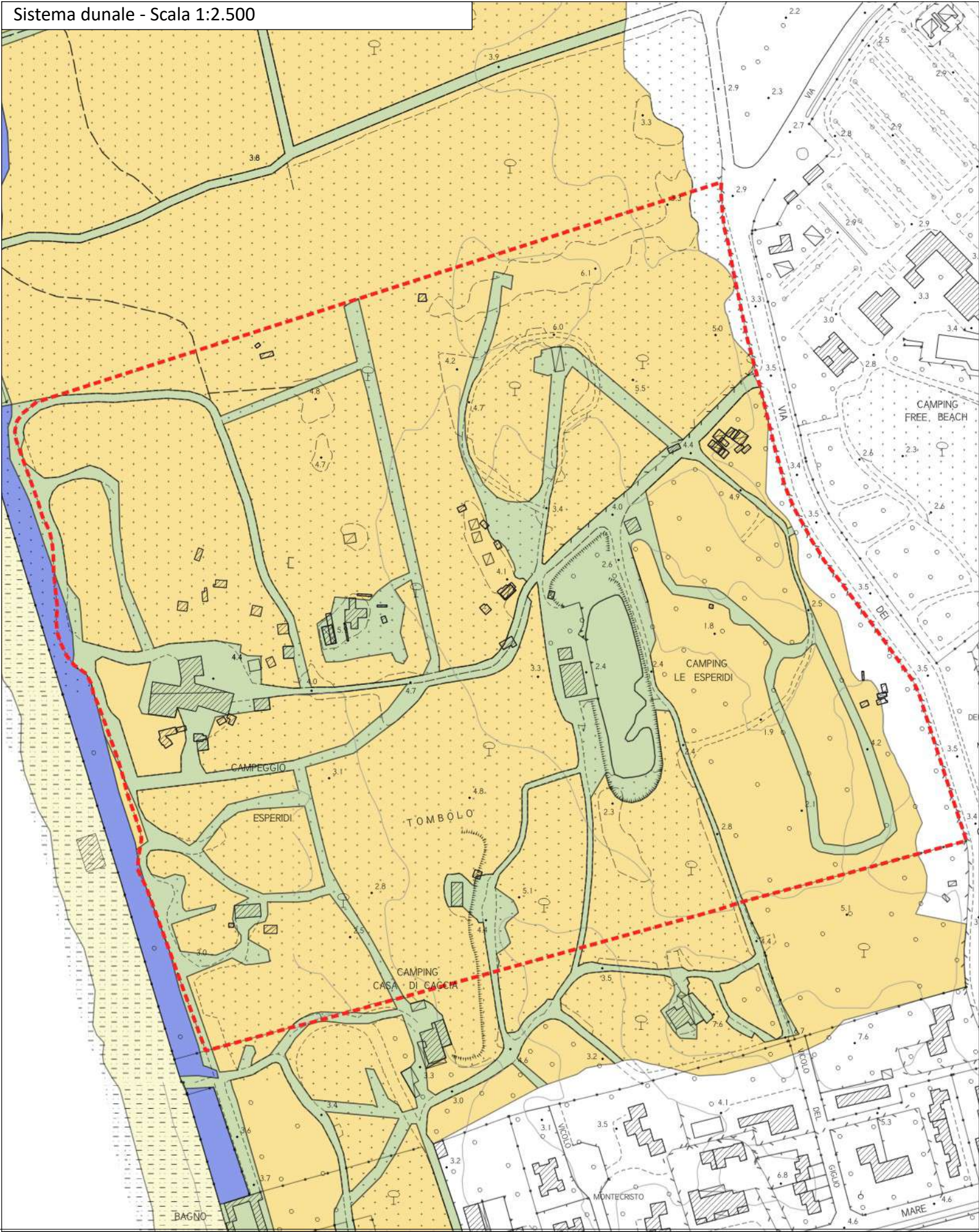
CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]

Sistema dunale - Scala 1:2.500



Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.6 – I territori costieri (art. 142, c.1, lett.a, Codice)
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett. g, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M., con la prescrizione **f** della Scheda dei Sistemi Costieri e con la prescrizione **a**) dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Gli interventi per la sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M. e con la prescrizione **a), e** ed **l**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M. e con la prescrizione **g**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Nella sistemazione della pertinenza del comparto dovranno essere impiegati soluzioni di illuminazione esterna che limitino l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero, in accordo alla prescrizione **t**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Riserva naturale statale



Tomolo di Cecina (RNLI04)

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)



D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)



I territori costieri (lett. a)

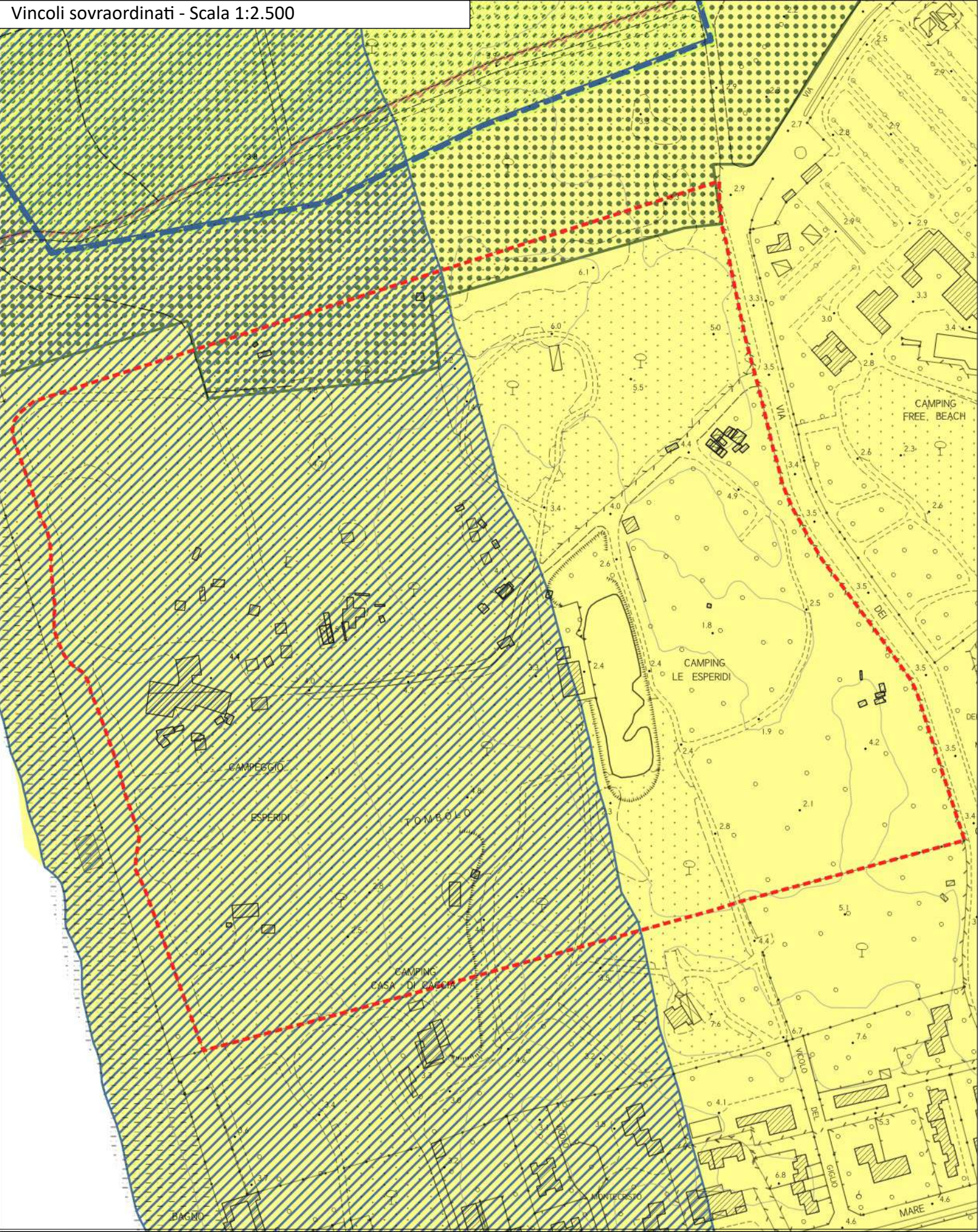


I parchi e le riserve nazionali o regionali (lett. f)



I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

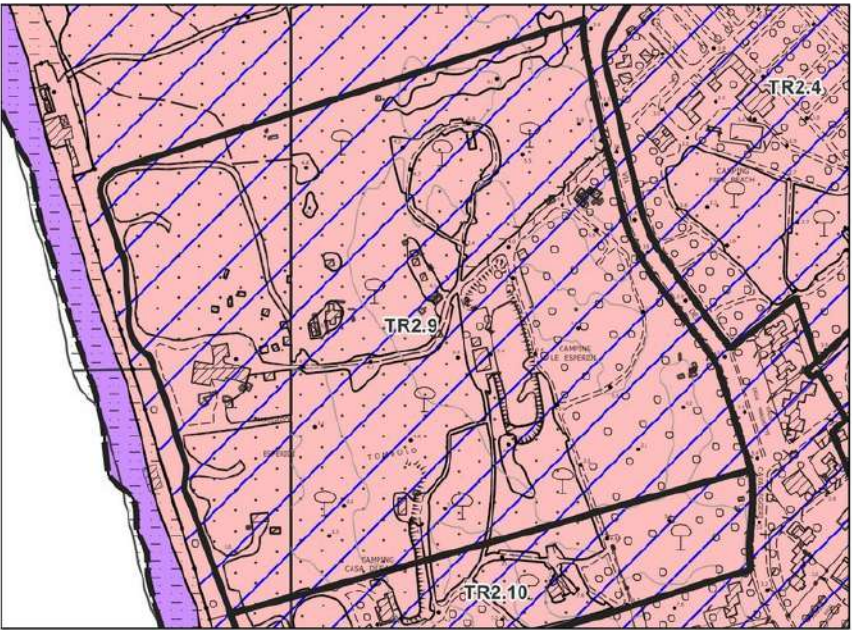
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Per la fascia ricompresa nelle Aree IS1 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, non sono da prevedersi concessioni di derivazione. Per la restante zona ricompresa nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



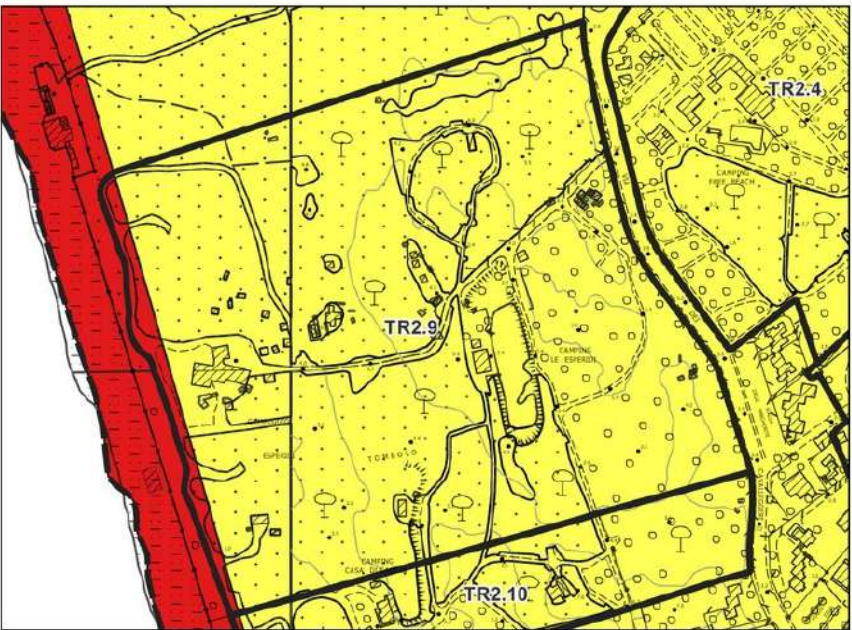
PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata**
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata**
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media**
- G2
- Pericolosità Geologica bassa**
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Le Esperidi (TR2.9)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione prevalentemente P1, con presenza di aree ridotte in P2.
 - Magnitudo idraulica prevalentemente nulla/moderata, con presenza di aree ridotte a magnitudo severa/molto severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio laddove si ha esondazione all'interno del comparto pari a 0.66 m.
 - Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo variabile da 2.51 a 3.34 in funzione della posizione all'interno del comparto (caratterizzato da apprezzabile pendenza del piano campagna), da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto. La quota esatta di esondazione nell'area di intervento potrà essere ricavata in fase progettuale sommando il valore del battente alla quota del piano campagna sul livello medio mare, valutata con riferimento al piano quotato del Lidar Regione Toscana.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 15542 m³ su tutto il comparto, di cui circa 134 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);

- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 134 e 15542 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

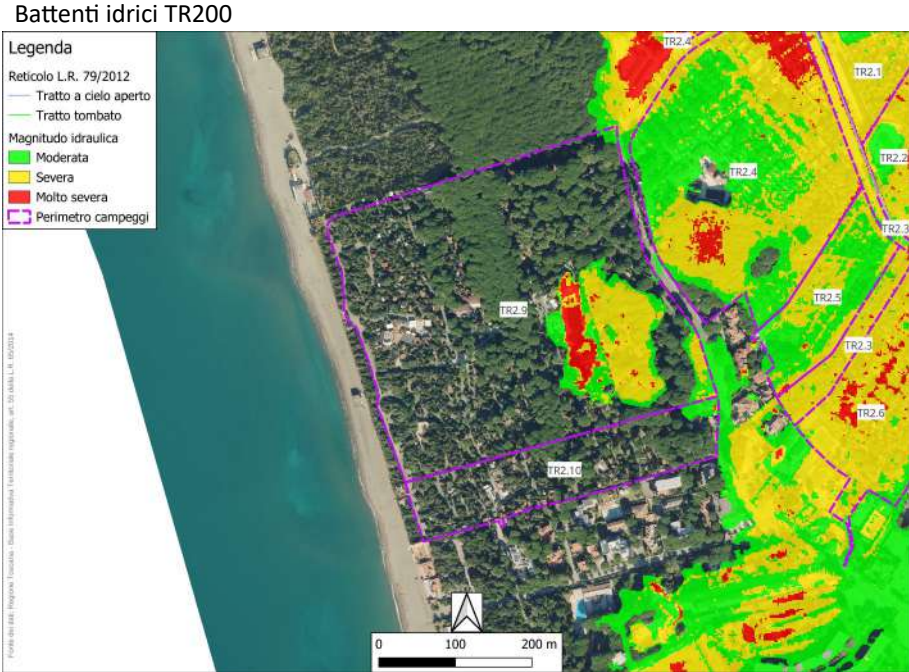
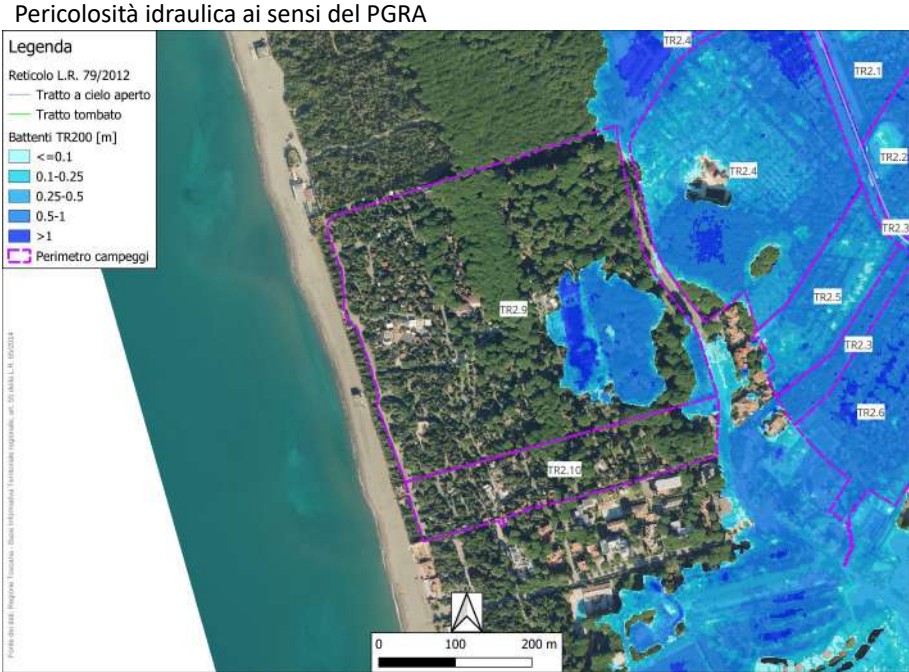
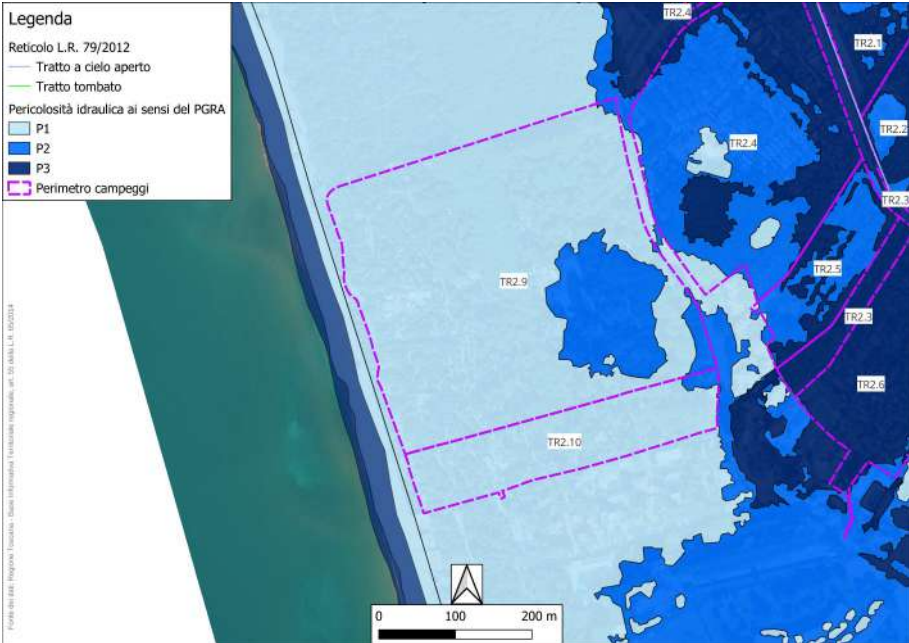
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

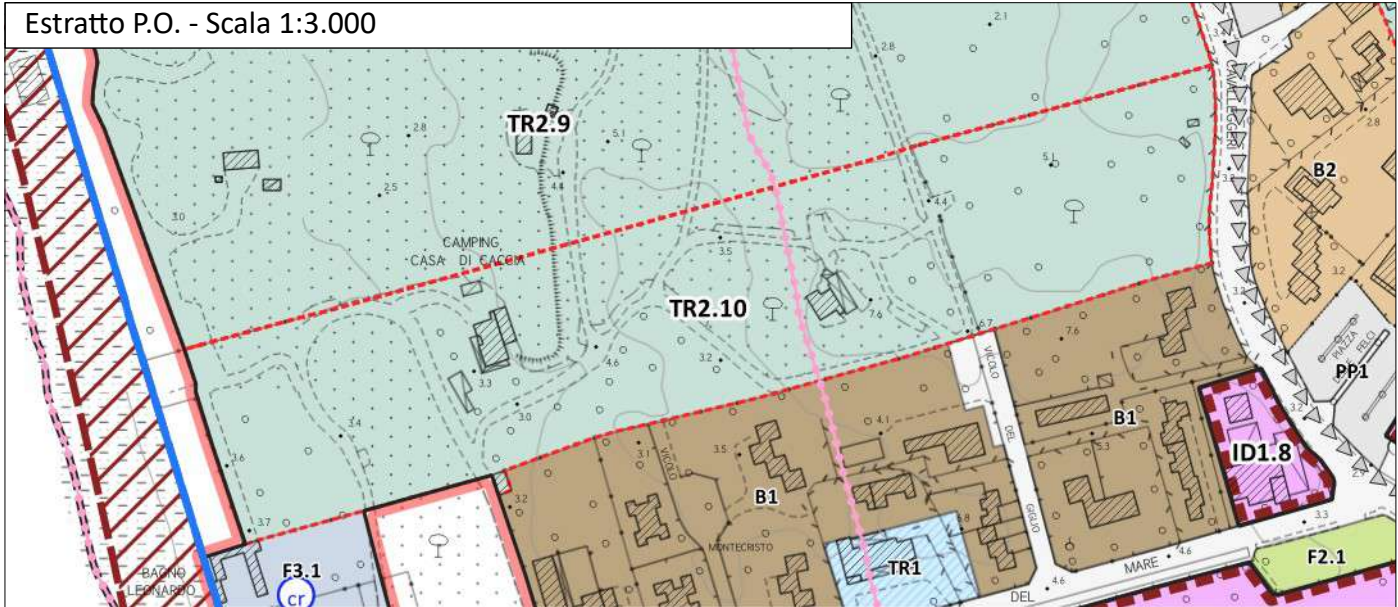
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
134	295	0,45

Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Campeggio Casa di Caccia (TR2.10)

Estratto P.O. - Scala 1:3.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	32.388 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	11.037 mq
NUMERO PIAZZOLE	192
SUPERFICIE AREE SERVIZI	997 mq
SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO	359 mq
SUPERFICIE A VERDE	8.353 mq
SUPERFICIE VIABILITÀ	7.659 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGI	2.000 mq
SUPERFICIE PIAZZA	347 mq
TOTALE SE (superficie edificata) LEGITTIMATA:	179 mq
• Bar - Ristorante • Servizi igienici	SE 151 mq SE 28 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	768

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.000



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 32.388

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio che comunque garantisca una adeguata tutela dell'area di pregio ambientale in cui è inserito

Interventi ammessi
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
Sono inoltre consentiti:

- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 768 posti letto attuali per 192 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
- È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
- Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
- È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

All'interno dell'area a vincolo ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 (territori costieri), gli interventi di cui sopra non potranno costituire l'incremento della Superficie Coperta maggiore del 5% di quella dei servizi esistenti, in coerenza con la prescrizione m della scheda dei Sistemi Costieri del PIT-PPR.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
Nei casi di apertura annuale della struttura dovrà essere garantita una rotazione delle piazzole al fine di consentire il ripristino della vegetazione naturale della duna.
Al fine di una adeguata tutela dell'area protetta non è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico.

Non sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque usate a dispersione o per sub-irrigazione. Si deve provvedere ad allacciare la rete di smaltimento dei reflui alla fognatura pubblica; qualora sussistano insuperabili difficoltà di carattere tecnico, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di depurazione.

L'area di pertinenza dell'esercizio deve essere delimitata con recinzioni verdi di essenze tipiche; è ammesso l'uso di rete a maglia sciolta con pali conficcati nel terreno e telo schermante verde antistante la recinzione a verde. Le recinzioni di qualsiasi natura devono essere mantenute in buono stato di conservazione sia per assicurarne la funzionalità che il decoro pubblico.

La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate in materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovranno in ogni caso risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane; non è ammesso l'uso di asfalto.

Non è ammessa la sosta di mezzi di trasporto a motore nell'ambito delle singole piazzole. Gli spazi appositamente destinati a parcheggio dovranno essere realizzati esclusivamente nelle aree dei sedimenti di interduna (come da estratto riportato nella scheda successiva) e garantire uno stallo di sosta per ogni piazzola; dovranno essere schermati con siepi alte non meno di ml. 2,00.

Viste le particolari caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale sono consentite piazzole di misura inferiore a quelle previste dall'art. 30 del D.P.G.R. 47/R/2025 (Regolamento attuazione della L.R. 61/2024), purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole ed il numero delle stesse non sia inferiore a mq. 60.

Sono vietate costruzioni fisse destinate ad abitazioni, ad eccezione di quelle esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo.

Le piazzole non potranno essere predisposte a distanze dalle strade pubbliche inferiori a quelle minime fissate dalle disposizioni vigenti secondo la classificazione della strada e comunque a meno di ml. 7,50. Le piazzole possono essere realizzati sul confine, nel caso di installazione di bungalows o case mobile dovranno essere rispettate le distanze di 3 ml dal confine recintato. Dette fasce di rispetto dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in modo da impedire, di fatto, la sosta, anche se provvisoria, di tende e roulottes.

Gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro del campeggio, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2.000



Campeggio Casa di Caccia (TR2.10)

Disciplina per la tutela del sistema dunale

Le aree della **duna mobile** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, dovranno essere liberate dalla presenza di piazzole o da qualsiasi altra opera attualmente esistente. Tali aree dovranno essere delimitate da una recinzione alta almeno ml. 1,40 costituita da pali in legno infissi al suolo, privi di fondazione e da una rete a maglie sciolte plastificata o da paramento orizzontale in fibre naturali. Oltre a questo tipo di interventi deve essere prevista la ricostituzione anche artificiale della continuità della duna mobile in quei tratti in cui siano state attuate interruzioni innaturali, provvedendo anche alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche (vegetazione pioniera). Gli accessi pedonali al mare devono essere localizzati in primo luogo sfruttando la discontinuità delle dune, possibilmente con andamento non perpendicolare alla linea di costa e comunque dotati di barriere frangivento, realizzate con materiali naturali e congruenti con il luogo.

Nelle aree di **duna consolidata** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, in concomitanza ad una costante manutenzione del patrimonio vegetale e dell'assetto geomorfologico possono permanere le strutture esistenti prevedendo per queste soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il divieto di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. Non è possibile realizzare nuovi percorsi veicolari. In merito al patrimonio vegetale è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona.

Nelle zone classificate come **sedimenti di interduna** indicati nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, possono permanere le eventuali strutture esistenti prevedendo per queste anche opere finalizzate ad interventi di adeguamento ai requisiti necessari per il conseguimento della voluta classificazione, senza modificare la morfologia dei luoghi né arrecando danno alla vegetazione presente.

Sistema dunale

(Fonte: Piano Attuativo delle Aree per la balneazione marina)

- Duna consolidata
- Sedimenti di interduna
- Duna mobile
- Spiaggia

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti “Tombolo di Cecina” e con la ZSC – ZPS coincidenti “Padule di Bolgheri”. Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d’obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

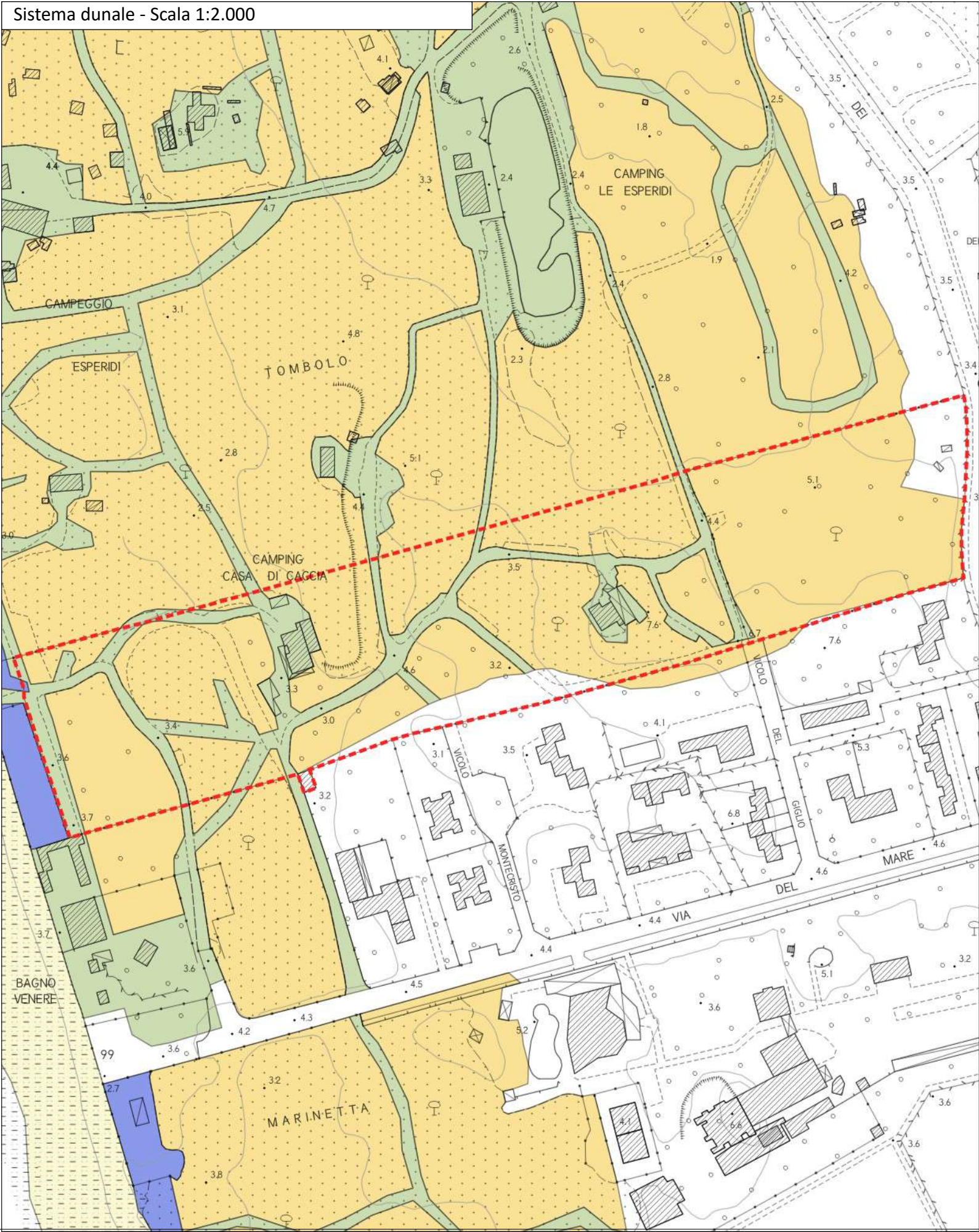
CO_GEN_11: prima dell’inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l’intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritta nella documentazione allegata all’istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritta nella documentazione allegata all’istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritta nella documentazione allegata all’istanza di screening.

[continua]

Sistema dunale - Scala 1:2.000



Campeggio Casa di Caccia (TR2.10)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroterri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.6 – I territori costieri (art. 142, c.1, lett.a, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M., e con la prescrizione **f)** della Scheda dei Sistemi Costieri.

Gli interventi per la sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M. e con la prescrizione **a), e)** ed **l)** della Scheda dei Sistemi Costieri.

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M. e con la prescrizione **g)** della Scheda dei Sistemi Costieri.

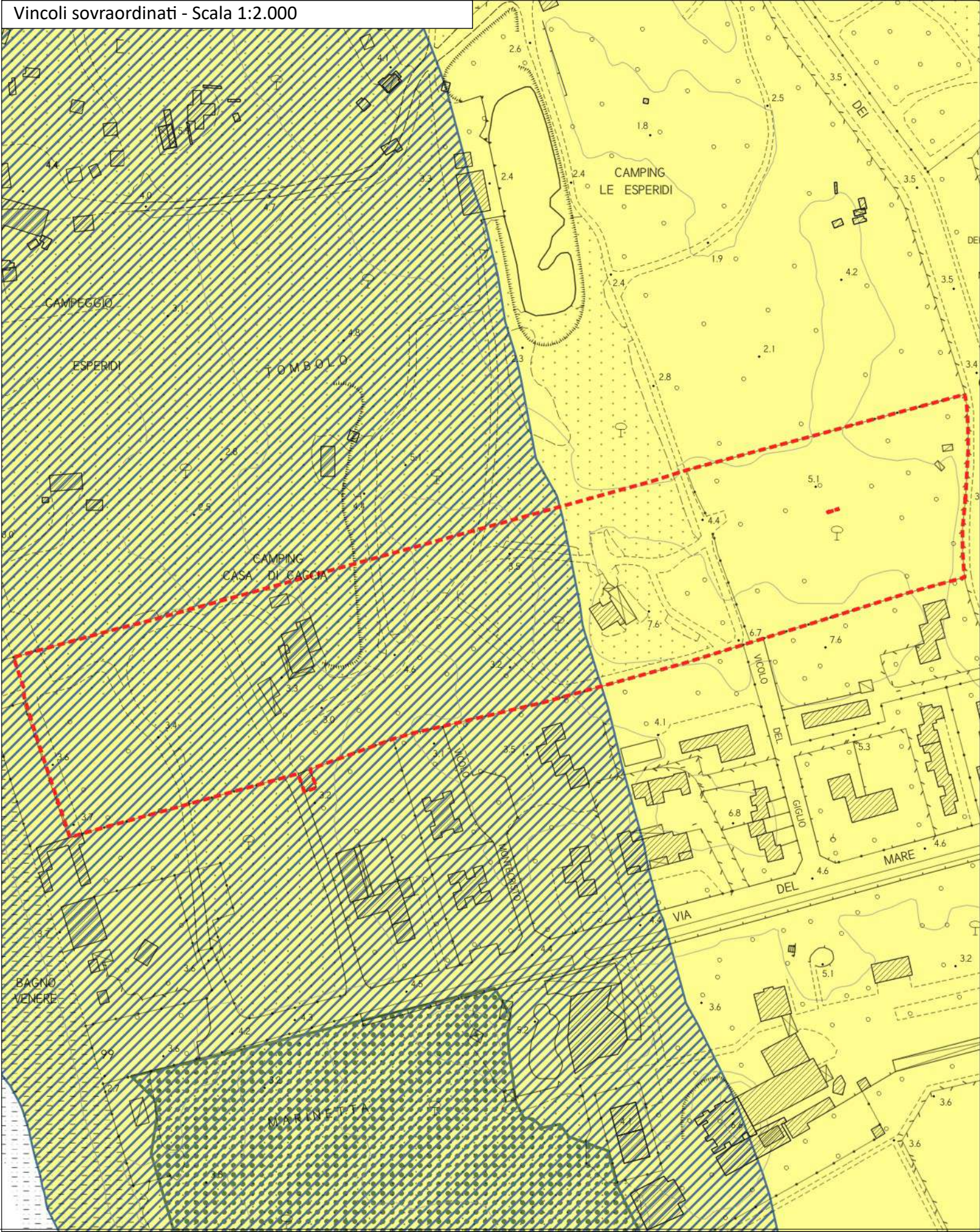
Nella sistemazione della pertinenza del comparto dovranno essere impiegati soluzioni di illuminazione esterna che limitino l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero, in accordo alla prescrizione **t)** della Scheda dei Sistemi Costieri.

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

- I territori costieri (lett. a)
- I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)



Campeggio Casa di Caccia (TR2.10)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Per la fascia ricompresa nelle Aree IS1 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, non sono da prevedersi concessioni di derivazione. Per la restante zona ricompresa nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



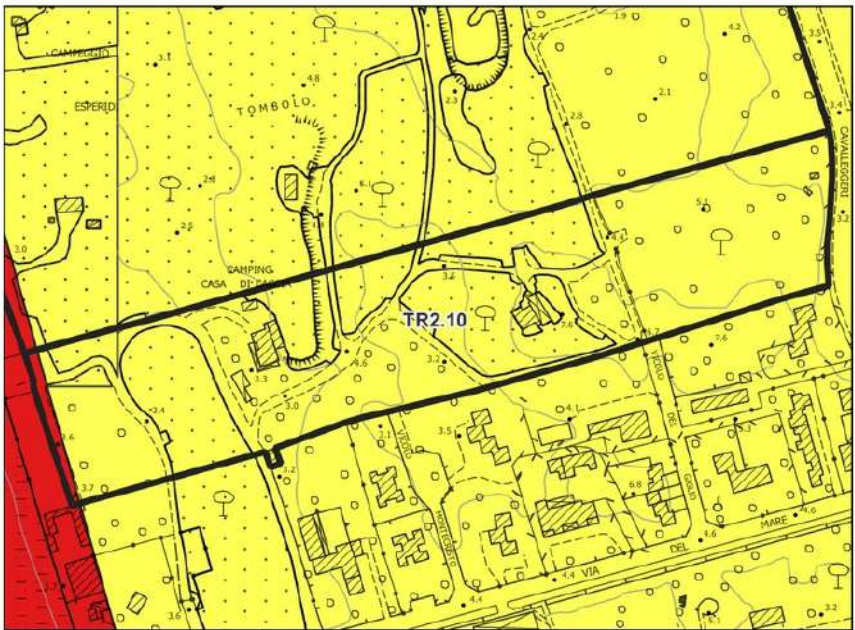
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Casa di Caccia (TR2.10)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione variabile prevalentemente P1, con presenza di aree ridotte in P2.
 - Magnitudo idraulica prevalentemente nulla/moderata, con presenza di aree minimali a magnitudo severa/molto severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio laddove si ha esondazione all'interno del comparto pari a 0.30 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima pari a 3.37 m s.l.m. all'interno del comparto, da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 294 m³ su tutto il comparto, di cui circa 11 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;

- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 11 e 294 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

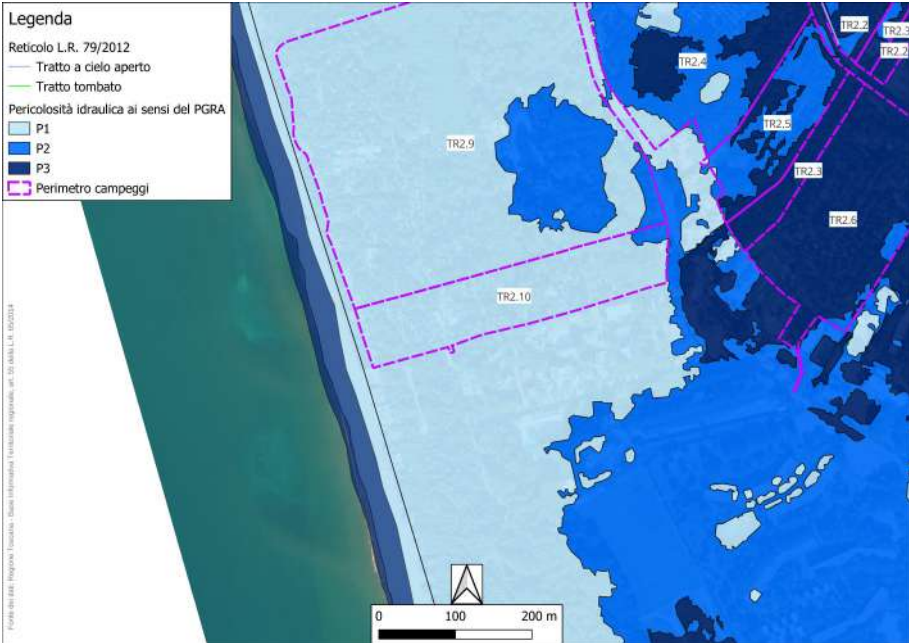
In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



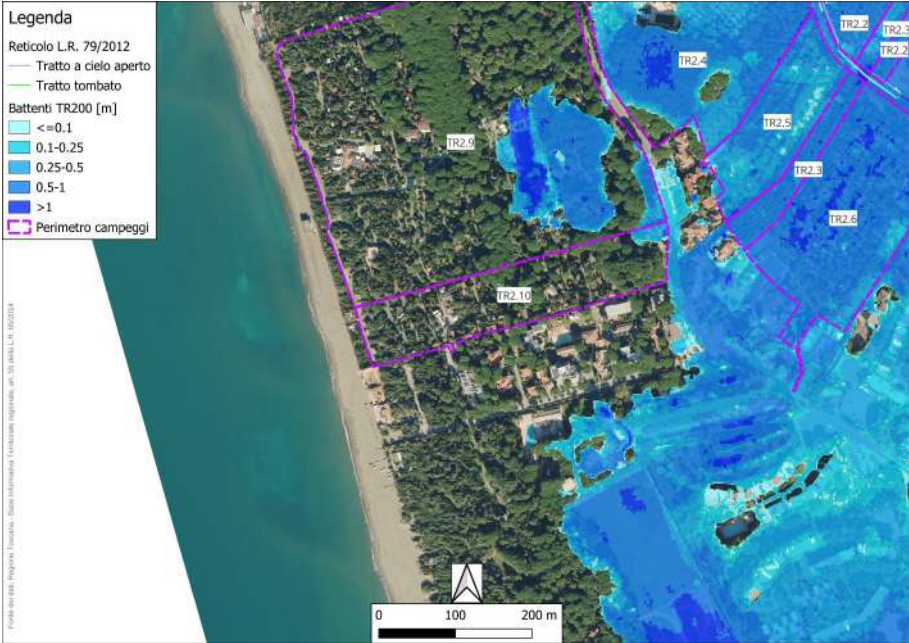
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
11	21	0,52

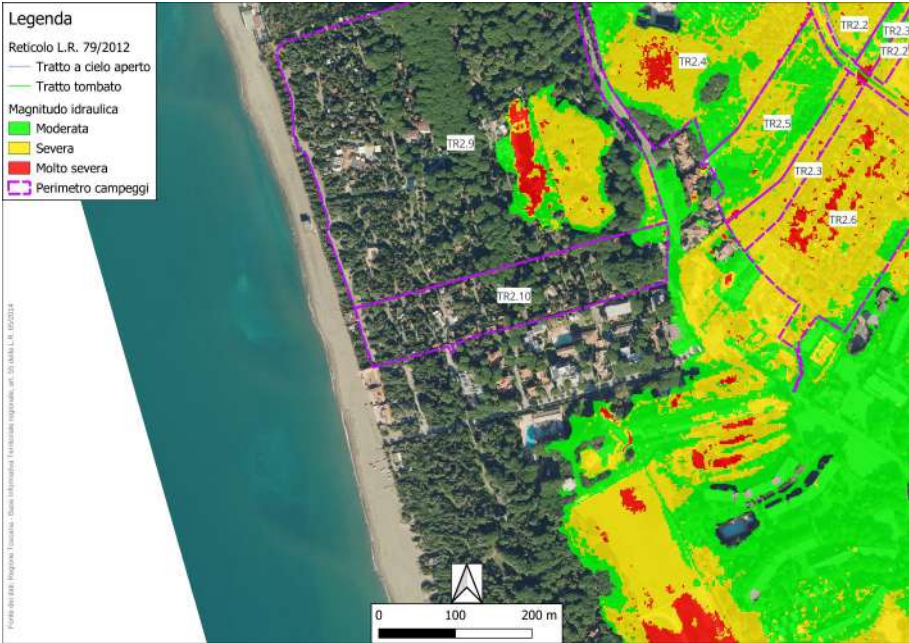
Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA



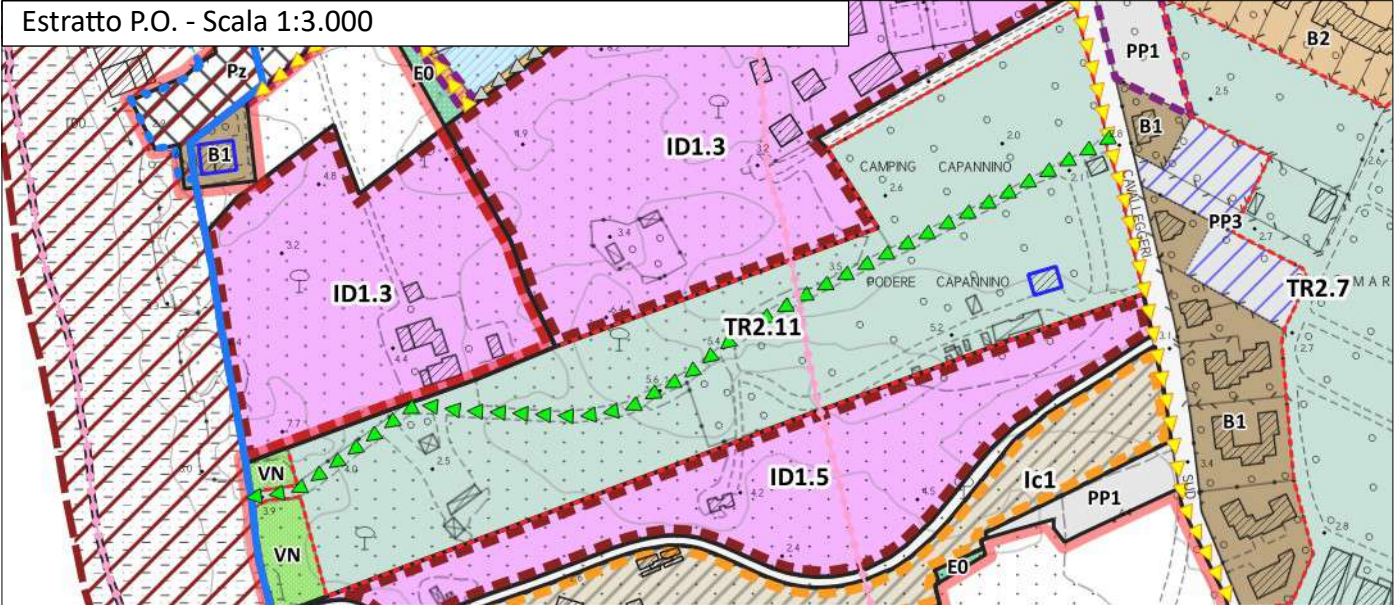
Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Il Capannino (TR2.11)

Estratto P.O. - Scala 1:3.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	25.539 mq
NUMERO PIAZZOLE	200
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	800

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.000



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 25.539

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio che comunque garantisca una adeguata tutela dell'area di pregio ambientale in cui è inserito

Interventi ammessi
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
Sono inoltre consentiti:

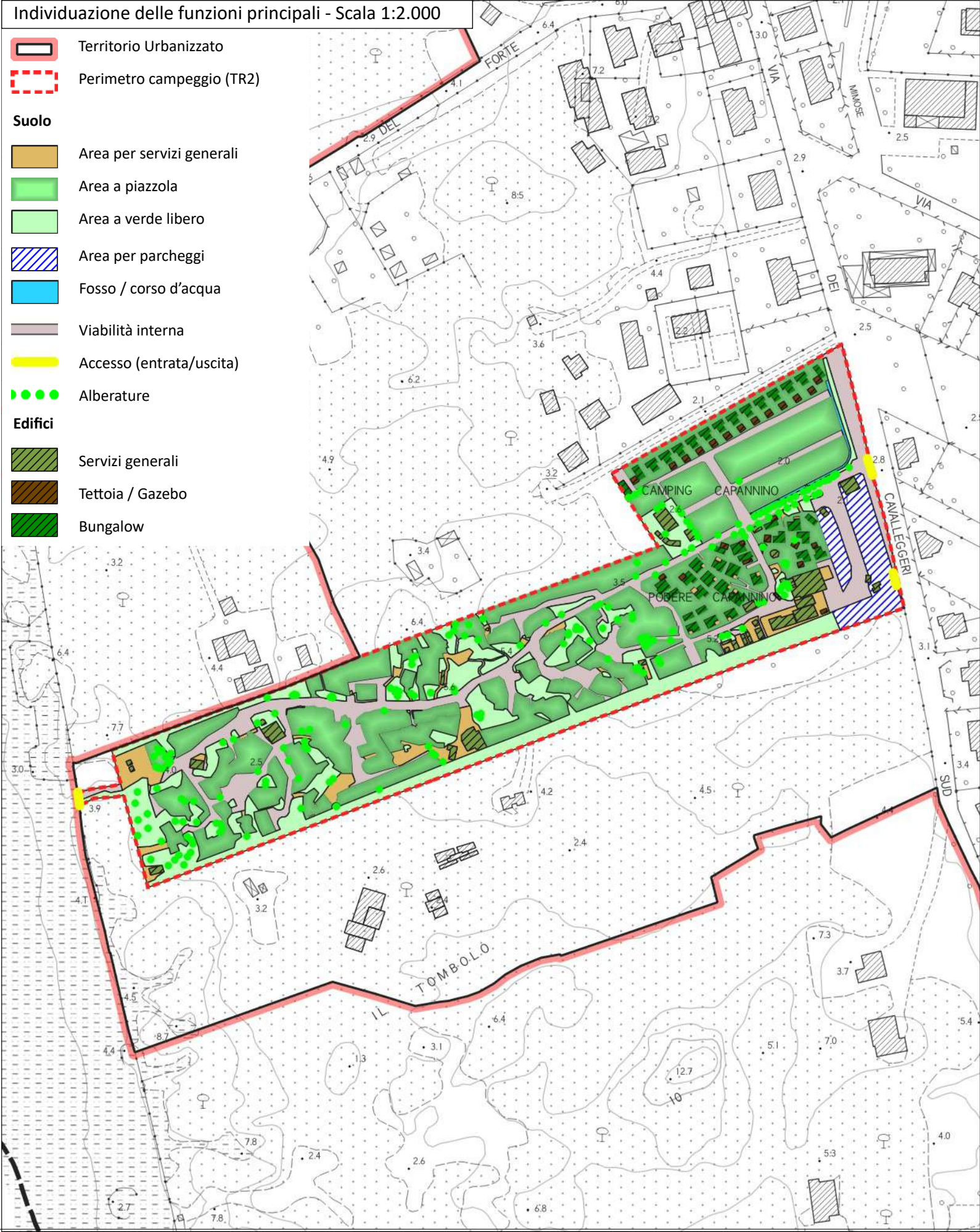
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 800 posti letto attuali per 200 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
- È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
- Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
- È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

All'interno dell'area a vincolo ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 (territori costieri), gli interventi di cui sopra non potranno costituire l'incremento della Superficie Coperta maggiore del 5% di quella dei servizi esistenti, in coerenza con la prescrizione m della scheda dei Sistemi Costieri del PIT-PPR.
Per gli edifici oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi previsti dalla in base alla relativa classificazione, di cui al Titolo III, Capo 1 delle NTA del PO.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
Nei casi di apertura annuale della struttura dovrà essere garantita una rotazione delle piazzole al fine di consentire il ripristino della vegetazione naturale della duna.
Al fine di una adeguata tutela dell'area protetta non è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico.
Non sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque usate a dispersione o per sub-irrigazione. Si deve provvedere ad allacciare la rete di smaltimento dei reflui alla fognatura pubblica; qualora sussistano insuperabili difficoltà di carattere tecnico, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di depurazione.

L'area di pertinenza dell'esercizio deve essere delimitata con recinzioni verdi di essenze tipiche; è ammesso l'uso di rete a maglia sciolta con pali conficcati nel terreno e telo schermante verde antistante la recinzione a verde. Le recinzioni di qualsiasi natura devono essere mantenute in buono stato di conservazione sia per assicurarne la funzionalità che il decoro pubblico.
La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate in materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovranno in ogni caso risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane; non è ammesso l'uso di asfalto.
Non è ammessa la sosta di mezzi di trasporto a motore nell'ambito delle singole piazzole. Gli spazi appositamente destinati a parcheggio dovranno essere realizzati esclusivamente nelle aree dei **sedimenti di interduna** (come da estratto riportato nella scheda successiva) e garantire uno stallo di sosta per ogni piazzola; dovranno essere schermati con siepi alte non meno di ml. 2,00.
Viste le particolari caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale sono consentite piazzole di misura inferiore a quelle previste dall'art. 30 del D.P.G.R. 47/R/2025 (Regolamento attuazione della L.R. 61/2024), purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole ed il numero delle stesse non sia inferiore a mq. 60.
Sono vietate costruzioni fisse destinate ad abitazioni, ad eccezione di quelle esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo.
Le piazzole non potranno essere predisposte a distanze dalle strade pubbliche inferiori a quelle minime fissate dalle disposizioni vigenti secondo la classificazione della strada e comunque a meno di ml. 7,50. Le piazzole possono essere realizzati sul confine, nel caso di installazione di bungalows o case mobile dovranno essere rispettate le distanze di 3 ml dal confine recintato. Dette fasce di rispetto dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in modo da impedire, di fatto, la sosta, anche se provvisoria, di tende e roulottes.
Gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro del campeggio, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro.
Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.



Campeggio Il Capannino (TR2.11)

Disciplina per la tutela del sistema dunale

Le aree della **duna mobile** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, dovranno essere liberate dalla presenza di piazzole o da qualsiasi altra opera attualmente esistente. Tali aree dovranno essere delimitate da una recinzione alta almeno ml. 1,40 costituita da pali in legno infissi al suolo, privi di fondazione e da una rete a maglie sciolte plastificata o da paramento orizzontale in fibre naturali. Oltre a questo tipo di interventi deve essere prevista la ricostituzione anche artificiale della continuità della duna mobile in quei tratti in cui siano state attuate interruzioni innaturali, provvedendo anche alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche (vegetazione pioniera). Gli accessi pedonali al mare devono essere localizzati in primo luogo sfruttando la discontinuità delle dune, possibilmente con andamento non perpendicolare alla linea di costa e comunque dotati di barriere frangivento, realizzate con materiali naturali e congruenti con il luogo.

Nelle aree di **duna consolidata** indicate nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, in concomitanza ad una costante manutenzione del patrimonio vegetale e dell'assetto geomorfologico possono permanere le strutture esistenti prevedendo per queste soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il divieto di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. Non è possibile realizzare nuovi percorsi veicolari. In merito al patrimonio vegetale è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona.

Nelle zone classificate come **sedimenti di interduna** indicati nella Tav. QG03 del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come da estratto riportato a fianco, possono permanere le eventuali strutture esistenti prevedendo per queste anche opere finalizzate ad interventi di adeguamento ai requisiti necessari per il conseguimento della voluta classificazione, senza modificare la morfologia dei luoghi né arrecando danno alla vegetazione presente.

Sistema dunale

(Fonte: Piano Attuativo delle Aree per la balneazione marina)

- Duna consolidata
- Sedimenti di interduna
- Duna mobile
- Spiaggia

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti “Tombolo di Cecina” e con la ZSC – ZPS coincidenti “Padule di Bolgheri”. Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d’obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

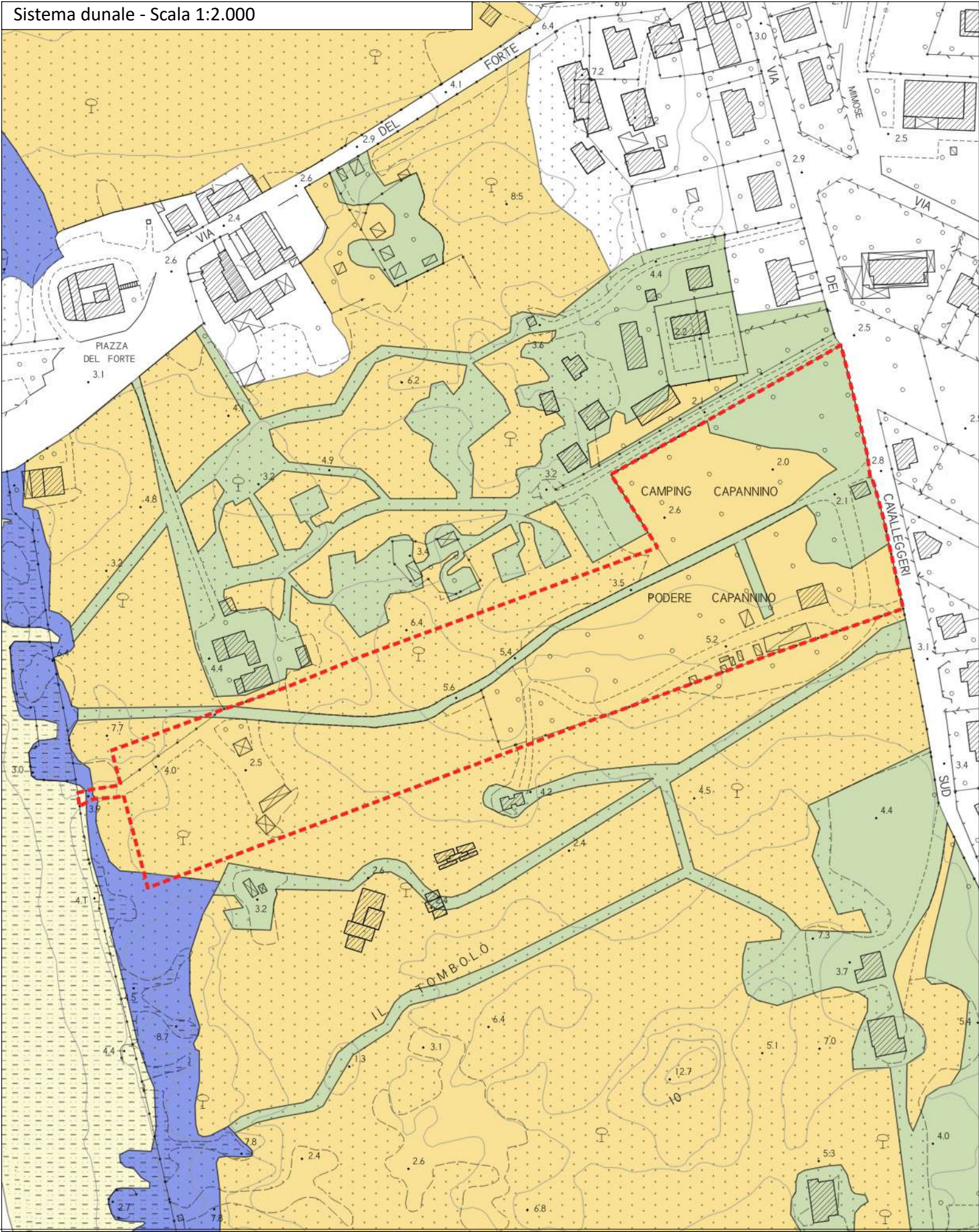
CO_GEN_11: prima dell’inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l’intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l’impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all’istanza di screening.

[continua]

Sistema dunale - Scala 1:2.000



Campeggio Il Capannino (TR2.11)

CO_ED1_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_ED1_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_ED1_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_ED1_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiropteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
DM 30/04/1965 – G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.6 – I territori costieri (art. 142, c.1, lett.a, Codice)
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett. g, Codice)

L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M., con la prescrizione **f**) della Scheda dei Sistemi Costieri e con la prescrizione **a**) dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Gli interventi per la sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione **3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5** della scheda di D.M. e con la prescrizione **a), e** ed **l**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione **4.c.1, 4.c.2** della scheda di D.M. e con la prescrizione **g**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Nella sistemazione della pertinenza del comparto dovranno essere impiegati soluzioni di illuminazione esterna che limitino l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero, in accordo alla prescrizione **t**) della Scheda dei Sistemi Costieri.

Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del Codice

 Forte di Marina di Bibbona (90490010108)

Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

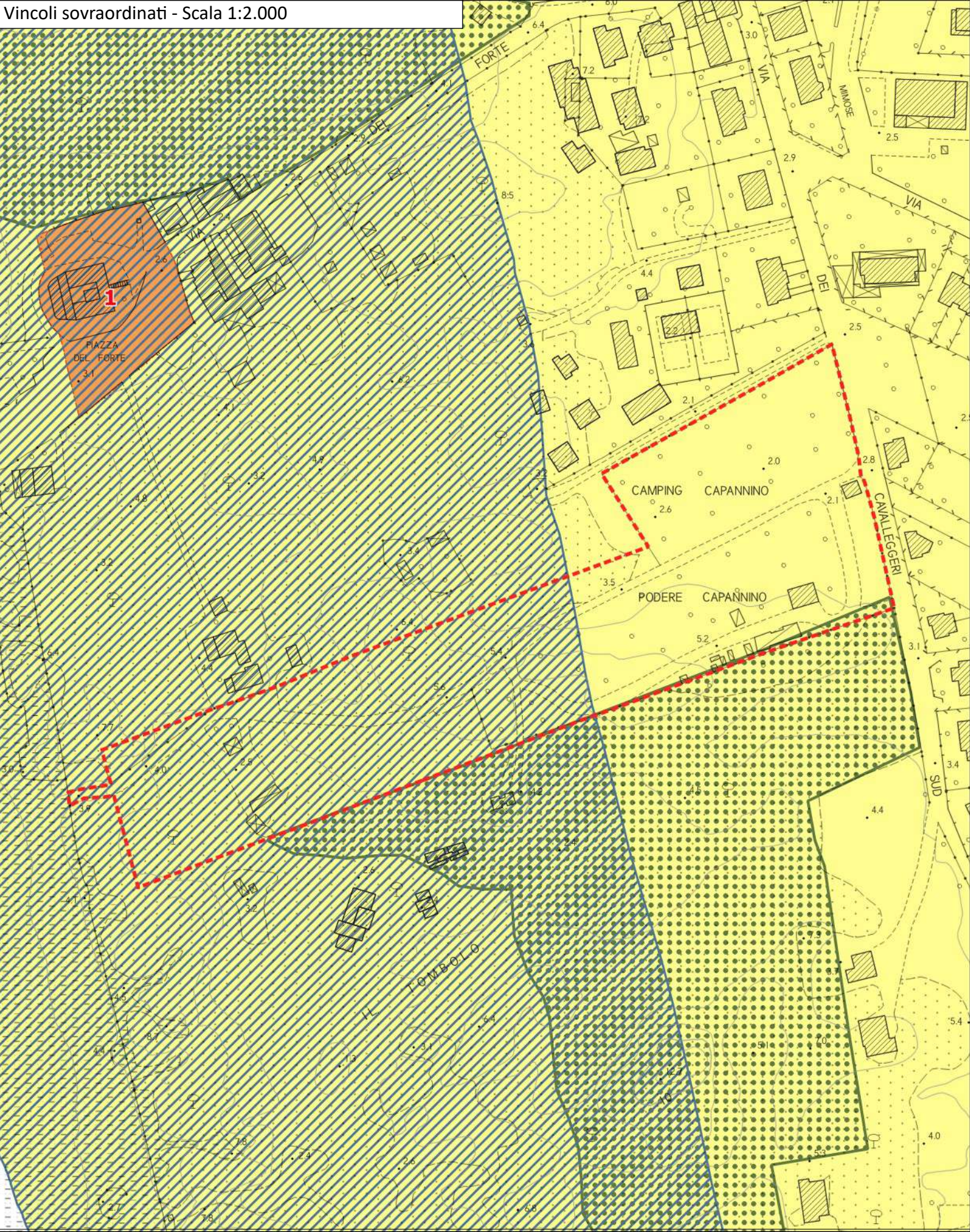
 D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

 I territori costieri (lett. a)

 I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Campeggio Il Capannino (TR2.11)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

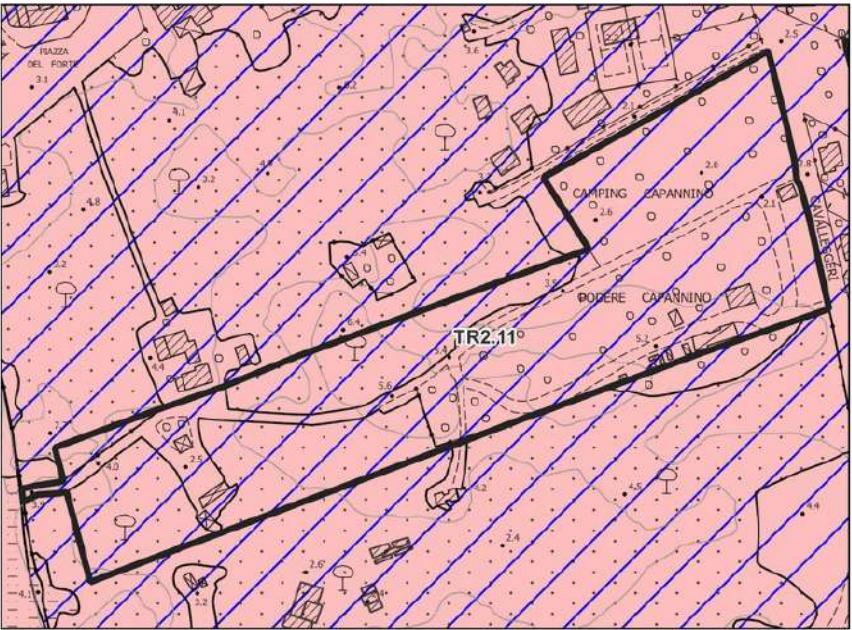
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

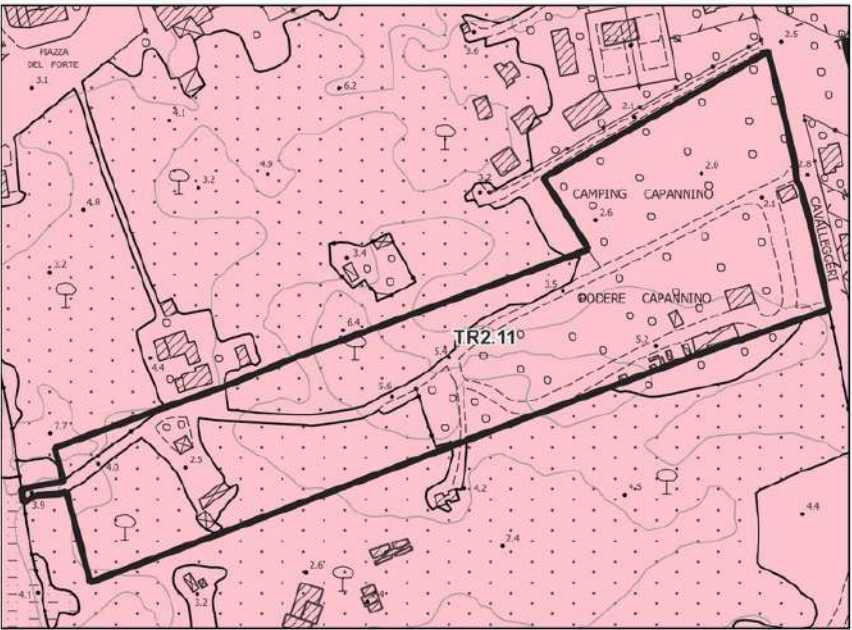
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Per la fascia ricompresa nelle Aree IS1 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, non sono da prevedersi concessioni di derivazione. Per la restante zona ricompresa nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



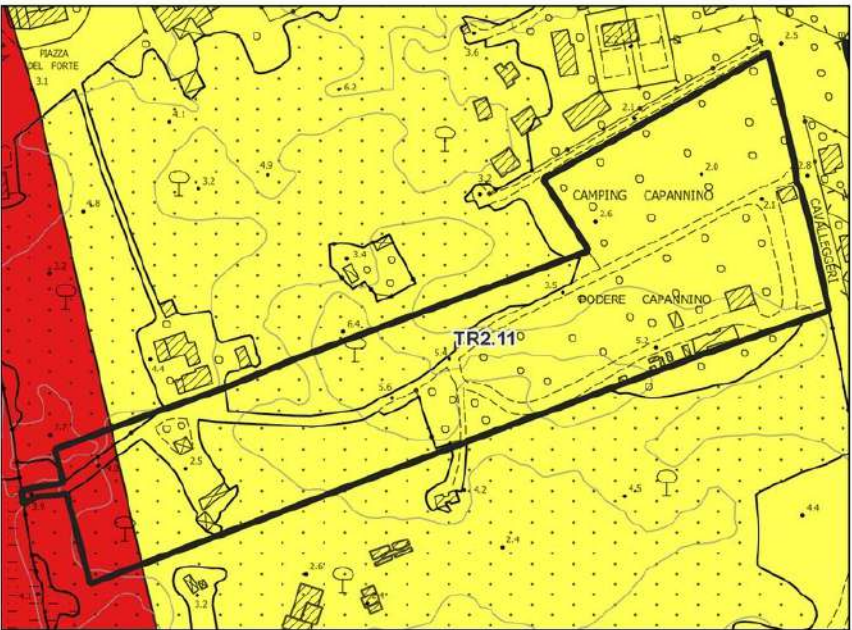
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Il Capannino (TR2.11)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P1, P2 e P3
- Magnitudo idraulica variabile tra nulla/moderata e severa/molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio laddove si ha esondazione sul comparto pari a 1.24 m.
- Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo pari a 3.66 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 12438 m³ su tutto il comparto, di cui circa 414 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018. Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 o P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;

- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 414 e 12438 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

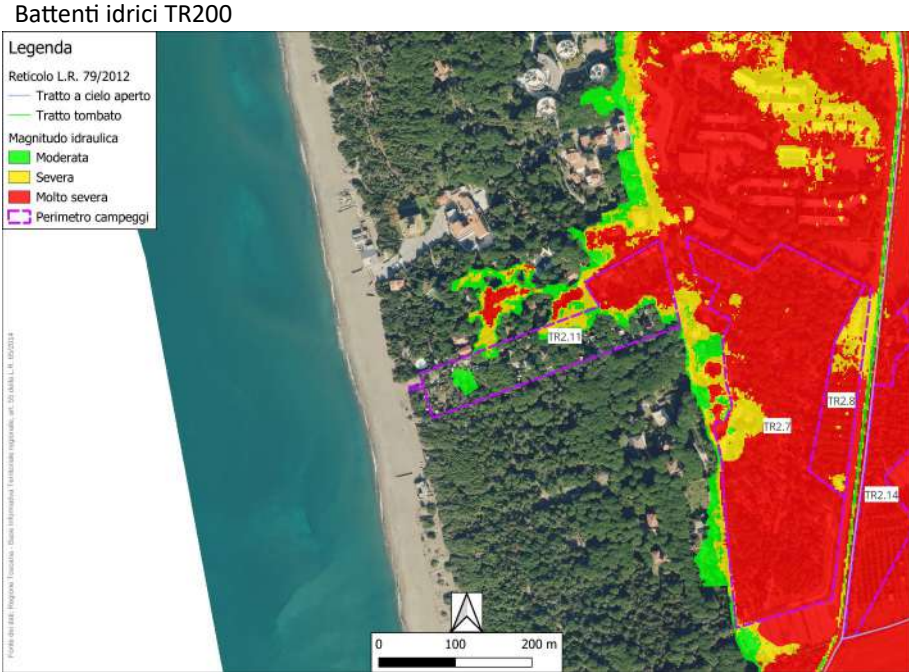
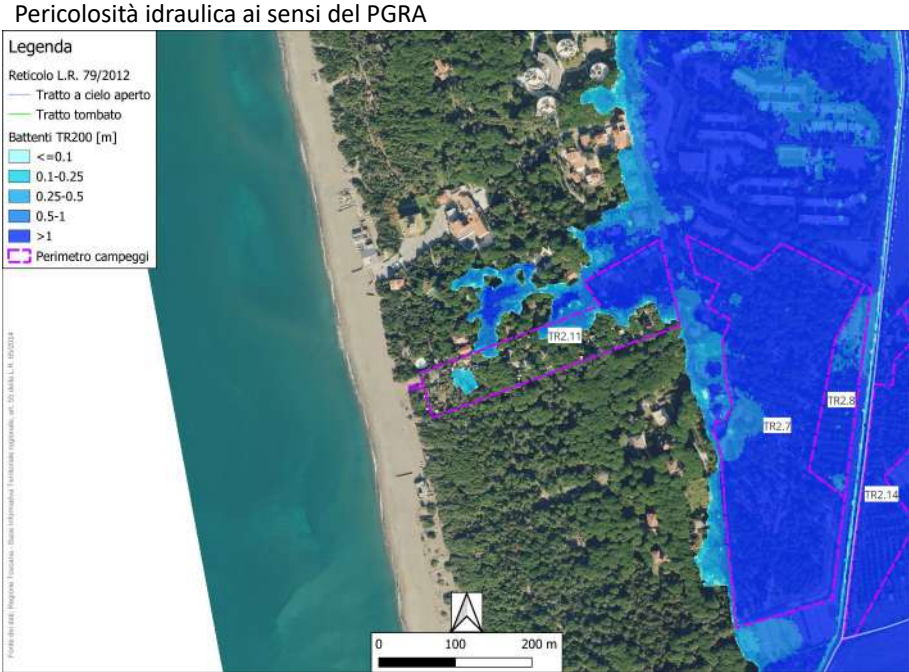
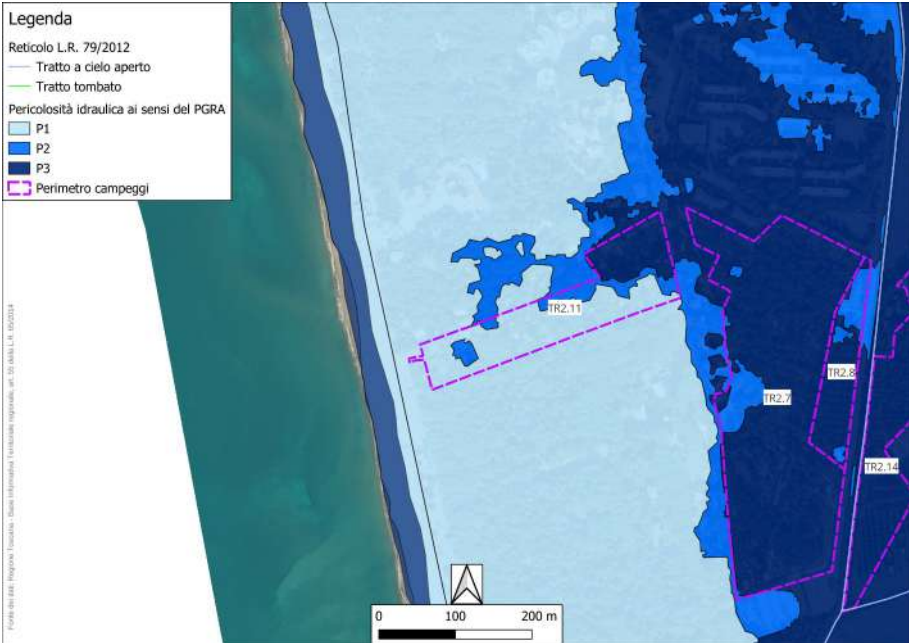
Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.



La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

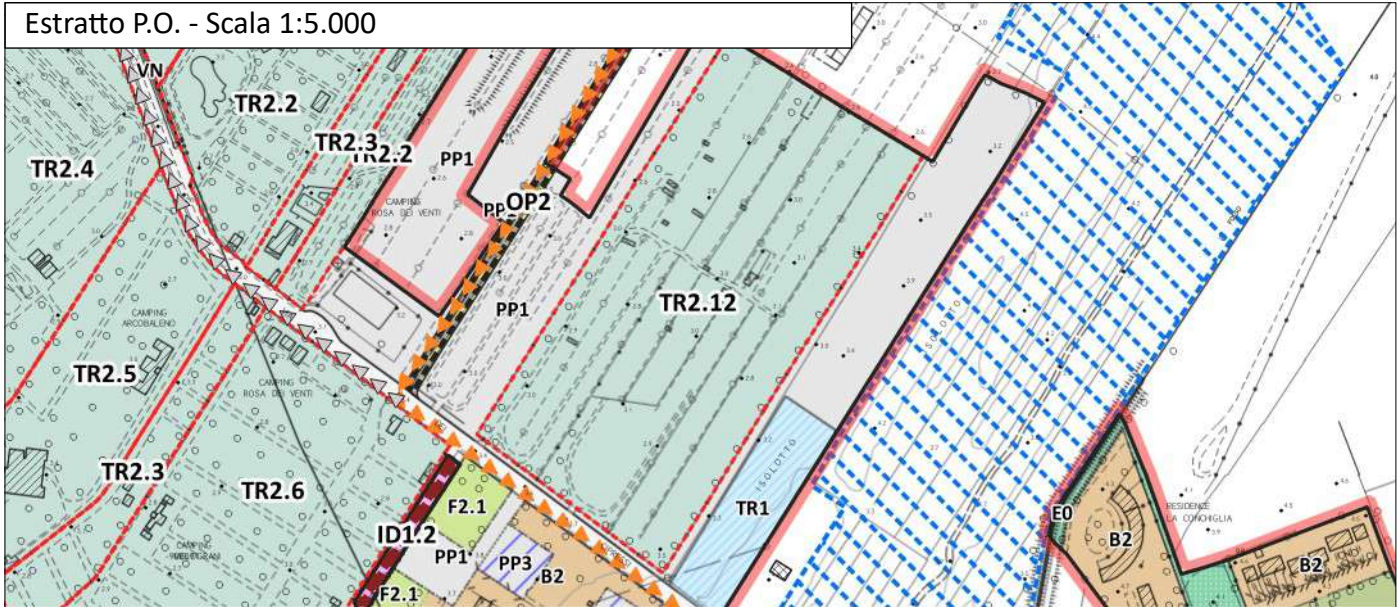
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
414	785	0,53

Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Campeggio Le Palme (TR2.12)

Estratto P.O. - Scala 1:5.000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	51.926 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	29.705 mq
NUMERO PIAZZOLE	315
SUPERFICIE A VERDE	618 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.030 mq
SUPERFICIE VIABILITÀ E PERCORSI	10.197 mq
TOTALE SE (superficie edificata)	655,5 mq
- Direzione - Servizi igienici - Locali tecnici	SE 24,5 mq SE 552 mq SE 79 mq
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.260

Individuazione su ortofoto anno 2024-2025 - Scala 1:2.000



Disciplina d’uso

Parametri urbanistici
Superficie dell’area mq. 51.926

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

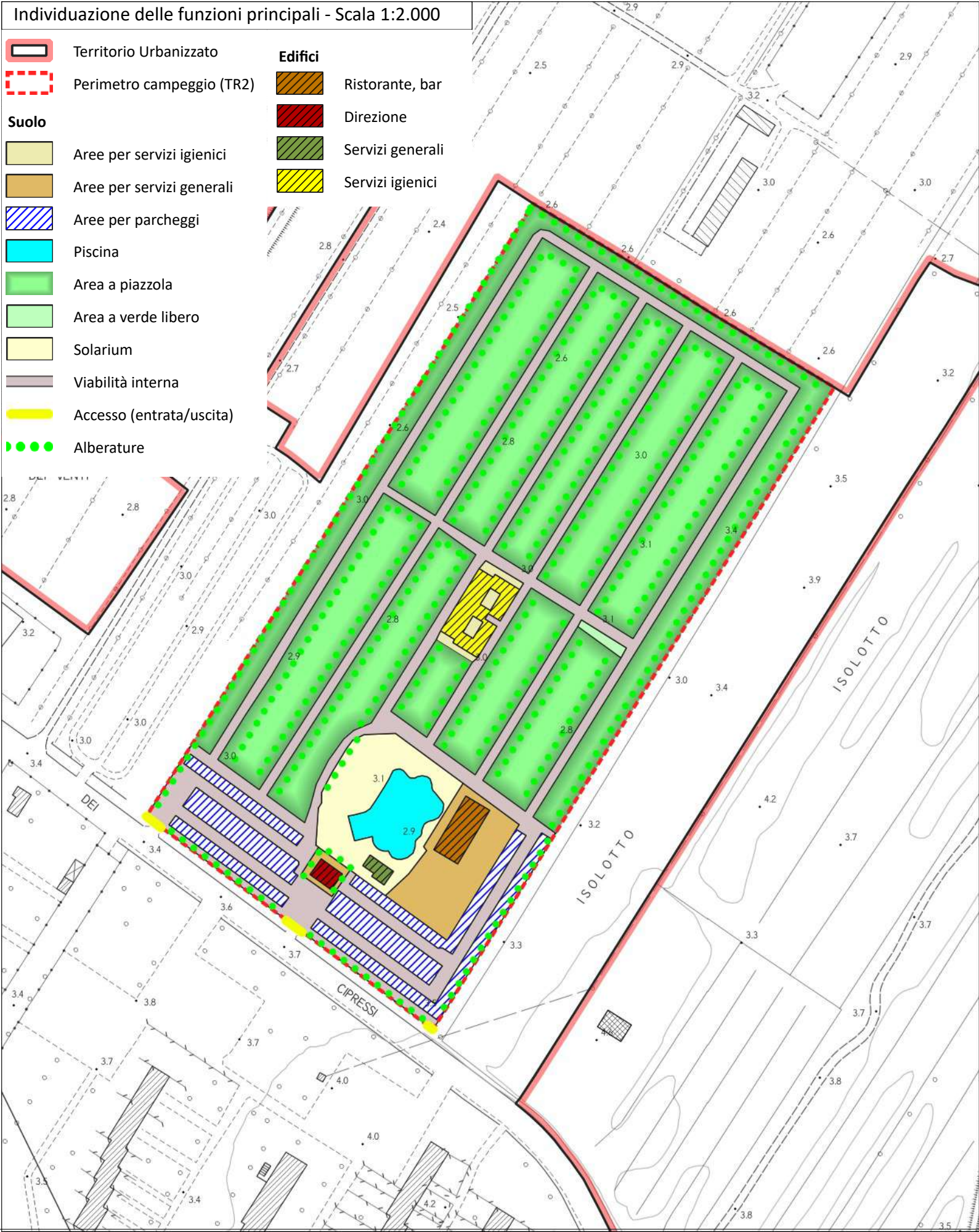
- Interventi ammessi**
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.260 posti letto attuali per 315 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all’interno del patrimonio edilizio esistente;
 - È ammessa la realizzazione di SE pari a 500 per servizi legati all’attività, anche in ampliamento ai fabbricati esistenti, eccedenti gli ampliamenti una-tantum di cui sopra; nel caso sia realizzato un nuovo fabbricato indipendente, lo stesso dovrà avere una altezza massima pari a 4,5 ml;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l’adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l’attuale destinazione a Campeggio.

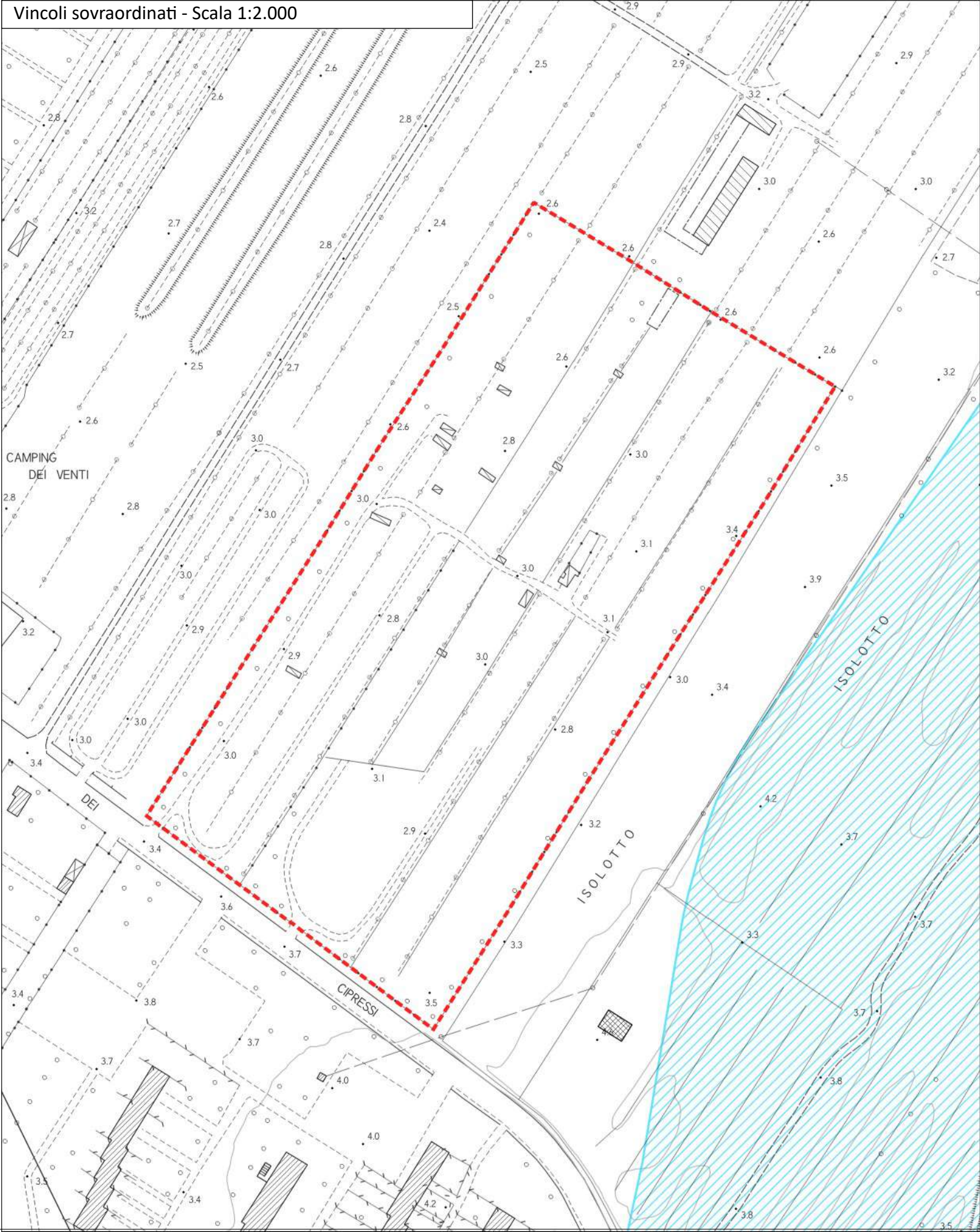
Prescrizioni ed indicazioni progettuali
In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l’analisi dei rischi endogeni all’area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.



Prescrizioni PIT-PPR
Nell'area di campeggio oggetto della presente Scheda non sono presenti *Beni paesaggistici*.



Campeggio Le Palme (TR2.12)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

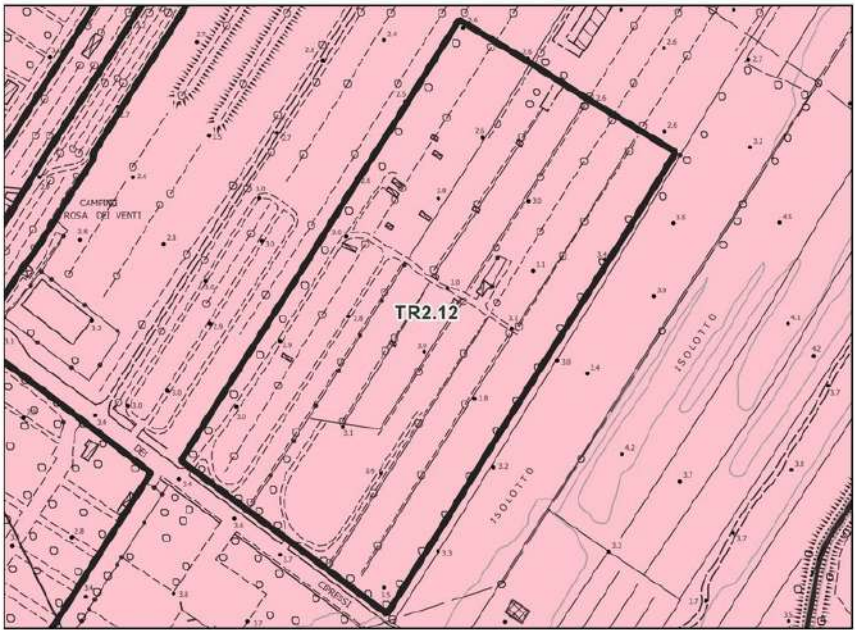
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



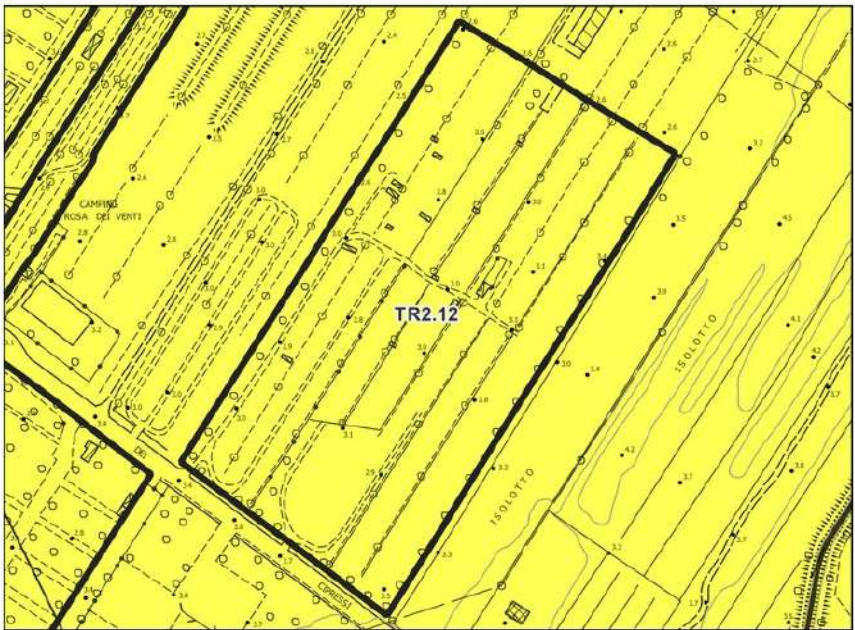
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Le Palme (TR2.12)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3 con presenza di aree minimali caratterizzate da pericolosità P1.
- Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa, con presenza di aree ridotte caratterizzate da magnitudo molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.53 m.
- Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo pari a 3.46 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 25340 m³ su tutto il comparto, di cui circa 335 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento e alla realizzazione della SE per servizi legati all'attività, riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 o P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.

Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;

- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 335 e 25340 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.



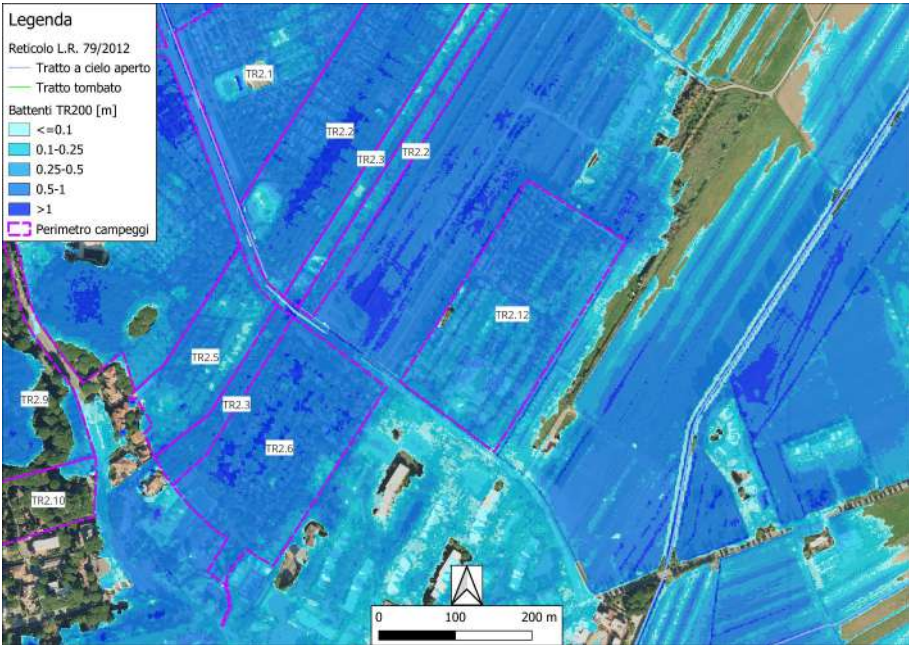
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
335	1081	0,31

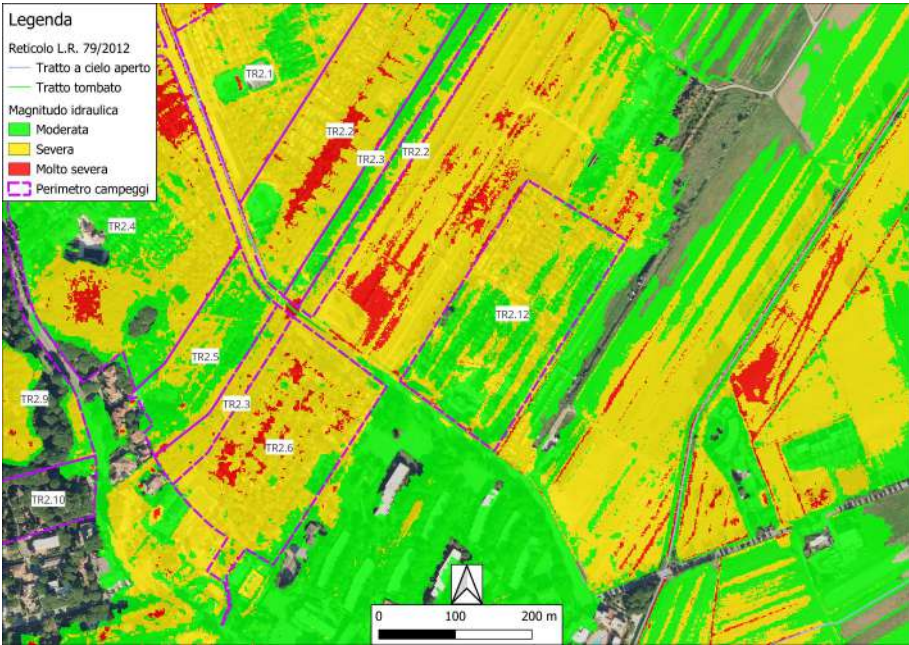
Lo scarico delle opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura, o nelle fosse campestri, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

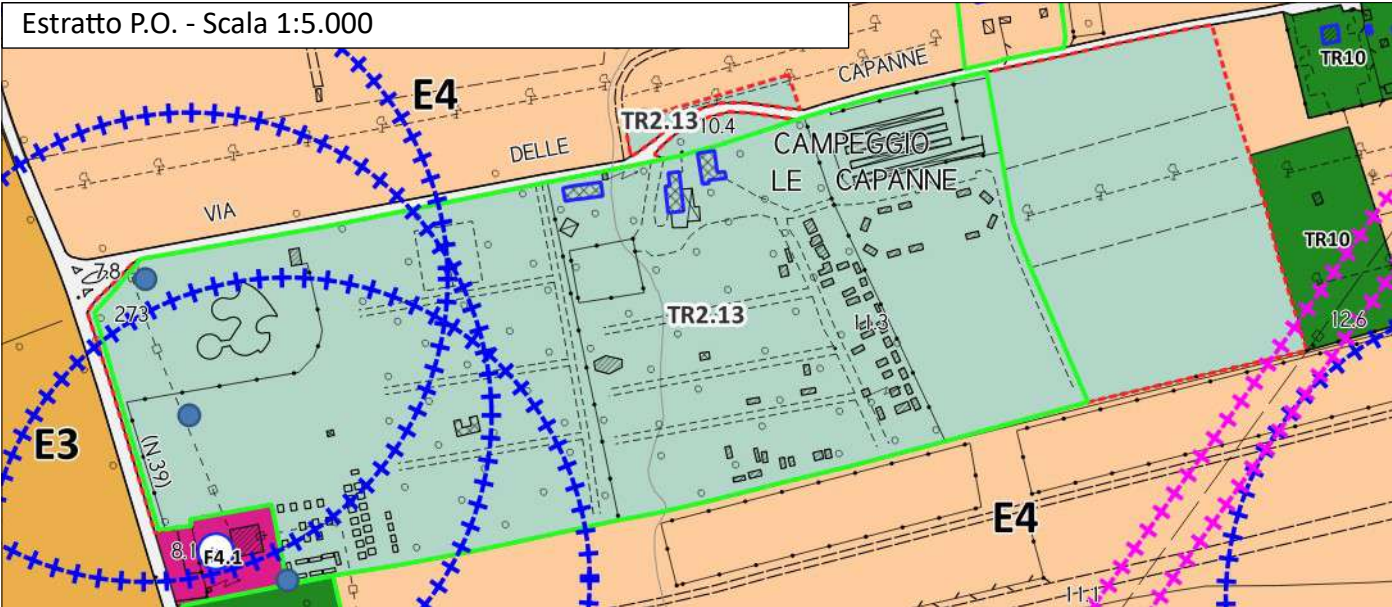


Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

Campeggio Le Capanne (TR2.13)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	173.451 mq
NUMERO PIAZZOLE	324
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	1.296

CARICO URBANISTICO PREVISTO
SE mq. 350
Nuove Piazzole: n. 176
Ricettività attuale: 1.296 posti letto a Campeggio (324 piazzole)
Nuova ricettività: 704 nuovi posti letto a Campeggio da piazzole di progetto.



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 173.451

Funzioni ammesse
Campeggio, nonché strutture di servizio connesse all'attività quali ristorazione, pubblici esercizi e commerciali al dettaglio, spettacolo, tempo libero, pratica sportiva e cura personale.

Obbiettivi
Obiettivo dell'intervento è quello della formazione di un completo Centro Turistico in un'area già destinata a strutture turistico-ricettive, attraverso l'incremento della ricettività e dei servizi ad essa correlati.

Interventi ammessi
Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).

- Sono inoltre consentiti:
- Il potenziamento della ricettività con incremento delle piazzole con ulteriori n. 176 nell'apposita area indicata come "area per ampliamento piazzole" raggiungendo quindi il numero complessivo di 500 piazzole;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 30% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di SE pari a 350 per servizi legati all'attività, anche in ampliamento ai fabbricati esistenti, eccedenti gli ampliamenti una-tantum di cui sopra, con altezza massima pari a 4,5 ml;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente.
 - La realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture leggere complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta complessiva non superiore a mq. 300;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Per gli edifici oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi previsti dalla in base alla relativa classificazione, di cui al Titolo III, Capo 1 delle NTA del PO.

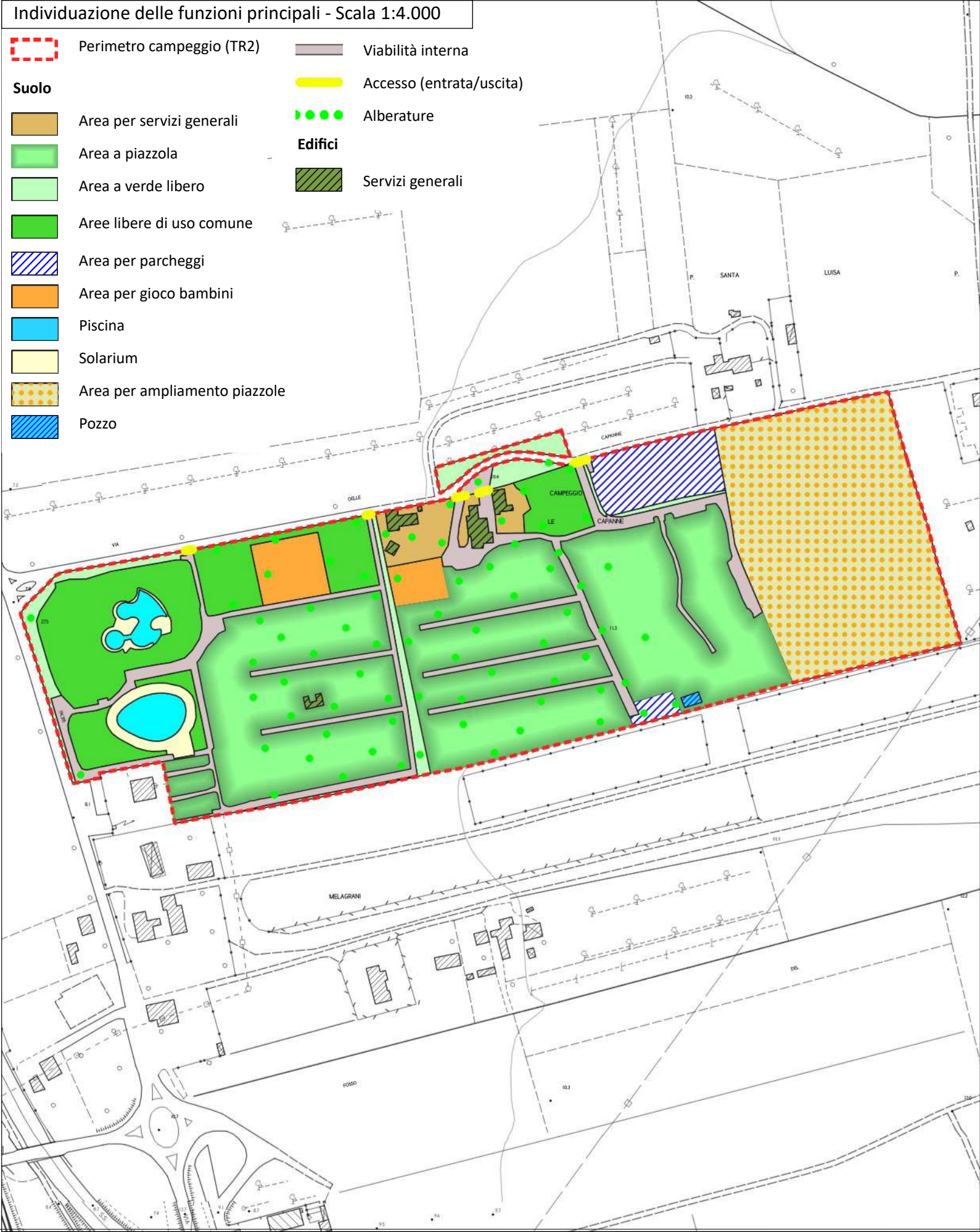
Strumento di attuazione
Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato

Prescrizioni ed indicazioni progettuali
Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E..

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi a servizio dell'attività a campeggio, con le dimensioni e caratteristiche che saranno definite nel Regolamento Edilizio, così come indicato all'art. 56 delle NTA del PO.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.



Campeggio Le Capanne (TR2.13)

Mitigazioni VAS

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della disponibilità della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione delle acque destinate a fini non potabili, finalizzati ad usi irrigui (aree verdi), dimensionati secondo i parametri definiti dalla normativa di settore.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate verso il reticolo idrografico superficiale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Durante la progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già condotte dai precedenti studi, al fine di definire una gestione corretta delle risorse ambientali durante le fasi di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori. In particolare, dovranno essere individuate soluzioni mirate a mitigare eventuali impatti su acque sotterranee e superficiali, qualità dell’aria, rumore e produzione di rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi dovranno garantire elevati standard di eco-sostenibilità, impiegando tecnologie avanzate a basso consumo di risorse e ridotto impatto ambientale, finalizzate alla razionalizzazione dei consumi e all’utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici sugli edifici di servizio mediante soluzioni progettuali integrate, con tecnologie, forme e materiali coerenti con il contesto.

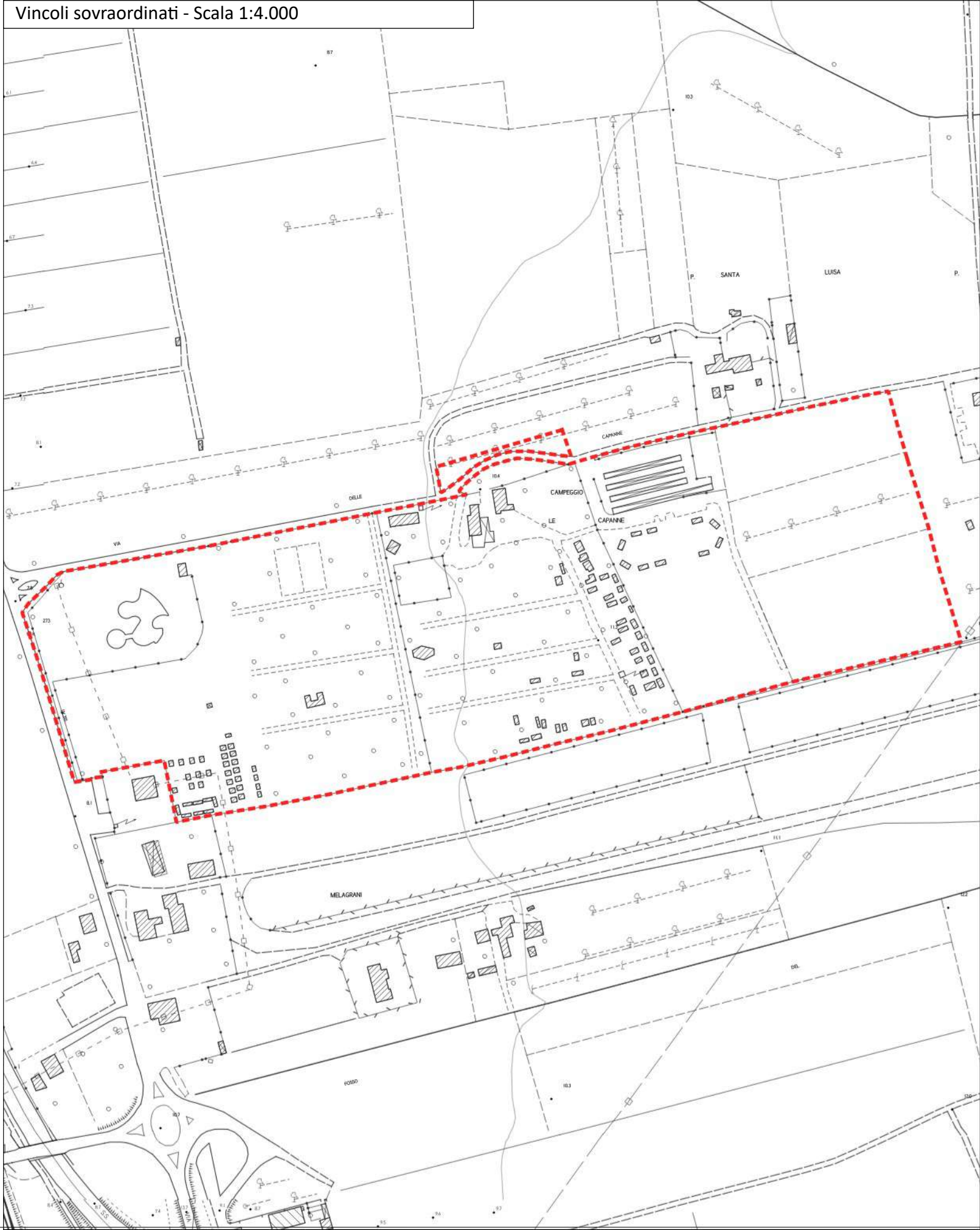
Gli interventi negli spazi esterni dovranno prevedere minime sistemazioni morfologiche, rispettando gli eventuali elementi caratterizzanti l’area e inserendo sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la massima permeabilità del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree e arbustive autoctone.

I bordi di contatto tra l’intervento dovranno prevedere ampie fasce verdi, eventualmente integrate da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell’intorno, costituendo un buffer di separazione e filtro tra le diverse tipologie di contesto e preservando, per quanto possibile, le caratteristiche originarie dei suoli.

Prescrizioni PIT-PPR

Nell’area di campeggio oggetto della presente Scheda non sono presenti *Beni paesaggistici*.



Campeggio Le Capanne (TR2.13)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G2, pericolosità media, ad eccezione della porzione est ricompresa nella classe G1, pericolosità bassa.

Pericolosità sismica

La porzione ovest del comparto ricade nella classe S3, pericolosità sismica elevata, per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS. La porzione est ricade invece nella classe S2, pericolosità media.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

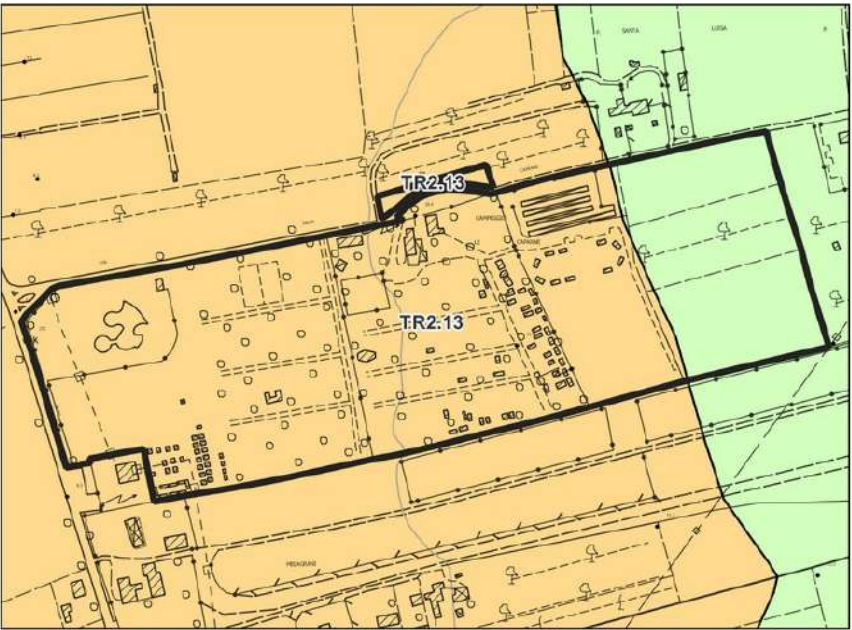
Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Le indagini, se necessarie, dovranno verificare gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

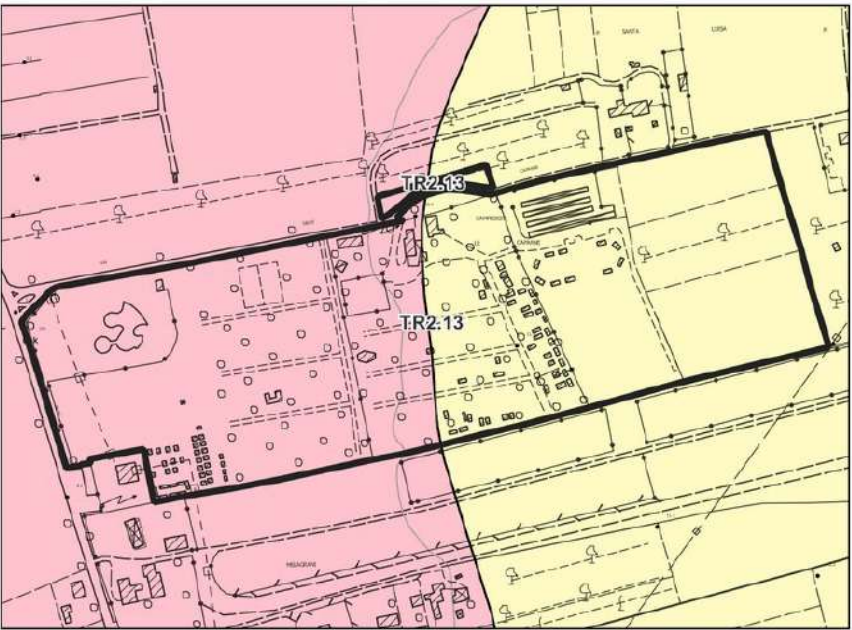
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



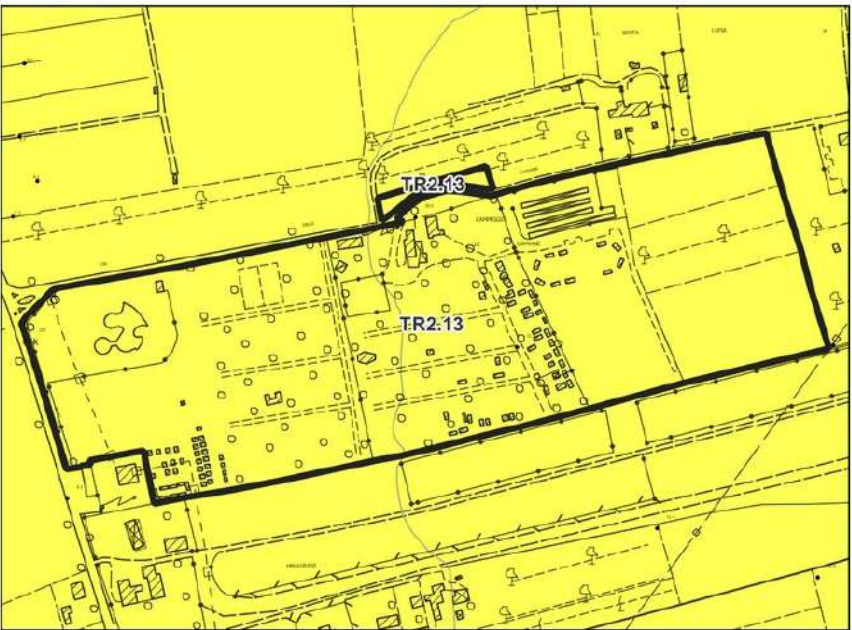
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Le Capanne (TR2.13)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione prevalentemente P1 con presenza di aree ridotte caratterizzate da P2 e P3.
 - Magnitudo idraulica prevalentemente nulla o moderata, con presenza di aree ridotte a magnitudo severa e molto severa.
 - Battente TR200 variabile ove presente, con un valore medio sul comparto pari a 0.14 m.
 - Quota di esondazione TR200 variabile all'interno del comparto, con un valore massimo variabile da 10.13 a 10.56 in funzione della posizione all'interno del comparto (caratterizzato da apprezzabile pendenza del piano campagna), da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto. La quota esatta di esondazione nell'area di intervento potrà essere ricavata in fase progettuale sommando il valore del battente alla quota del piano campagna sul livello medio mare, valutata con riferimento al piano quotato del Lidar Regione Toscana.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 4403 m³ su tutto il comparto, di cui circa 104 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento e alla realizzazione della SE per servizi legati all'attività, riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato si fa riferimento all'art. 16 della L.R. 41/2018, che per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente rimanda a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 o P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

- Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.
- Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:
- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
 - evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
 - prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;

- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018.

All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 104 e 4403 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

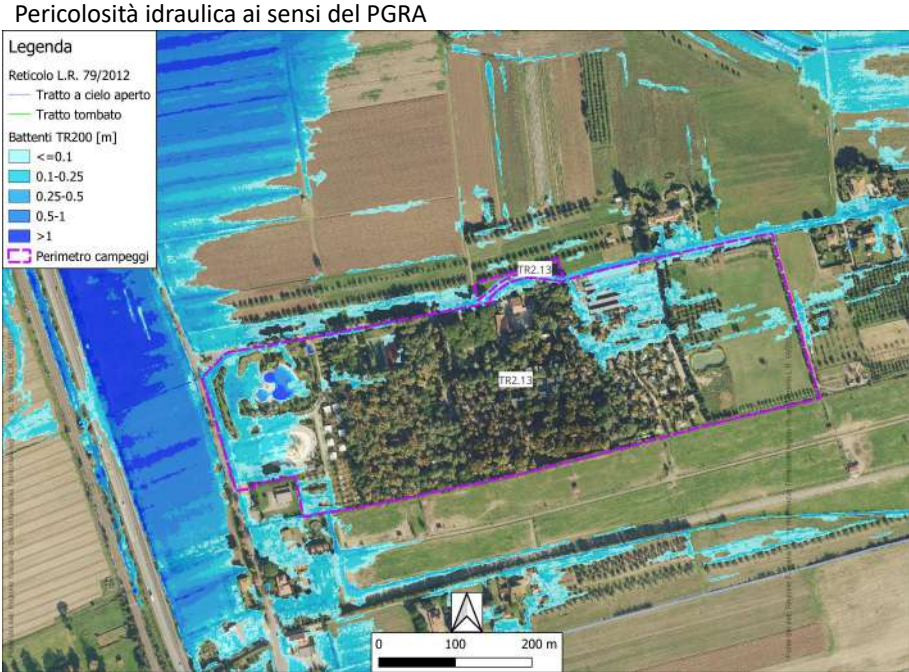
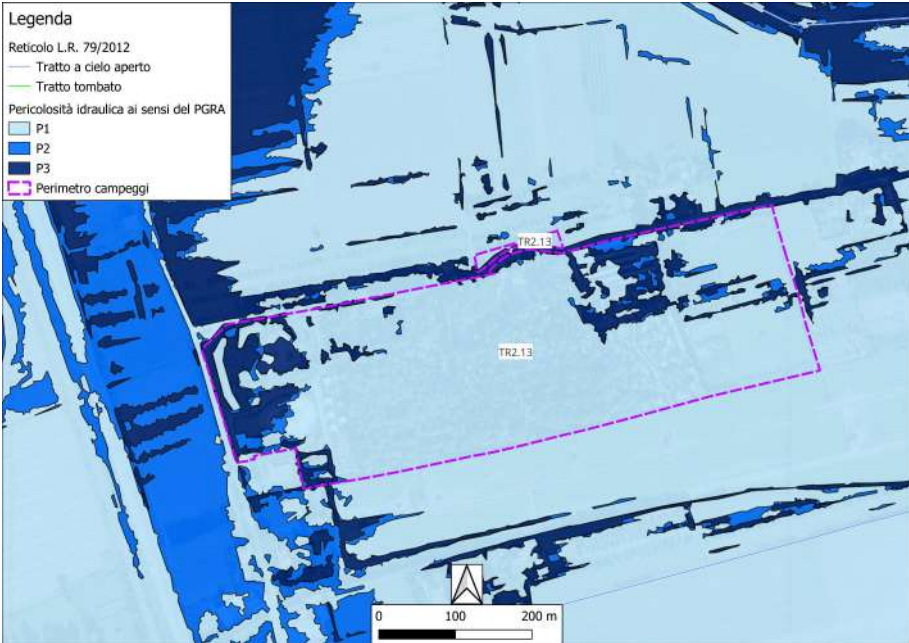
Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.



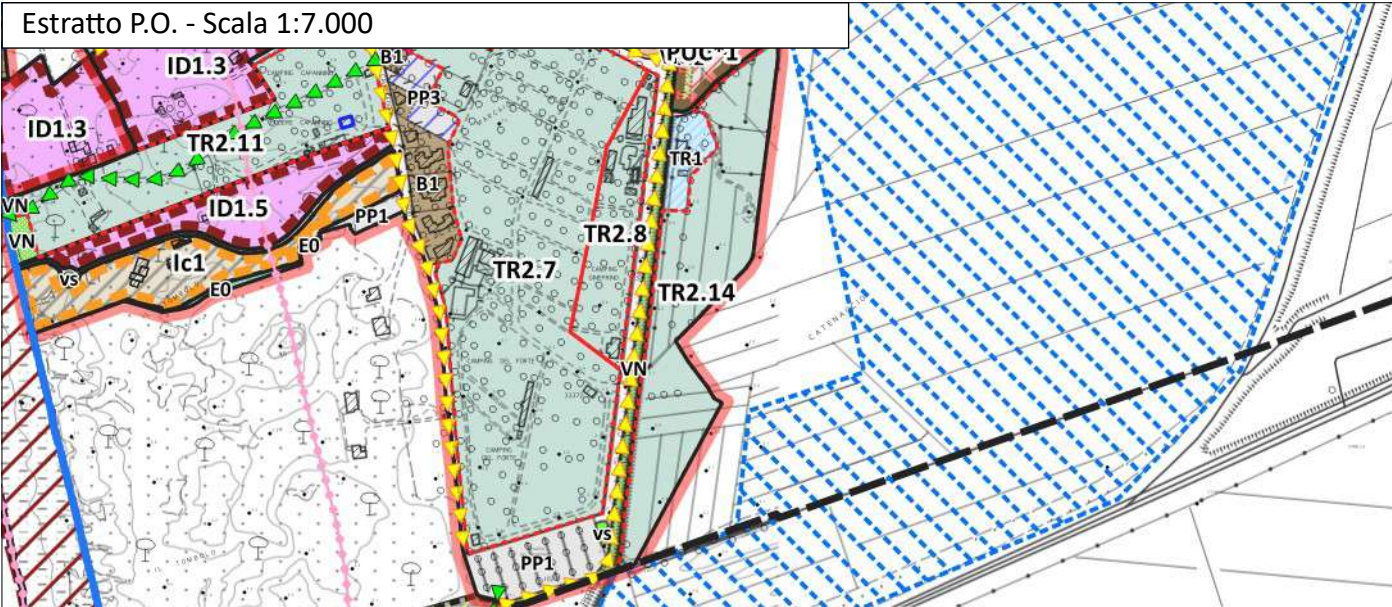
La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
104	221	0,47

Lo scarico delle opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.



Campeggio Bolgheri Resort (TR2.14)



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	26.292 mq
NUMERO PIAZZOLE	123
POSTI LETTO ATTUALI (NUMERO PIAZZOLE X 4)	492



Disciplina d'uso

Parametri urbanistici
Superficie dell'area mq. 29.095

Funzioni ammesse
Campeggio

Obbiettivi
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

- Interventi ammessi
- Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2024) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).
- Sono inoltre consentiti:
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 492 posti letto attuali per 123 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
 - Sono ammessi ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
 - È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
 - È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Nei casi di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC – ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

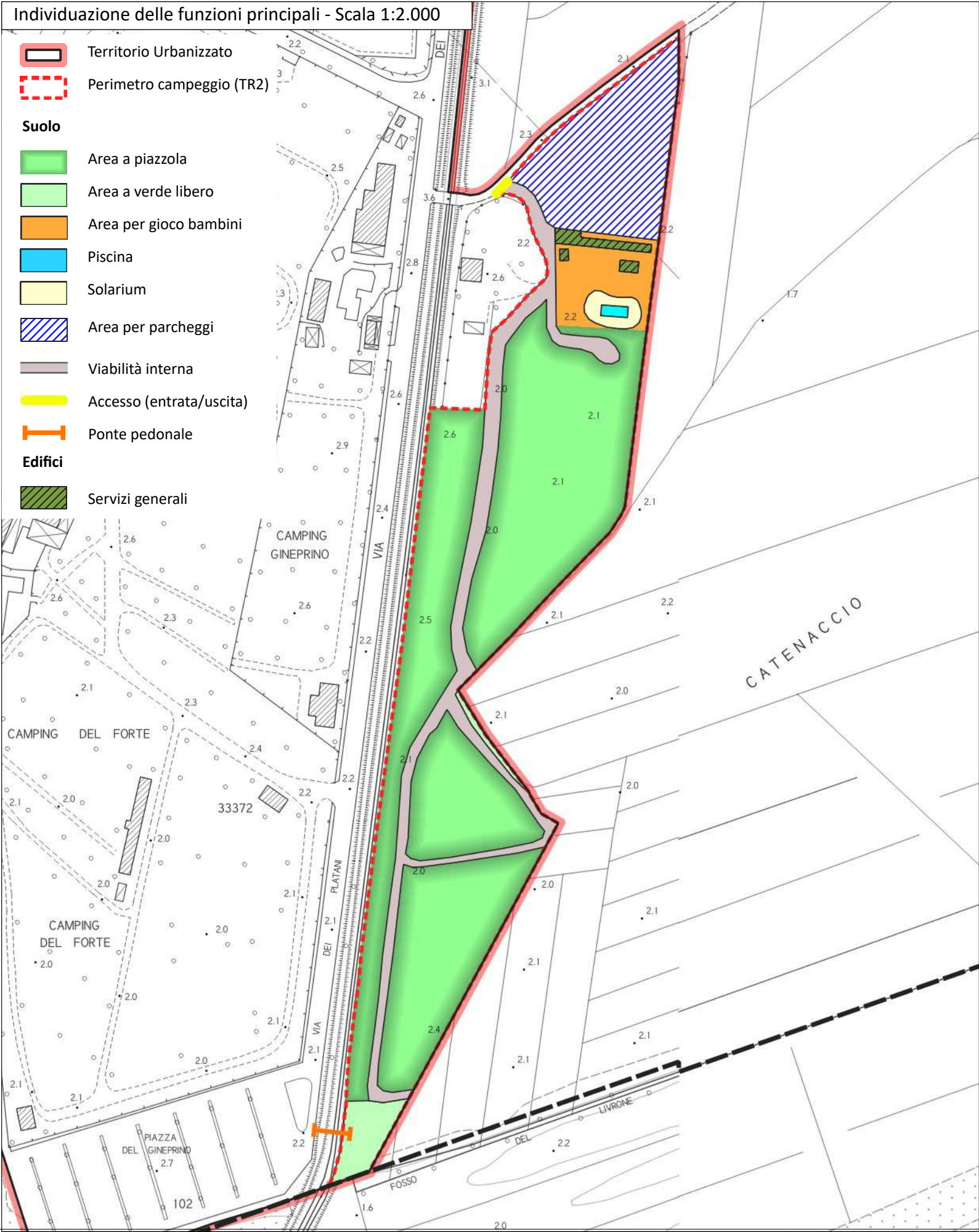
CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo – 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: *le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale. (essendo in area urbana penso questa cosa debba essere comunque rispettata).*

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

- CO_SCA_02: Scarico su suolo:
- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
 - con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degrassatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]



Campeggio Bolgheri Resort (TR2.14)

CO_EDI_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_EDI_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_EDI_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_EDI_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiroteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Eventuali nuove aree a parcheggio (sia pubbliche che private), nonché la sistemazione delle piazzole e aree pertinenziali, non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a) e c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

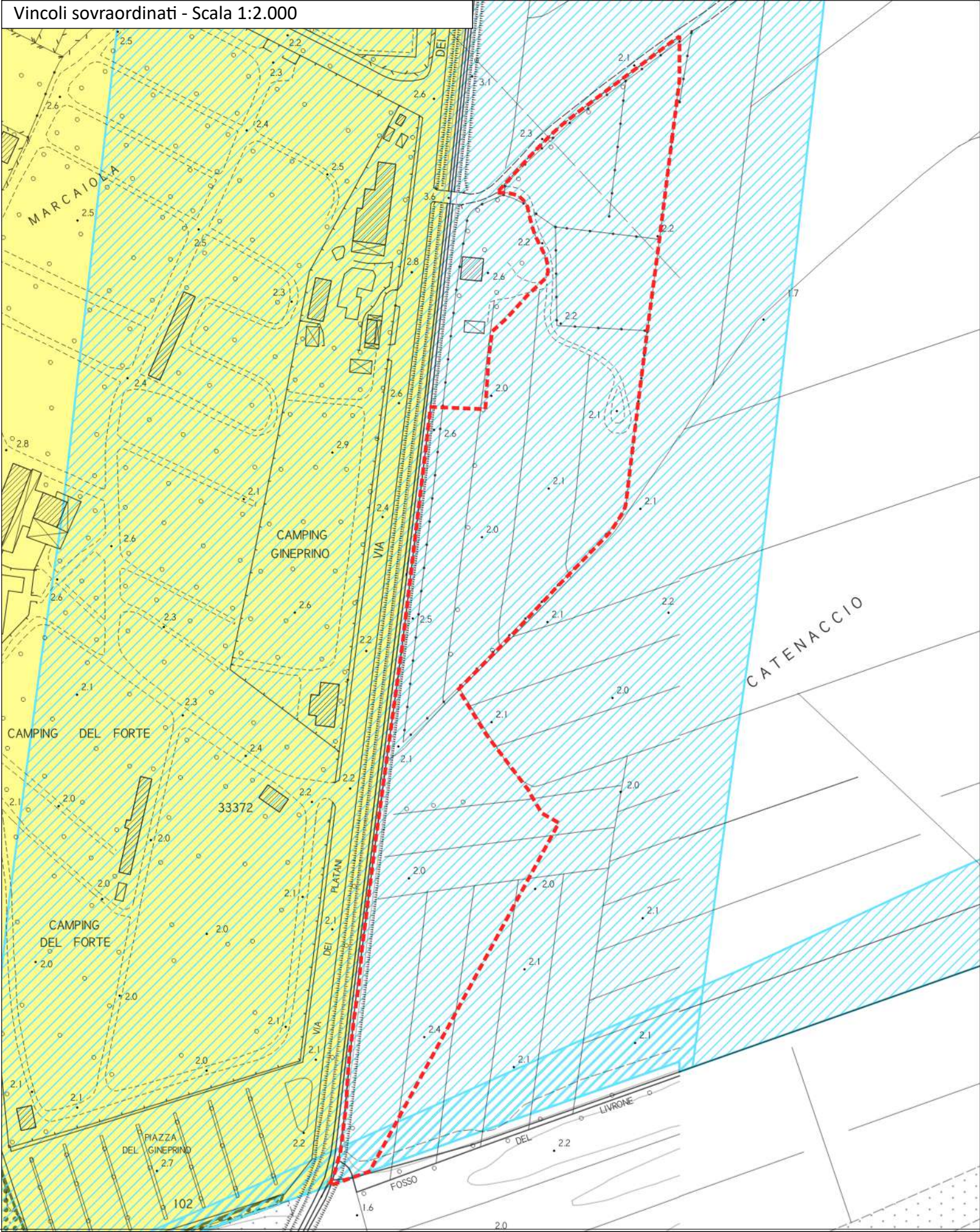
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona

Capo III – Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (lett. c)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Campeggio Bolgheri Resort (TR2.14)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali. Una stretta fascia lungo il lato ovest è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata per la presenza del Fosso Trogoli.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

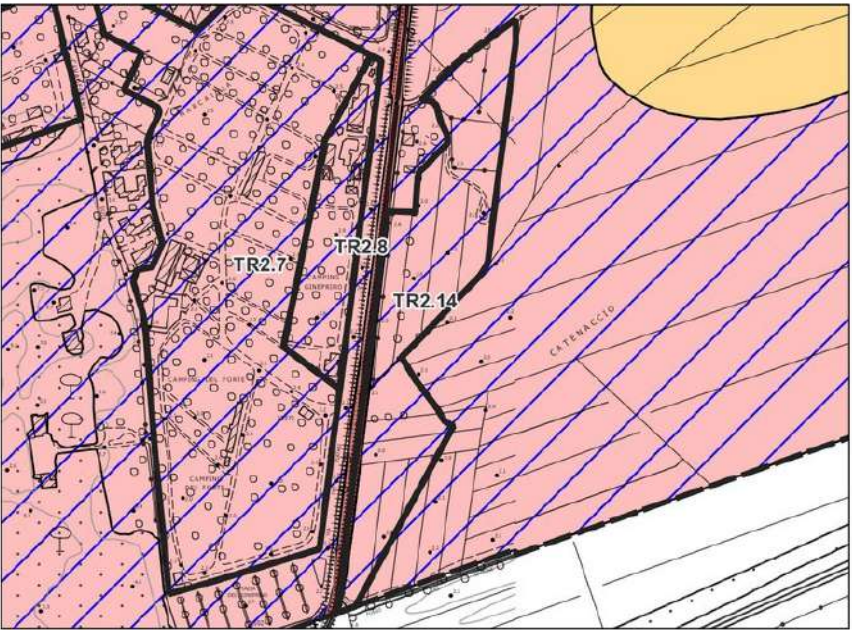
L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

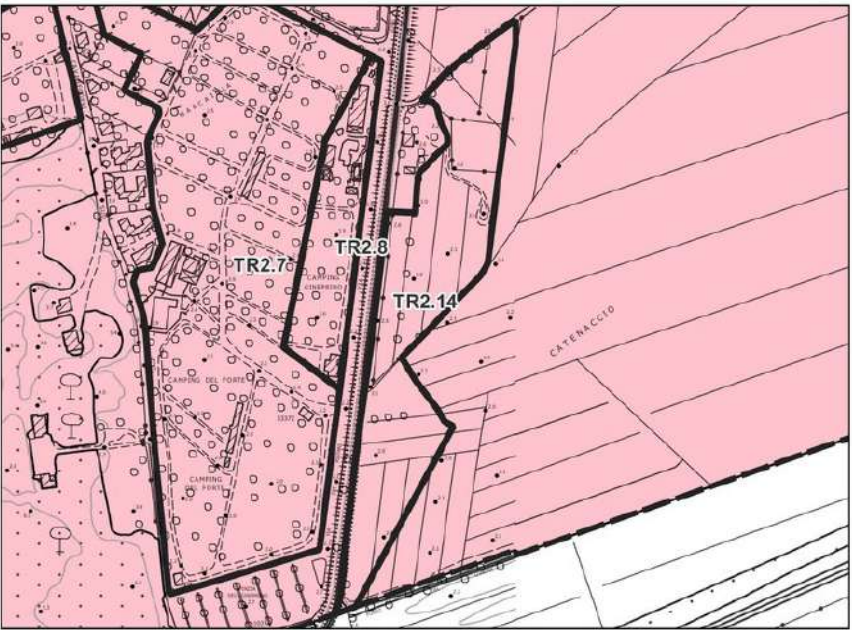
Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, Il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



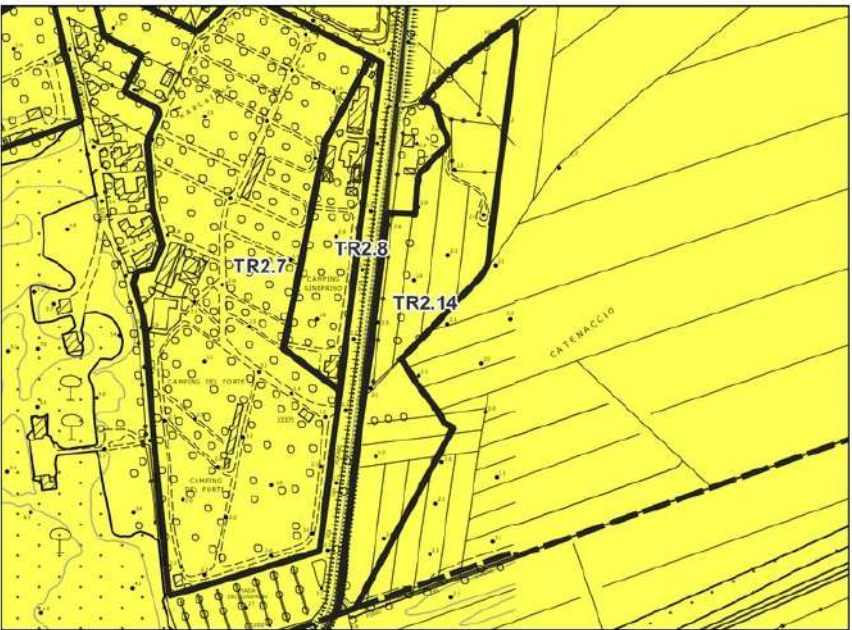
PERICOLOSITA' GEOLOGICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4
 - G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3
 - G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA
(PGA, AUTORITA' DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

Campeggio Bolgheri Resort (TR2.14)

Criteri di fattibilità idraulica

- Il presente comparto è caratterizzato da:
- Pericolosità da alluvione P3.
 - Magnitudo idraulica molto severa, con presenza di aree minimali a magnitudo moderata o severa.
 - Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 1.75 m.
 - Quota di esondazione TR200 massima pari a 3.71 m s.l.m. all'interno del comparto, da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
 - Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 46031 m³ su tutto il comparto, di cui circa 82 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento all'art.12 della L.R. 41/2018. Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi allagabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di areazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;
- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della LR 41/2018. All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 82 e 46031 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota duecentennale delle aree edificabili.

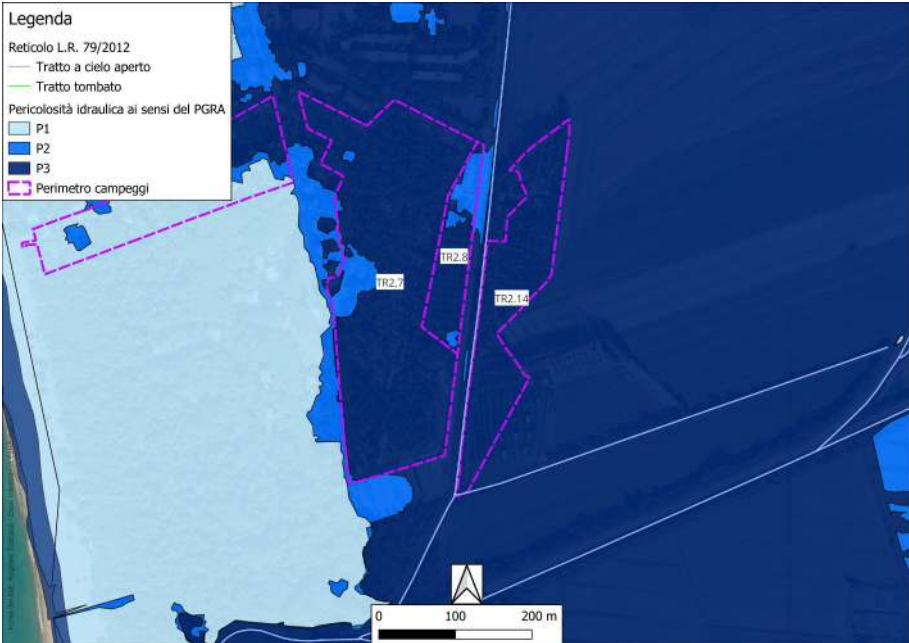


La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta..

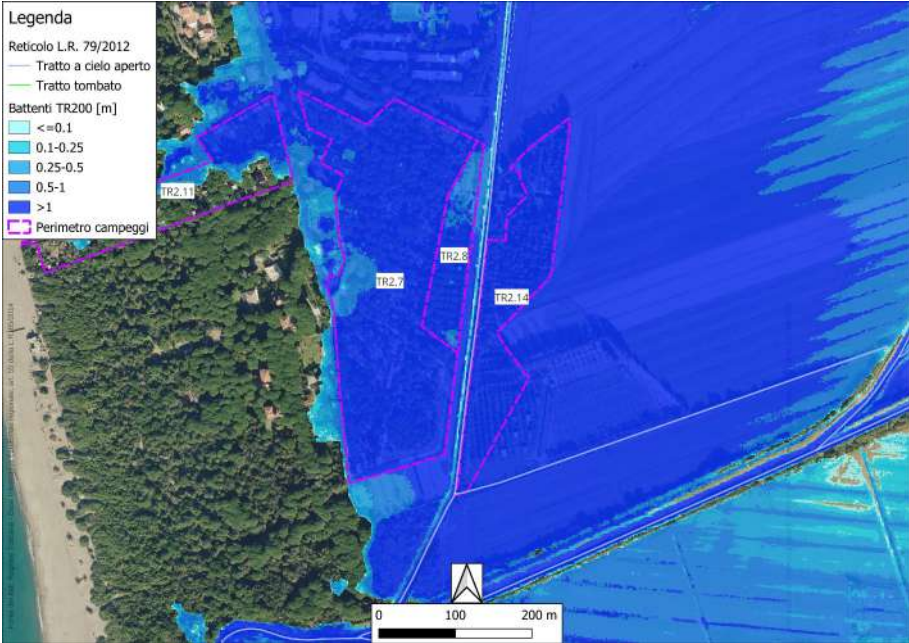
V di compensazione [m³]	A di invaso [m²]	H di invaso [m]
82	254	0,32

In corrispondenza del bordo ovest del comparto è presente il Fosso Trogoli, individuato ai sensi della L.R. 79/2012, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.

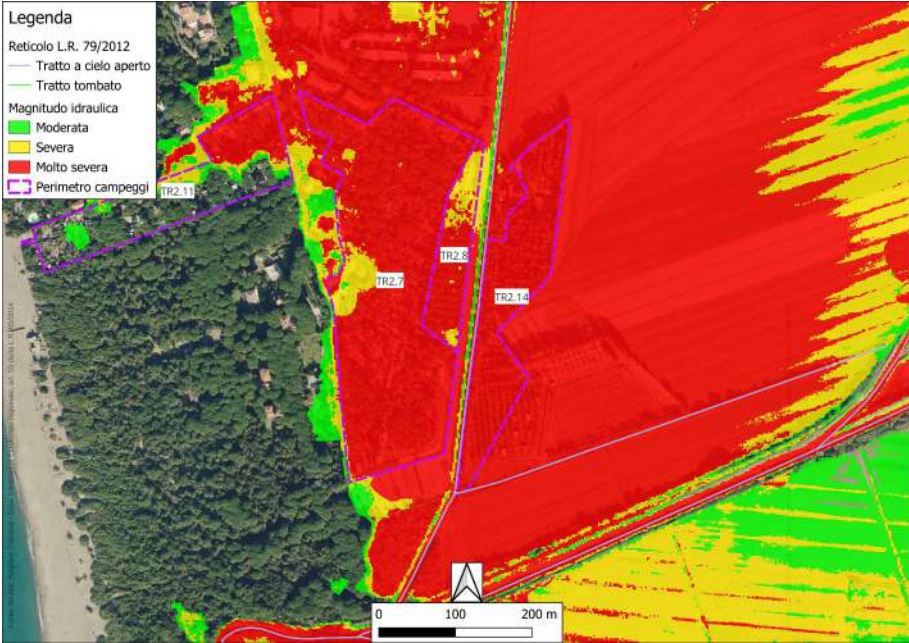
Lo scarico delle opere di invaso potrà avvenire sia nella rete di fognatura meteorica che nel reticolo campestre circostante o nel vicino corso d'acqua TC8587, previa richiesta di autorizzazione idraulica.



Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA



Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018