

## **Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico Terzo Regolamento Urbanistico**

**Dott. Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Dott. Arch. Gabriele Banchetti**  
*Valutazione Ambientale Strategica*

**Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**  
**Dott. Geol. Leonardo Moretti**  
**Dott. Geol. Roberto Giannini**  
**Ing. Silvia Cipriani**  
*Studi geologici e idraulici*

**Dott. Francesco Scaglione**  
*Sistema informativo geologico*

**Geom. Sandro Cerri**  
*Responsabile del procedimento*

**Rag. Roberta Menghi**  
*Garante delle comunicazioni*

**Massimo Fedeli**  
*Sindaco*



**AII. C**  
**Schede Normative dei Campeggi**  
*(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)*  
*Stato sovrapposto*

*Approvato con Del C.C. n. del*

**Novembre 2016**



Individuazione delle aree a campeggio su foto aerea - Scala 1:10.000



## Prescrizioni PIT-PPR

Allegato III - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 137 del Codice Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	
D.M. 30/04/1965 G.U. 261-1965	Zona costiera del Comune di Bibbona
<b>2 - Struttura eco sistemica - Prescrizioni</b>	
<b>2.c.2</b>	Non sono ammessi interventi in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica.
<b>2.c.3</b>	Non sono ammessi interventi sui sistemi vegetali che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere.
<b>2.c.4</b>	All'interno delle pinete litoranee storiche : - non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere; - nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero prive di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio.
<b>3 - Struttura antropica - Prescrizioni</b>	
<b>3.c.1</b>	Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici alla spiaggia e alla pineta.
<b>3.c.2</b>	Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
<b>3.c.3</b>	Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
<b>3.c.4</b>	Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali.
<b>3.c.5</b>	Non sono ammessi interventi che alterino l'integrità visiva e le condizioni di ambiente e decoro dei siti.
<b>3.c.6</b>	Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta

	l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenti comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<b>3.c.9</b>	Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.
<b>4 - Elementi della percezione - Prescrizioni</b>	
<b>4.c.1</b>	Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
<b>4.c.2</b>	L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

## Prescrizioni PIT-PPR

<b>Allegato Bb - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge</b>	
<b>Art. 6</b>	Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142, c.1, lett.a, Codice)
<b>Prescrizioni</b>	
<b>a</b>	Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a: - l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile; - l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica; - attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.
<b>a'</b>	Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).
<b>f</b>	Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi eco-sistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.
<b>g</b>	Non sono ammessi gli interventi che: - modificano i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo; - occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra; - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.
<b>h</b>	Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che: - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona; - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.
<b>l</b>	La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che: - siano poste al di fuori dei sistemi dunali, - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del

	suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio; - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano; - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.
<b>n</b>	Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.
<b>p</b>	Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.
<b>t</b>	Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

**Allegato Bb - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 7</b>	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142, c.1, lett.b, Codice)	
<b>Prescrizioni</b>	
<b>a</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
<b>a.2</b>	si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
<b>a.3</b>	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
<b>a.5</b>	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
<b>a.6</b>	non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

## Prescrizioni PIT-PPR

**Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 8</b>	I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)
---------------	--

## Prescrizioni

<b>a</b>	Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
<b>a.2</b>	non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
<b>a.3</b>	non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
<b>a.4</b>	non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
<b>c</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
<b>c.1</b>	mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
<b>c.2</b>	siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
<b>c.3</b>	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
<b>c.5</b>	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

**Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 11</b>	I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi. (art.142. c.1, lett.f, Codice)
----------------	--

## Prescrizioni

<b>a</b>	Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:
<b>a.5</b>	gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
<b>b</b>	Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
<b>b.1</b>	gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

<b>b.2</b>	gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
------------	---

**Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 12</b>	I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)
----------------	---

## Prescrizioni

<b>a</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvo i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
<b>a.3</b>	garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
<b>b</b>	Non sono ammessi:
<b>b.1</b>	nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

**Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 13</b>	Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)
----------------	---

## Prescrizioni

<b>c</b>	Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che: 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; 2 - concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva; 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.
----------	---

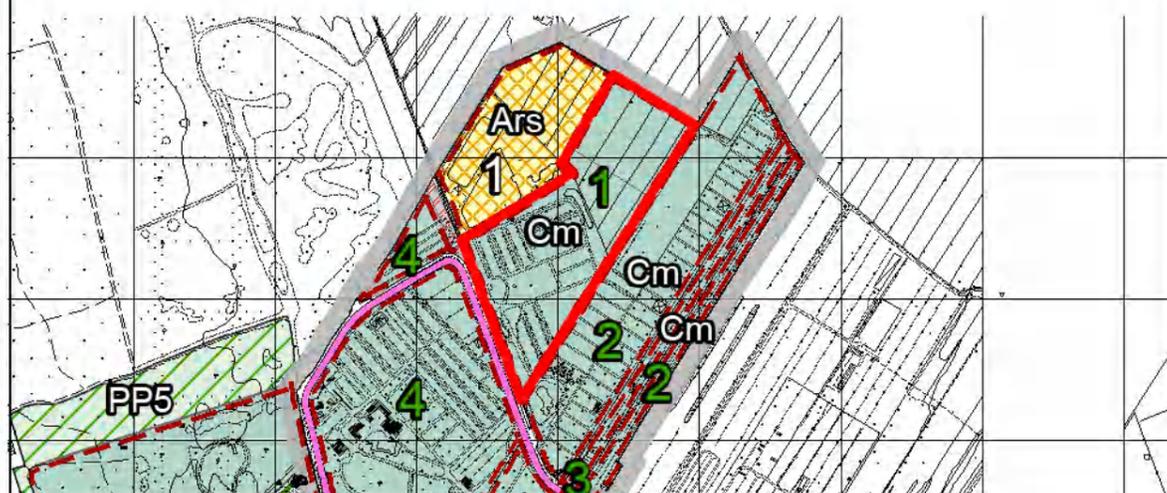
**Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, Capo III - Aree tutelate per legge**

<b>Art. 15</b>	Le zone di interesse archeologico. (art.142. c.1, lett.m, Codice)
----------------	---

## Prescrizioni

<b>a</b>	Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
----------	--

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO **57.710** 58.400 mq

SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES 11.793 mq

NUMERO PIAZZOLE **ESISTENTI** 111

NUMERO PIAZZOLE DI PROGETTO **122** (in aggiunta all'esistente)

SUPERFICIE A PARCHEGGIO 3.334 mq

SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI 6.616 mq

SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO 928 mq

SUPERFICIE SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' RICETTIVE 4.166 mq

TOTALE SUL (superficie utile lorda) 841 mq

Direzione	SUL 37,5 mq
Ristoranete-Bar-Spaccio	SUL 435 mq
Servizi igienici	SUL 230 mq
Punto ristoro	SUL 47 mq
Altri edifici	SUL 91,5 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 444**

**POSTI LETTO DI PROGETTO 488**

**POSTI LETTO TOTALI 932**

(numero piazzole x 4)

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2000

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area mq. **57.710** 58.400

## FUNZIONI AMMESSE

Campeggio

## OBIETTIVI

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio con miglioramento delle funzioni per ampliamento del Campeggio a **parità dei posti letto esistenti**.

## INTERVENTI AMMESSI

Sono consentiti:

- il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 444 posti letto attuali per 111 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento.
- **Ampliamento del Campeggio esistente per un massimo di 122 Piazzole in aggiunta alle piazzole esistenti;**<sup>1</sup>
- Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle NTA

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

I volumi idrici di compenso indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro del campeggio Free Time (Cm 1). Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.

Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno del campeggio Free Time (Cm 1), è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.

E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5 definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.

Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico. Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate.<sup>2</sup>

## 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 secondo le linee guida di cui alla DCR.

## STRUMENTI D'ATTUAZIONE

**Piano di Recupero nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'aumento del livello di classificazione.**

**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 DPGR 18/R/2001 del Testo Unico in materia di turismo (L.R. 42/2000).<sup>1</sup> Negli altri casi, per gli interventi ammessi, sono previsti la **D.I.A. S.C.I.A.** ed il Permesso di Costruire.

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 73

<sup>2</sup> Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile

## FUNZIONI

## Suolo

	area campeggio		area libera di uso comune
	area per servizi igienici		campo di bocce
	area per servizi generali		Area di ampliamento del campeggio esistente al fine del miglioramento della qualità dell'offerta turistica.
	area per parcheggi	<b>Edificato</b>	
	area per gioco bambini		autoclave
	piscina, vasca		direzione
	viabilità interna		centro commerciale, ristorante, bar, supermarket
	area a piazzola		servizi igienici
	area a verde libero		servizi generali
	accesso ( entrata/uscita)		punto di ristoro



**Legenda**

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

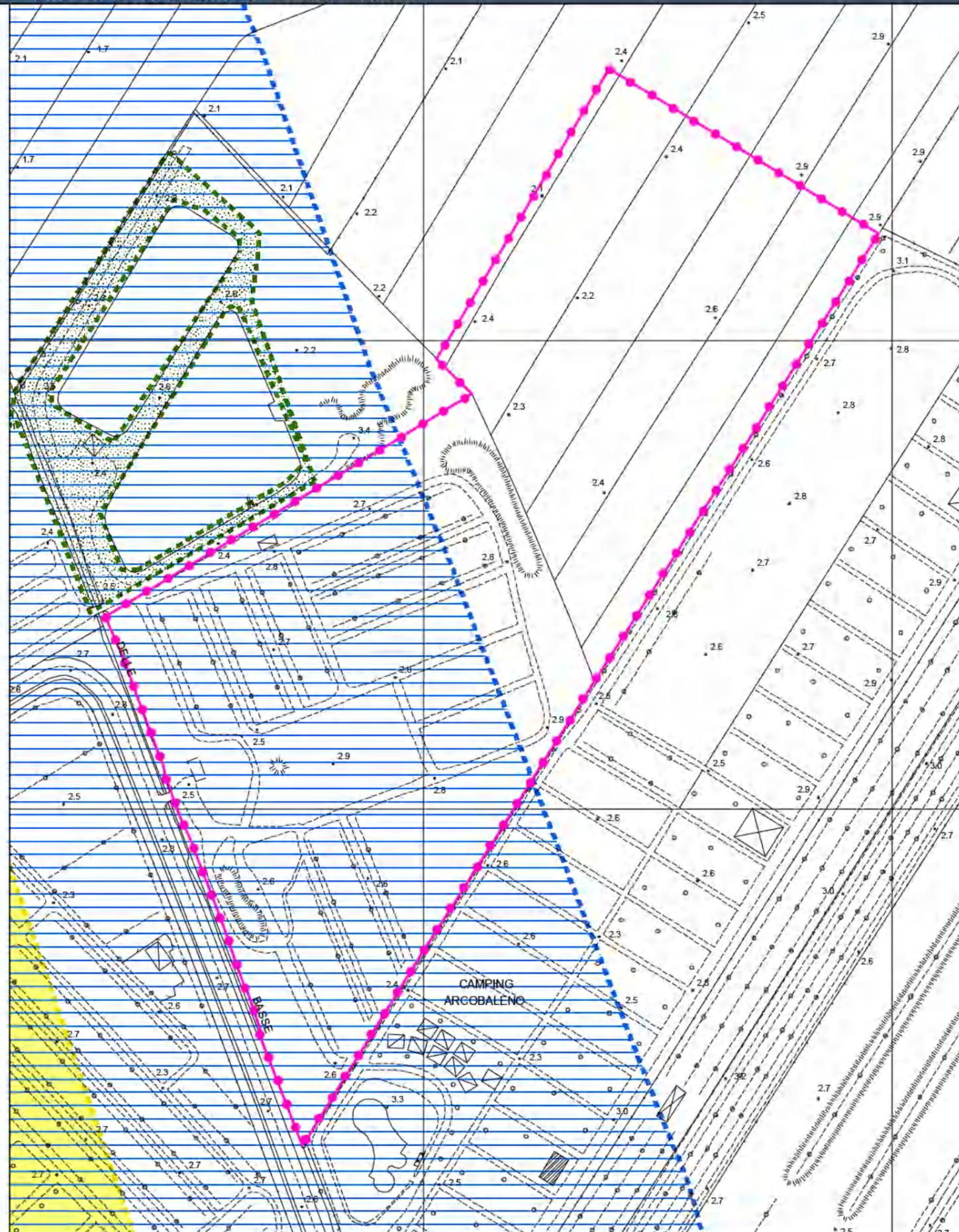
**Capo III – Aree tutelate per legge**

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



**Vincoli sovraordinati - scala 1:2.000**

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G-2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S-3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I-3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F14

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEL TERRENI PREVISTA:	MEDIOGRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOPISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE STRUTTURALI (CASSE DI LAMINAZIONE, ADEGUAMENTO ARGINI, ADEGUAMENTO SEZIONI IDRAULICHE)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

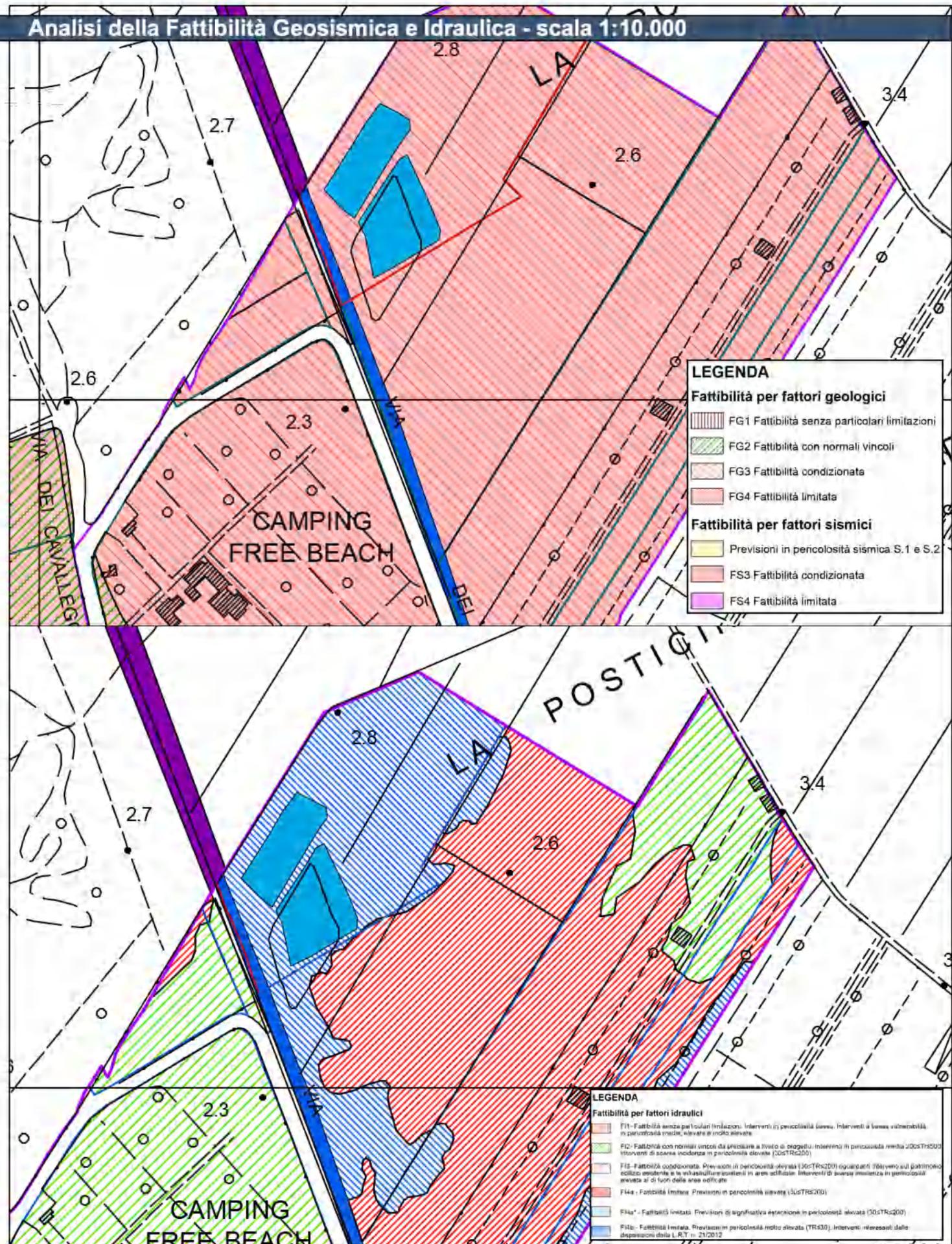
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3/4	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F12/I4a/I4b

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOPISICHE

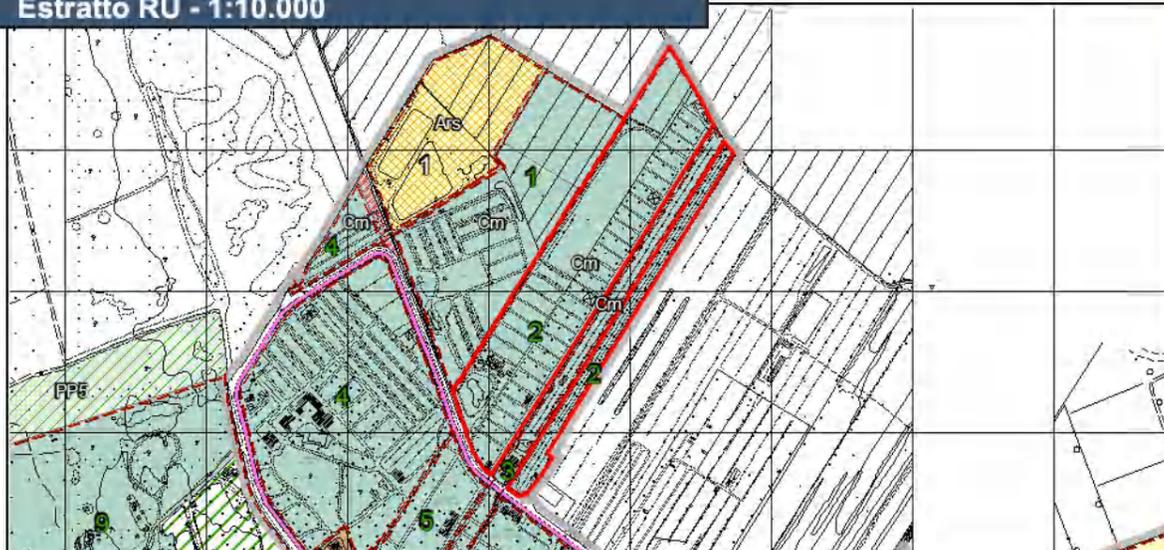
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO	
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.	
Opere non strutturali	
Sistemi di autosicurezza	
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 4.334 mc.	
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.	

Condizionamento L.R.T. 21: F14b = Previsione, o parte di essa, condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 21/05/2012.



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	80.440 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	31.289 mq
NUMERO PIAZZOLE	409
SUPERFICIE A VERDE	979 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	4.099 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	12.744 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	738 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	2.590 mq

Direzione	SUL 60 mq
Bar e Tettoia	SUL 21 mq + 219 mq
Servizi igienici	SUL 619 mq
Bungalow	SUL 1.045 mq
Altri edifici	SUL 626 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 1.636**  
(numero piazzole x 4)

#### CARICO URBANISTICO PREVISTO

409 piazzole in Campeggio per un totale di 1.636 posti letto  
Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:  
424 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie dell'area destinata a Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa al 74%.

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2500

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area mq. 80.440

## FUNZIONI AMMESSE

Campeggio e Attività Ricettive (AR): Albergo

## OBIETTIVI

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

## INTERVENTI AMMESSI

Sono 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,
- Interventi di Ristrutturazione urbanistica E3 e di nuova costruzione (NC) in caso di trasformazione in Albergo, con altezza massima consentita di due piani fuori terra. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA, la realizzazione o conservazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile, di piscine, patii, passaggi coperti, pergolati ed altre attrezzature coperte complementari alla attività ricettiva principale per una superficie complessiva non superiore a mq. 687, oltre ad attrezzature per lo sport, anche non regolamentari, per una superficie complessiva non superiore a mq. 1.717.

## STANDARDS URBANISTICI

Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovranno cedere o monetizzare aree per parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a mq. 1.145, esterne al Campeggio e prevalentemente su Via dei Cipressi.

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

Per la realizzazione dei nuovi interventi si dovrà prevedere:

- la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a campeggi con riduzione della ricettività ai limiti ammessi;
- non meno di 3 stelle di classificazione e realizzazione di parcheggi, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- la circolazione carrabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
- Nel caso di trasformazione in Albergo, dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.

Adeguamento di tutti gli attraversamenti del "Fosso delle Basse" lungo la Via dei Cipressi a carico dei titolari dei terreni confinanti ed utilizzatori degli attraversamenti secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U.. La prescrizione è vigente anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione annuale all'esercizio dell'attività.

In caso di trasformazione in albergo, si dovranno prevedere compensazioni di volumi idrici così come indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, che dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro del campeggio Arcobaleno 2 (Cm 2). Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.

Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno del campeggio Arcobaleno 2 (Cm 2), è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.

E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5

definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.

Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico. Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate.<sup>1</sup>

## 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 le aree a parcheggio 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.

## STRUMENTI D'ATTUAZIONE

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

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato in caso di trasformazione in Albergo.

<sup>1</sup> Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile



**Legenda**

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT<sup>1</sup>**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

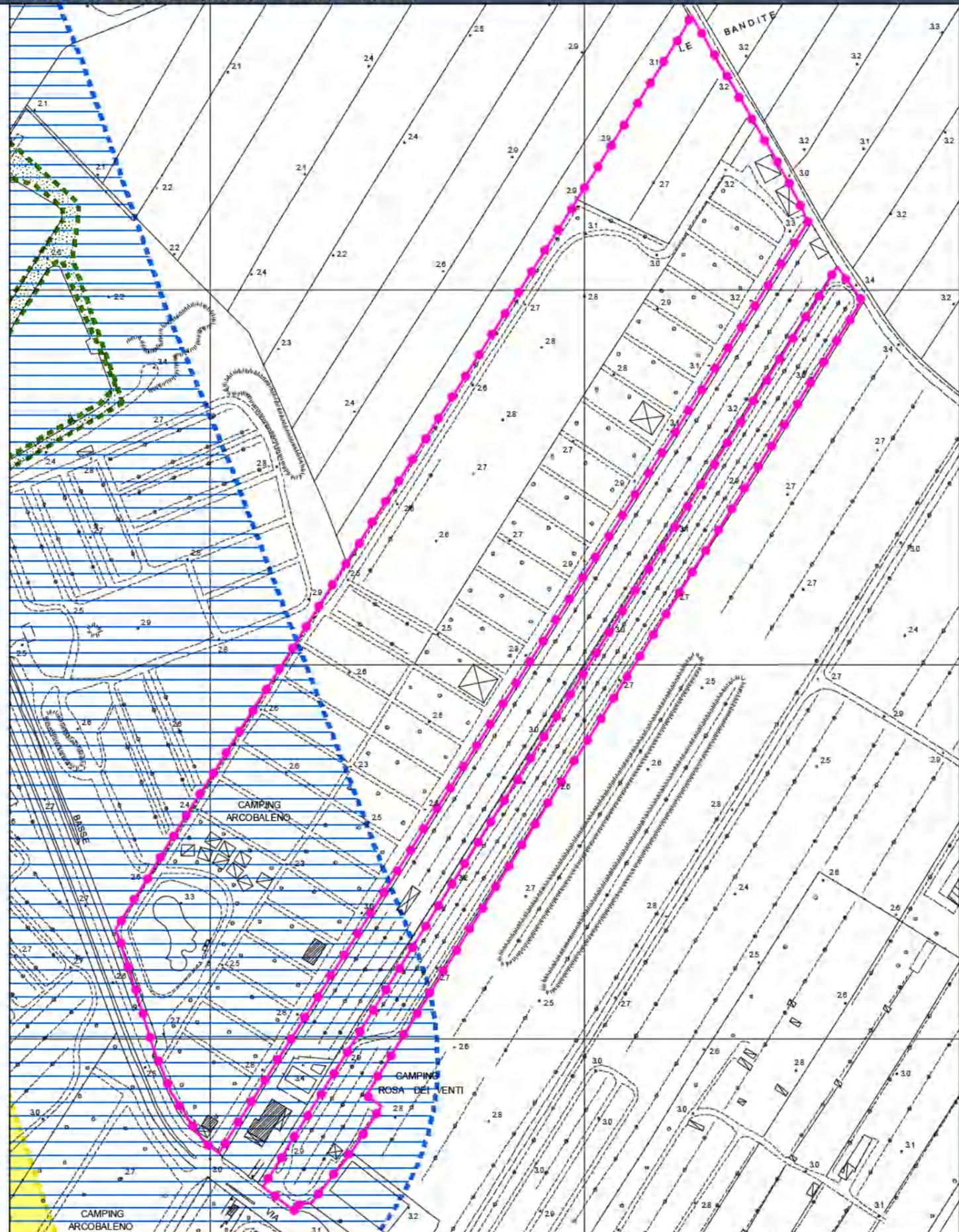
Capo III – Aree tutelate per legge

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

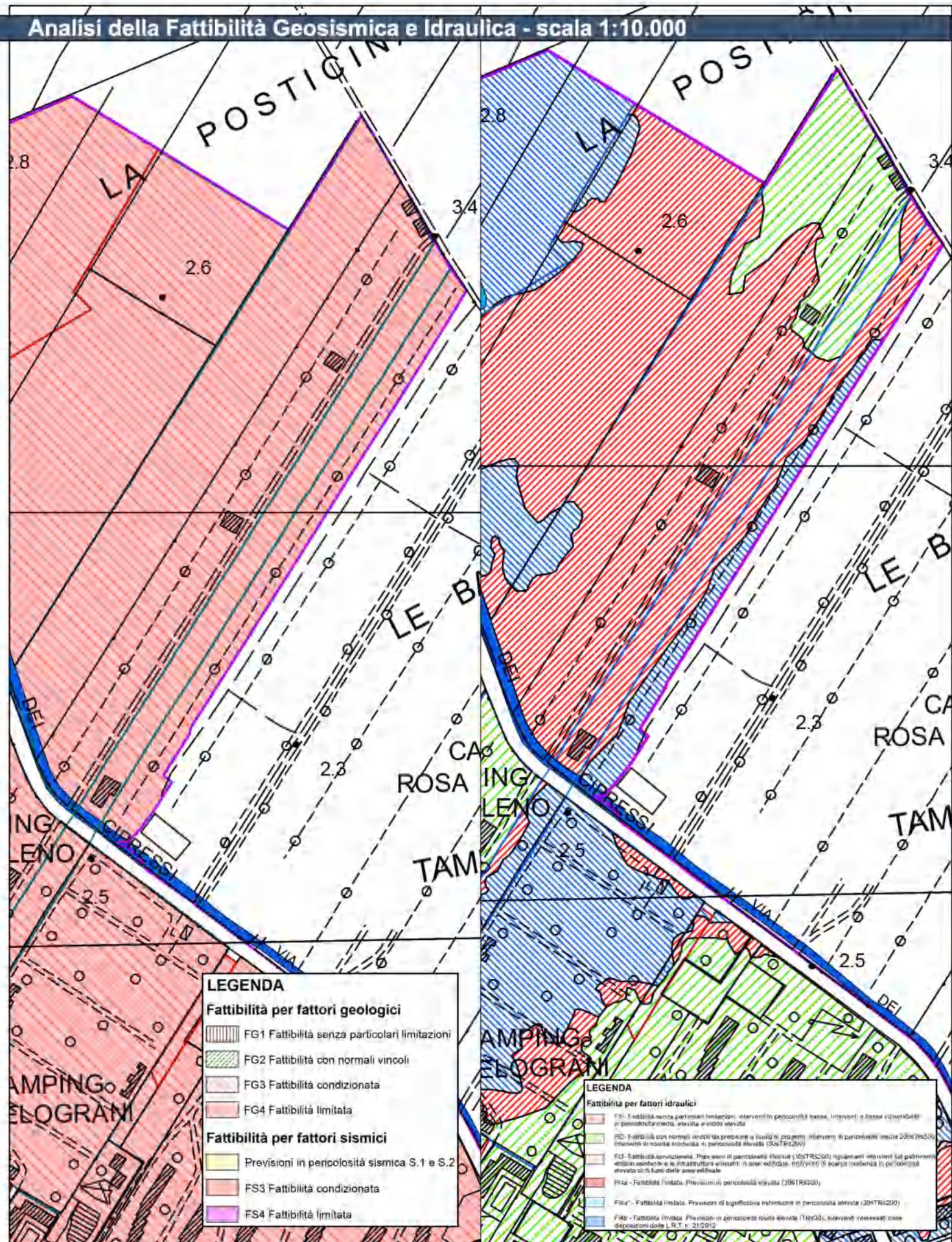
Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



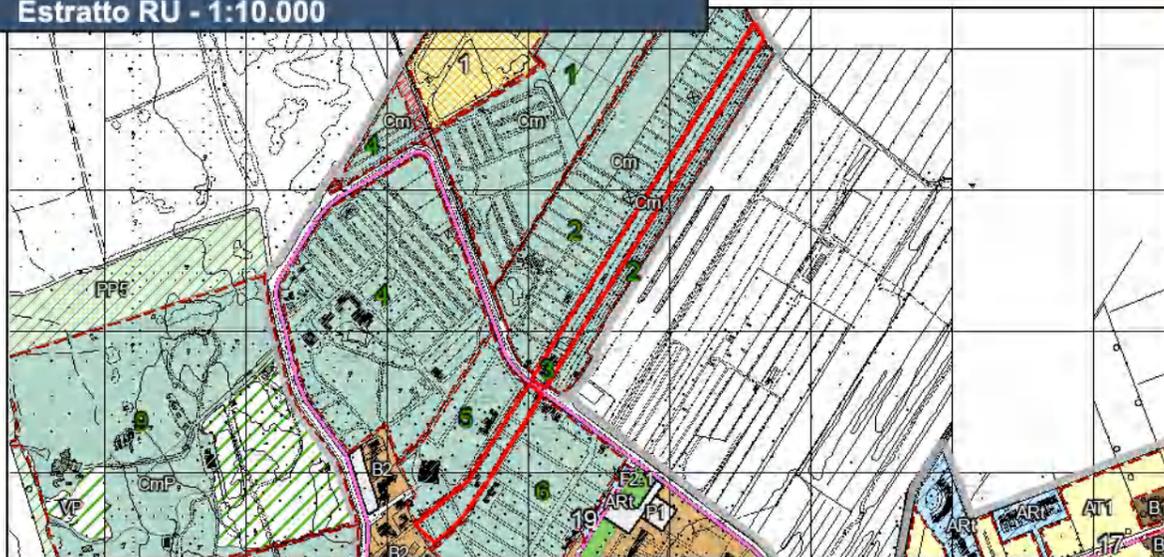
**Vincoli sovraordinati - scala 1:2.500**

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

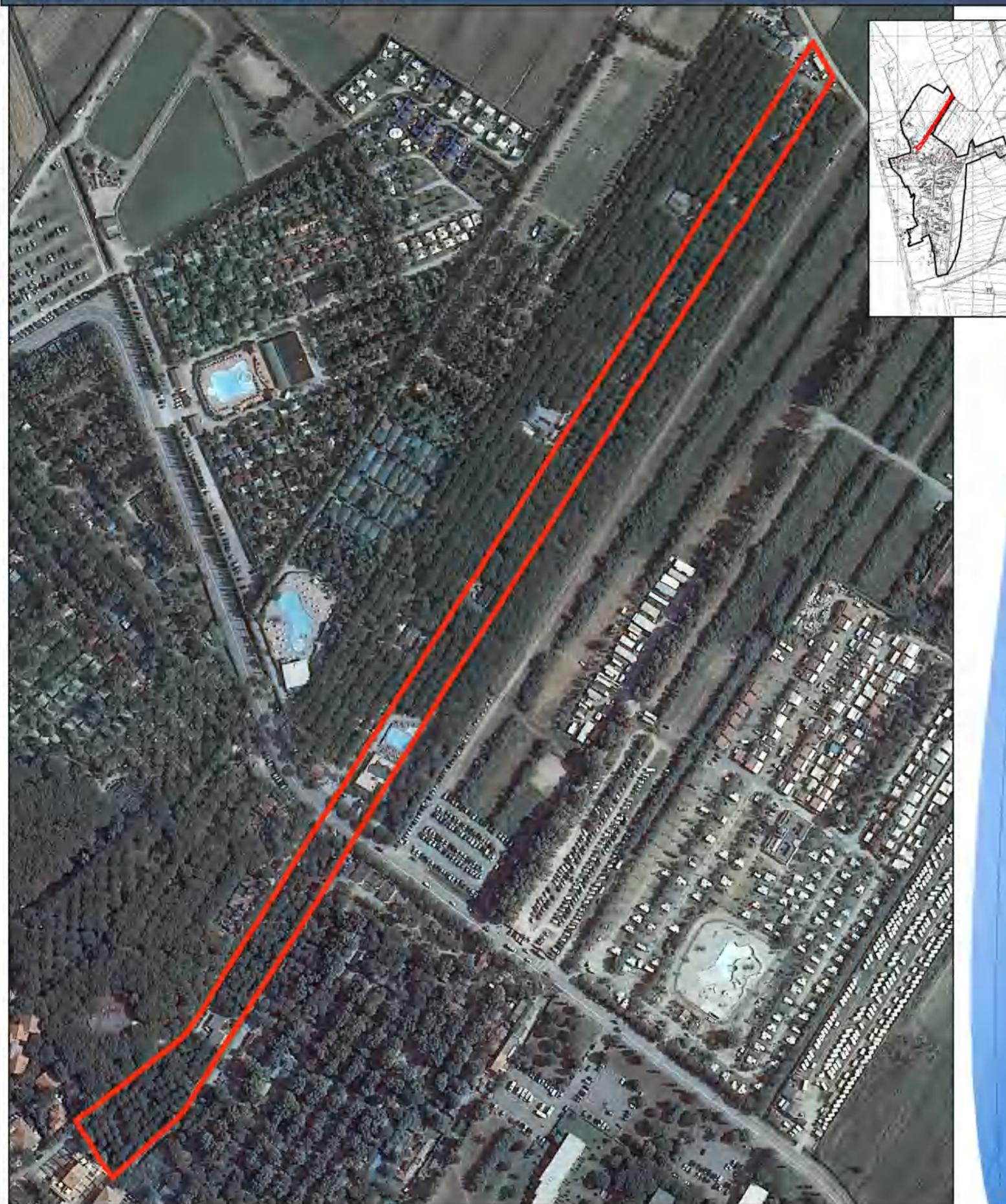
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS.3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F.14
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOGRE	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI:	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE STRUTTURALI (CASSE DI LAMINAZIONE, ADEGUAMENTO ARGINI, ADEGUAMENTO SEZIONI IDRAULICHE)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3/4	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F2/I4a/I4b
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		
CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO			
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.			
Opere non strutturali			
Sistemi di autosicurezza			
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 4.452 mc.			
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.			
Condizionamento L.R.T. 21: F14b = Previsione, o parte di essa, condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 21/05/2012.			



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:3000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	22.097 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.351 mq
NUMERO PIAZZOLE	147
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.351 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	5.856 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	450 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	722 mq

Direzione	SUL 45 mq
Ristorante- Bar-Spaccio	SUL 292 mq
Servizi igienici	SUL 292 mq
Altri edifici	SUL 93 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 588**

(numero piazzole x 4)

**CARICO URBANISTICO PREVISTO**

147 piazzole in Campeggio per un totale di 588 posti letto

Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:

165 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa il 72%.

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:3000

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 22.097

**FUNZIONI AMMESSE**

Campeggio e Attività Ricettive (AR): Albergo

**OBBIETTIVI**

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono 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. Interventi di Ristrutturazione urbanistica E3 e di nuova costruzione (NC) in caso di trasformazione in Albergo, con altezza massima consentita di due piani fuori terra. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA, la realizzazione o conservazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile, di piscine, patii, passaggi coperti, pergolati ed altre attrezzature coperte complementari alla attività ricettiva principale per una superficie complessiva non superiore a mq. 267, oltre ad attrezzature per lo sport, anche non regolamentari, per una superficie complessiva non superiore a mq. 668.

**STANDARDS URBANISTICI**

Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovranno cedere o monetizzare aree per parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a mq. 445, esterne al Campeggio e prevalentemente su Via dei Cipressi.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

Per la realizzazione dei nuovi interventi si dovrà prevedere:

- la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a campeggi con riduzione della ricettività ai limiti ammessi;
- non meno di 3 stelle di classificazione e realizzazione di parcheggi, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- la circolazione carrabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
- Nel caso di trasformazione in Albergo, dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.

Adeguamento di tutti gli attraversamenti del "Fosso delle Basse" lungo la Via dei Cipressi a carico dei titolari dei terreni confinanti ed utilizzatori degli attraversamenti secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U... La prescrizione è vigente anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione annuale all'esercizio dell'attività.

In caso di trasformazione in albergo, si dovranno prevedere compensazioni di volumi idrici così come indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, che dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro del campeggio Rosa dei Venti (Cm 3). Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.

Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno del campeggio Rosa dei Venti (Cm 3), è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.

E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5 definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.

Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico. Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate. <sup>1</sup>

**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.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

D.I.A. S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio. Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato in caso di trasformazione in Albergo.

<sup>1</sup> Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile



**Legenda**

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT<sup>1</sup>**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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.

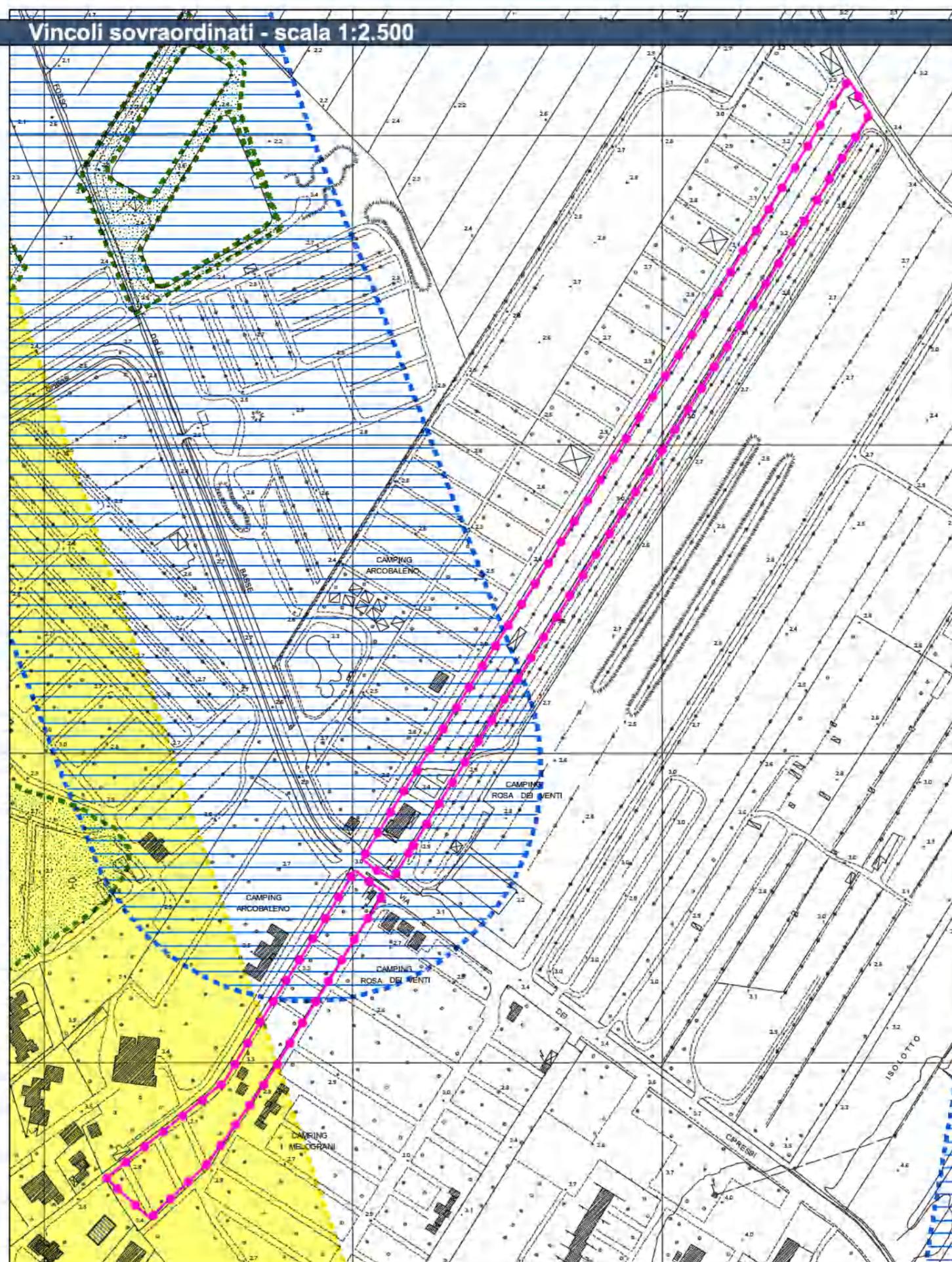
Capo III – Aree tutelate per legge

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



**Vincoli sovraordinati - scala 1:2.500**

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3/I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F.14/F.12

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOCRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOPISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE STRUTTURALI (CASSE DI LAMINAZIONE, ADEGUAMENTO ARGINI, ADEGUAMENTO SEZIONI IDRAULICHE)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3/4	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F.2/14a/14b

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOPISICHE
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

**CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO**

Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG - Progetti di messa in sicurezza idraulica.

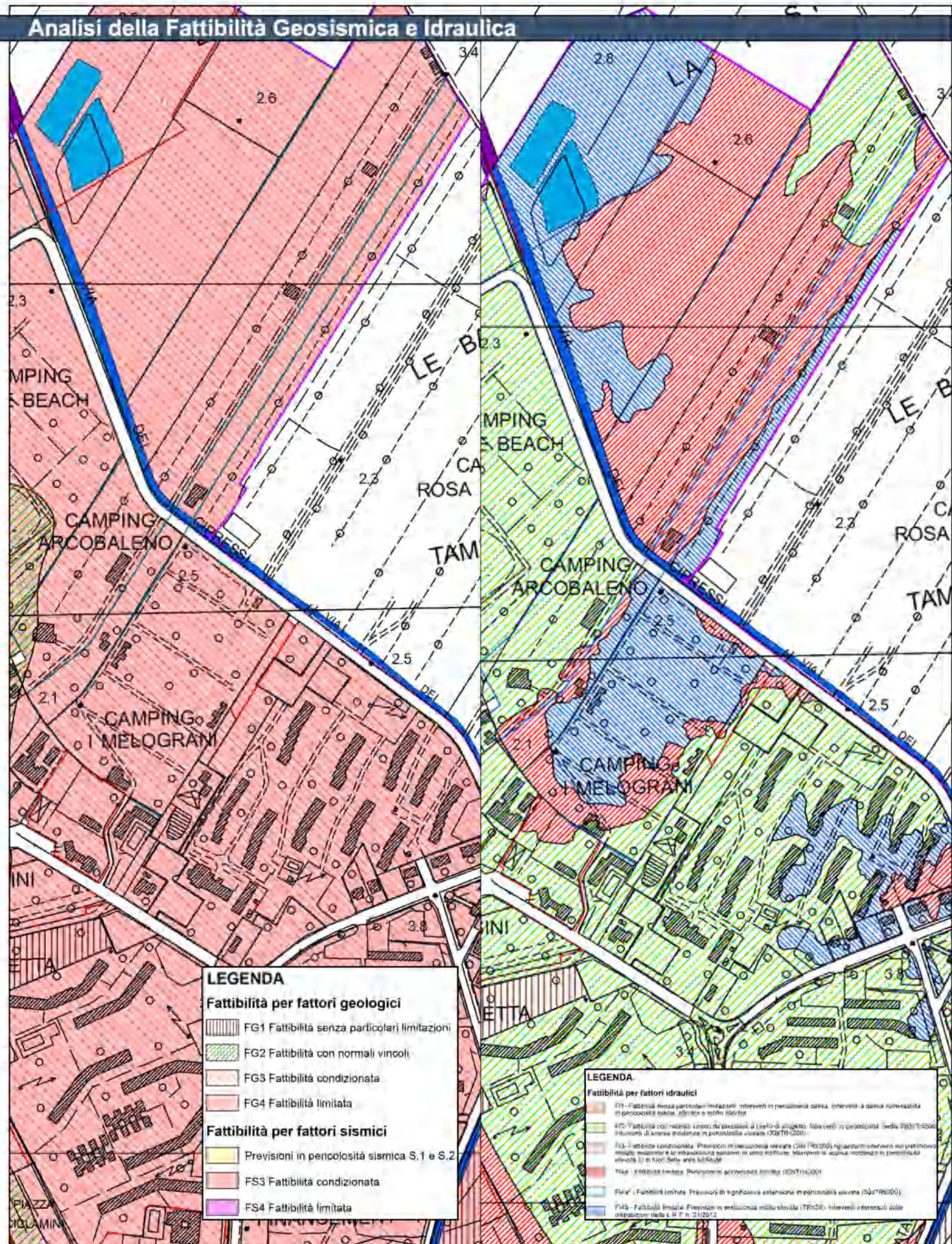
Opere non strutturali

Sistemi di autosicurezza

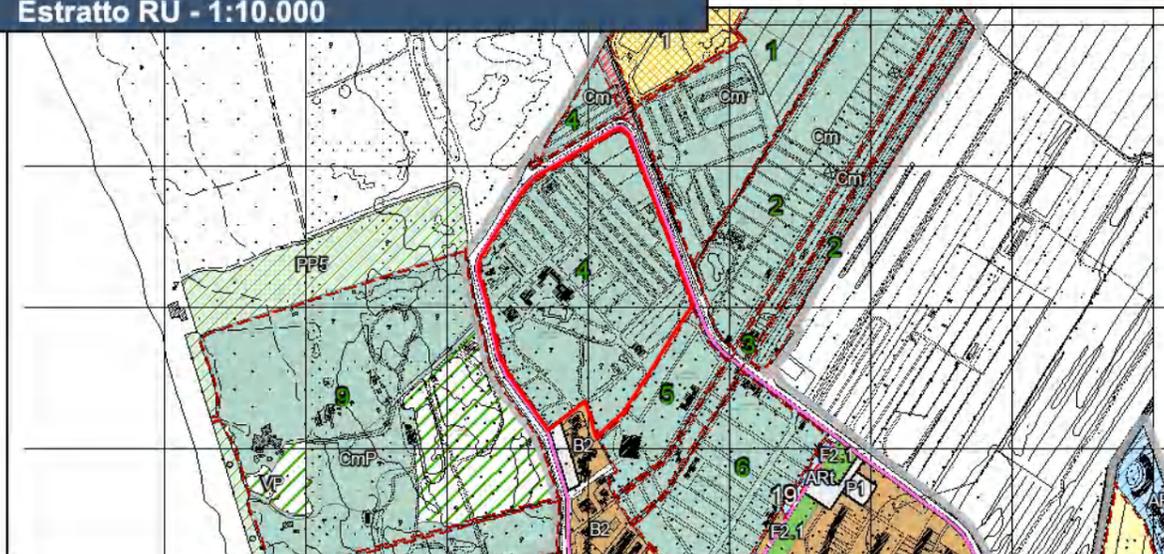
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati su battente alteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 1.727 mc.

NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.

Condizionamento L.R.T. 21: F14b = previsione, o parte di essa, condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 23/05/2012.



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 84.169 mq

NUMERO PIAZZOLE 477

**POSTI LETTO ATTUALI 1.908**  
(numero piazzole x 4)

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2000

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 93.161

**FUNZIONI AMMESSE**

Campeggio

**OBBIETTIVI**

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono 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 inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

**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 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 secondo le linee guida di cui alla DCR.

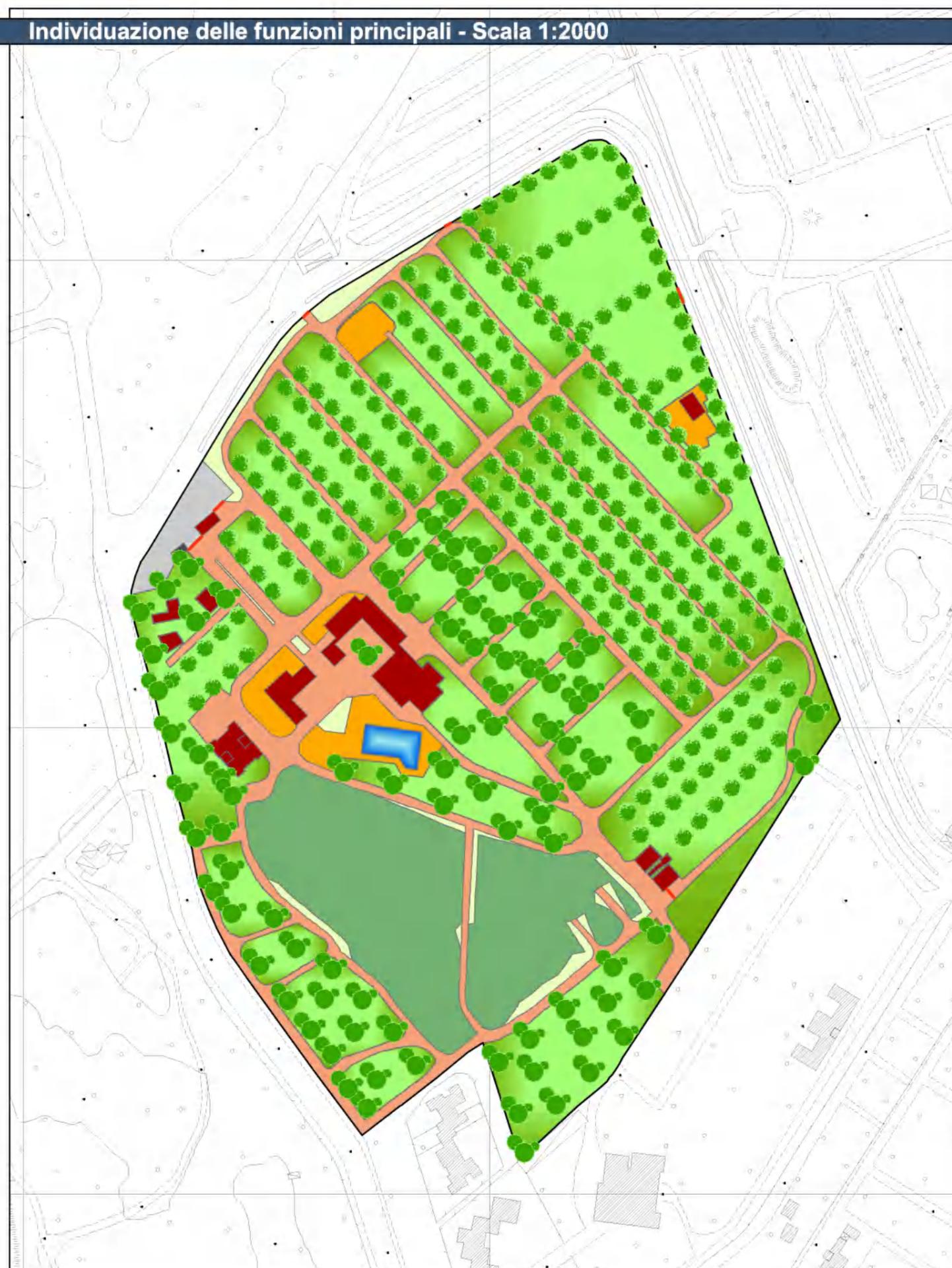
**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

Piano di Recupero nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'aumento del livello di classificazione.

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

**FUNZIONI**

	area campeggio		Verde di pertinenza
	Servizi		Area pinetata
	area per servizi generali		viabilità interna
	area per sosta e manovra		area a piazzola
	piscina, vasca		accesso ( entrata/uscita)



## Vincoli sovraordinati - scala 1:2.000

## Legenda

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi(art.142.c.1, lett.f, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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 iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

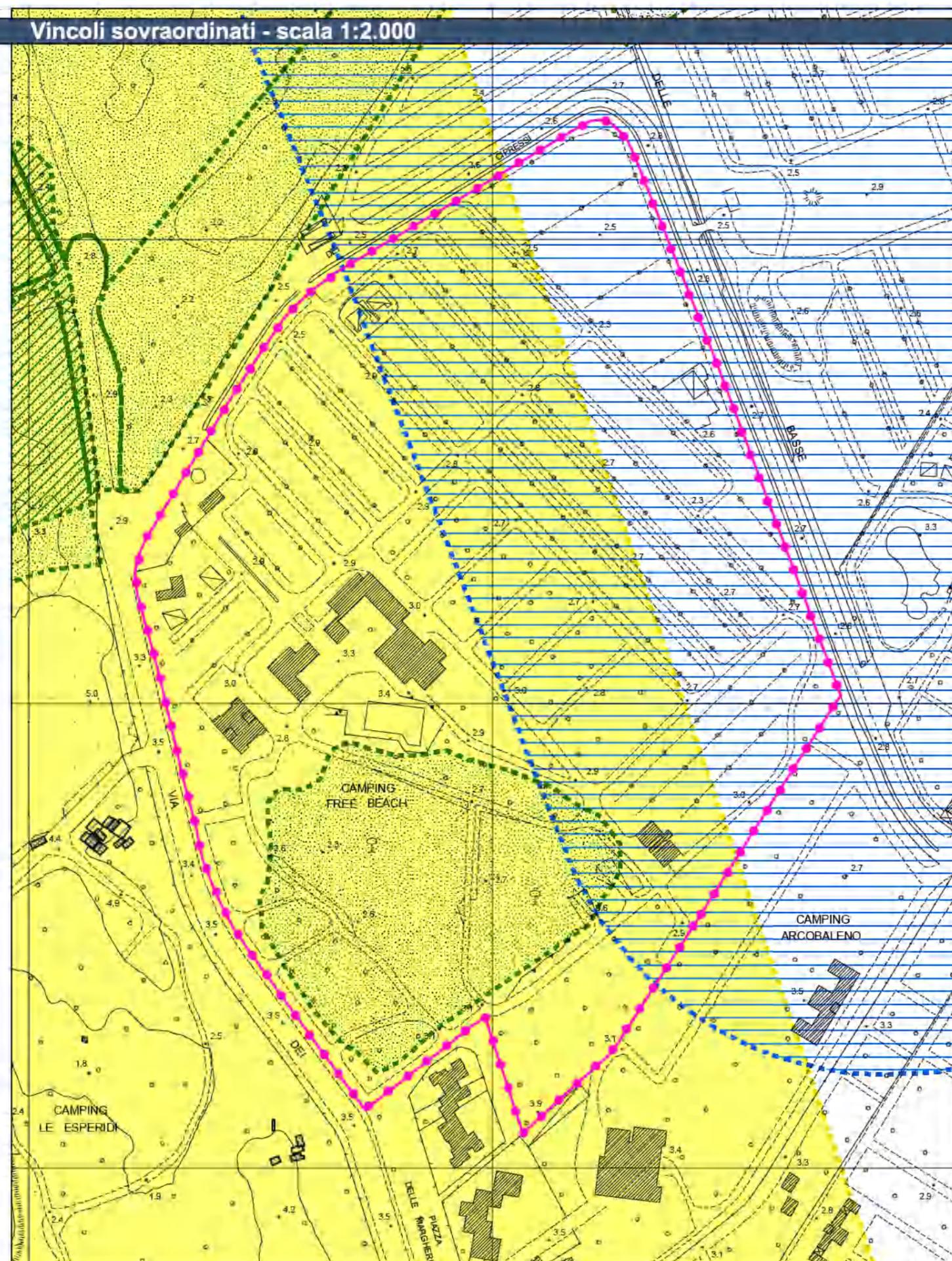
       

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)





<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI	FI2

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEL TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE

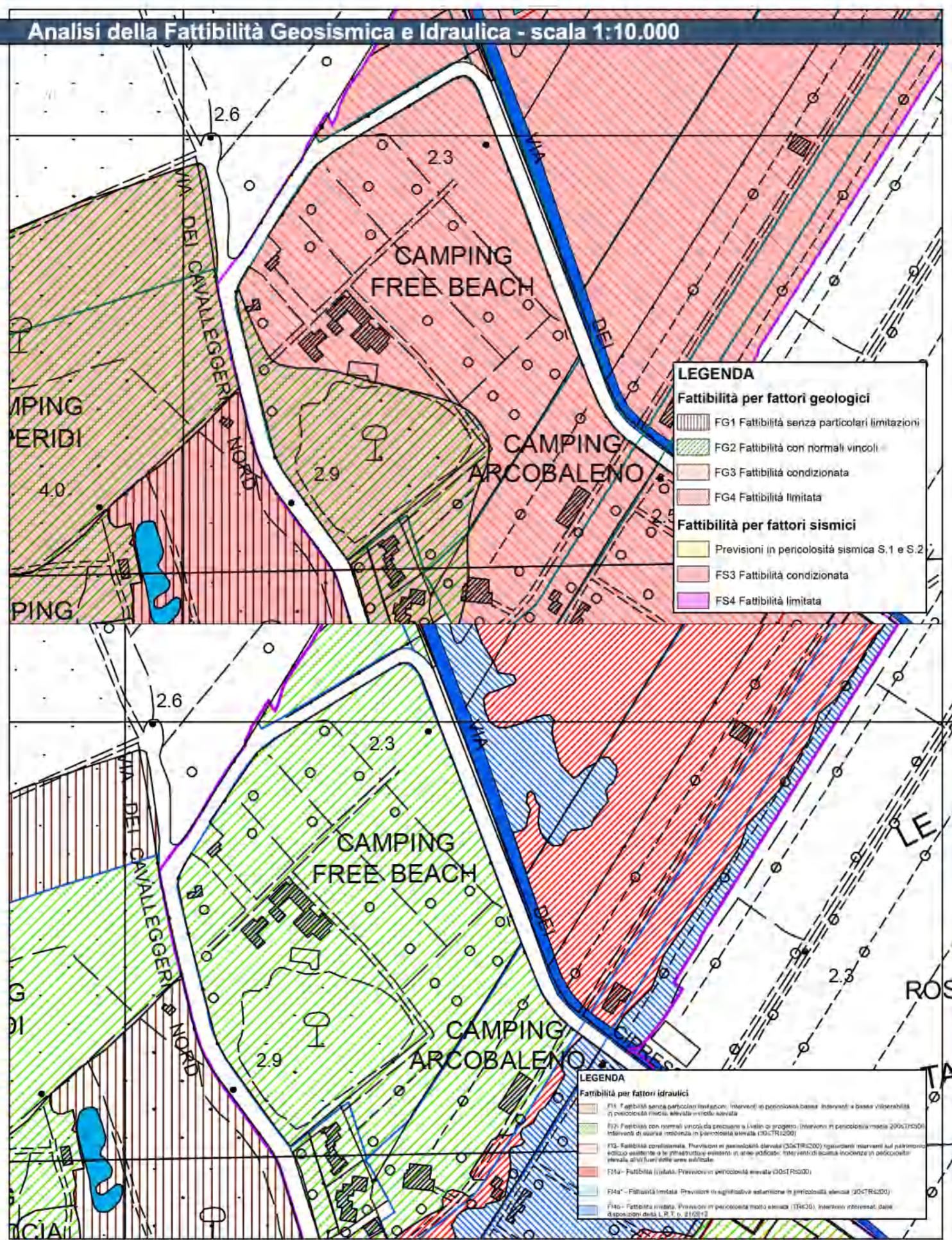
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a/3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2/G3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2/4a

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO	
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.	
Opere non strutturali	
Sistemi di autosicurezza	
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo); 0 mc. - non necessario.	
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.	

Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile



**LEGENDA**

**Fattibilità per fattori geologici**

- FG1 Fattibilità senza particolari limitazioni
- FG2 Fattibilità con normali vincoli
- FG3 Fattibilità condizionata
- FG4 Fattibilità limitata

**Fattibilità per fattori sismici**

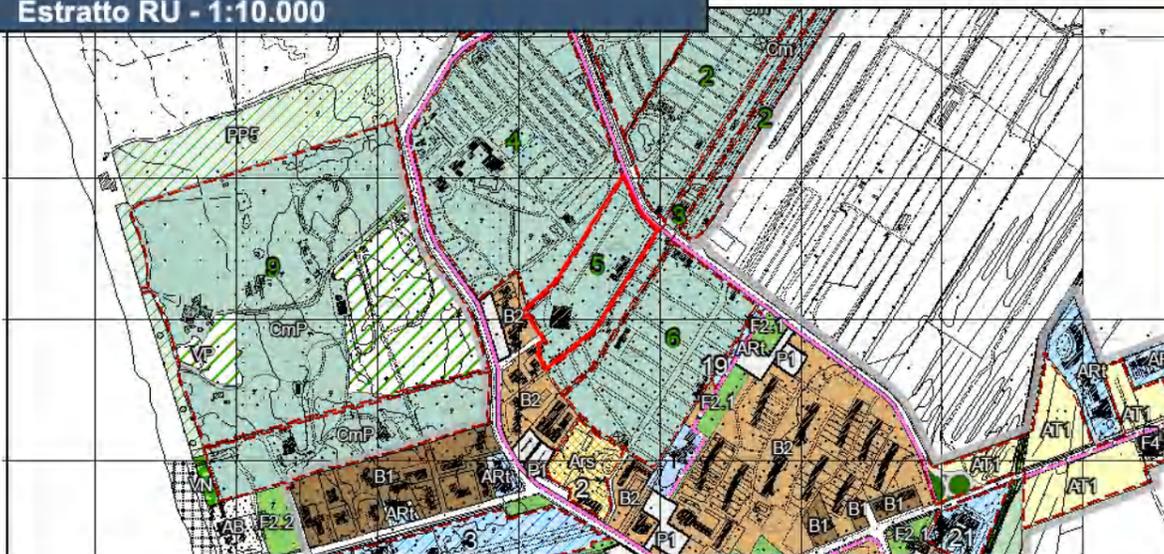
- Previsioni in pericolosità sismica S.1 e S.2
- FS3 Fattibilità condizionata
- FS4 Fattibilità limitata

**LEGENDA**

**Fattibilità per fattori idraulici**

- FI1 Fattibilità senza particolari limitazioni: interventi in pericolosità bassa: interventi a bassa vulnerabilità (o pericolosità media, elevata o molto elevata)
- FI2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto: interventi in pericolosità media (200/2000) interventi di nuova residenza in pericolosità elevata (300/1000)
- FI3 Fattibilità condizionata: Previsione in pericolosità elevata (200/2000) riguardanti interventi sul patrimonio edilizio esistente o le infrastrutture esistenti in aree ad alto rischio: interventi di nuova residenza in pericolosità elevata, altri fuori dalle aree edificate
- FI4 Fattibilità limitata: Previsione in pericolosità elevata (300/1000)
- FI4\* Fattibilità limitata: Previsione in agibilità estensiva in pericolosità elevata (300/2000)
- FI4o Fattibilità limitata: Previsione in pericolosità molto elevata (TRC30): interventi intervenuti dalle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	20.028 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.550 mq
NUMERO PIAZZOLE	189
SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE	2.098 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	1.661 mq

Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 672 mq
Servizi igienici	SUL 111 mq
Servizi generali	SUL 98 mq
Altri edifici	SUL 780 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 756**  
(numero piazzole x 4)

#### CARICO URBANISTICO PREVISTO

189 piazzole in Campeggio per un totale di 756 posti letto

Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:

152 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa l' 80%.

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:1500

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 20.021.

**FUNZIONI AMMESSE**

Campeggio e Attività Ricettive (AR): Albergo

**OBBIETTIVI**

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono 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.
- Interventi di Ristrutturazione urbanistica E3 e di nuova costruzione (NC) in caso di trasformazione in Albergo, con altezza massima consentita di due piani fuori terra. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA.

Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA, la realizzazione o conservazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile, di piscine, patii, passaggi coperti, pergolati ed altre attrezzature coperte complementari alla attività ricettiva principale per una superficie complessiva non superiore a mq. 246, oltre ad attrezzature per lo sport, anche non regolamentari, per una superficie complessiva non superiore a mq. 615.

**STANDARDS URBANISTICI**

Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovranno cedere o monetizzare aree per parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a mq. 410, esterne al Campeggio e prevalentemente su Via dei Cipressi.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

Per la realizzazione dei nuovi interventi si dovrà prevedere:

- la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a campeggi con riduzione della ricettività ai limiti ammessi;
- non meno di 3 stelle di classificazione e realizzazione di parcheggi, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- la circolazione carrabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
- Nel caso di trasformazione in Albergo, dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.
- Adeguamento di tutti gli attraversamenti del "Fosso delle Basse" lungo la Via dei Cipressi a carico dei titolari dei terreni confinanti ed utilizzatori degli attraversamenti secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U.. La prescrizione è vigente anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione annuale all'esercizio dell'attività.

**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 pertinenziali 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.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

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

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato in caso di trasformazione in Albergo che, al minimo:

- garantisca la contestuale cessione alla Pubblica Amministrazione della residua area: verso Est, da destinare esclusivamente a verde e/o altri spazi pubblici, e per un passaggio pedonale-ciclabile pubblico, avente larghezza minima di ml. 3,5, di collegamento tra la Via dei Cipressi e Piazza delle Margherite;
- garantisca la realizzazione del predetto passaggio pubblico.



FUNZIONI Suolo		Edificato	
	area campeggio		centrale enel
	area per servizi igienici		servizi generali
	area per servizi generali		ristorante bar spaccio direzione
	viabilità interna		servizi igienici
	area a piazzola		bungalow
	accesso (entrata/uscita)		

## Legenda

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

Prescrizioni PIT <sup>1</sup>

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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

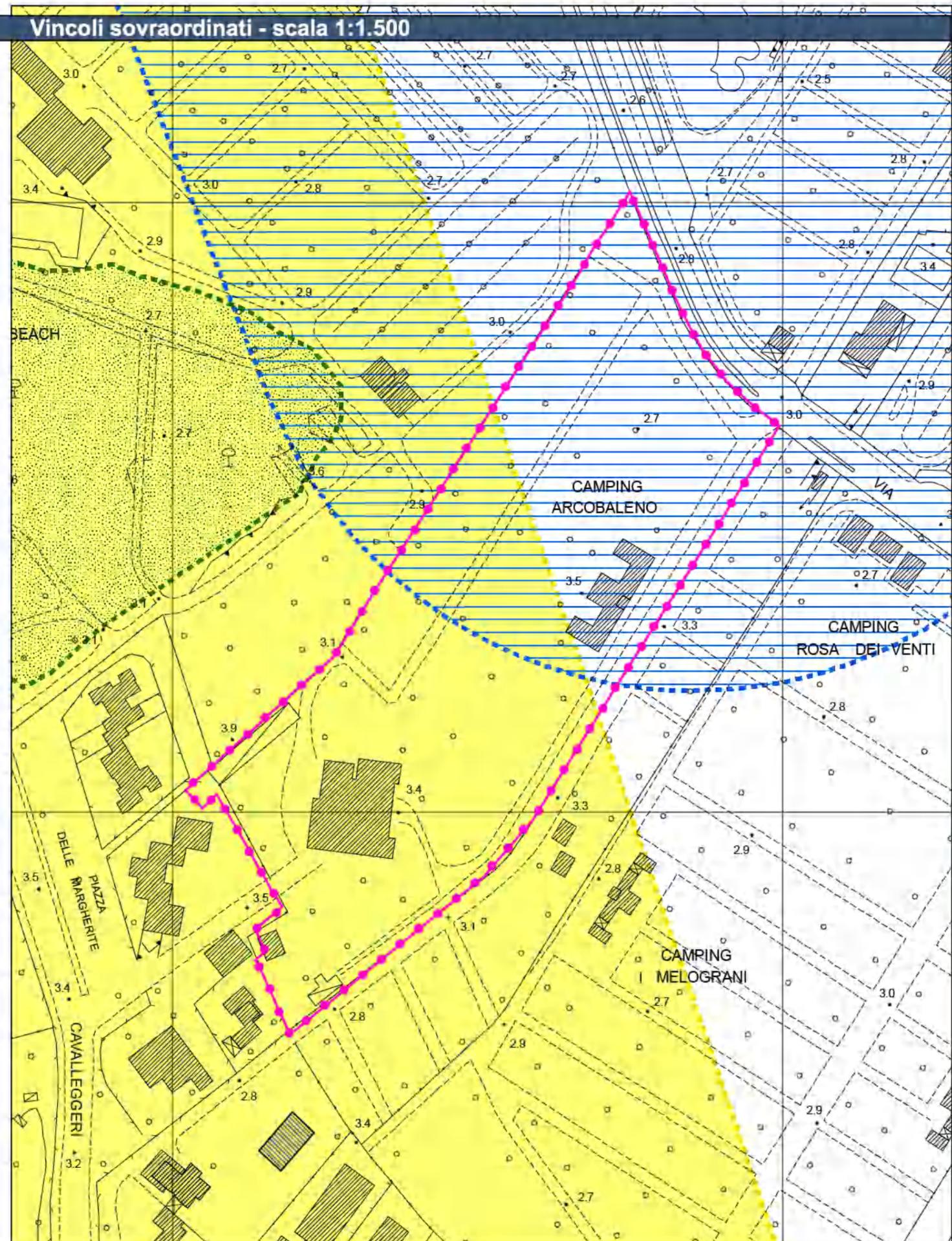
Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



## Vincoli sovraordinati - scala 1:1.500



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS.3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI.2

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a/3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2/G3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2/I4a

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

**CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO**

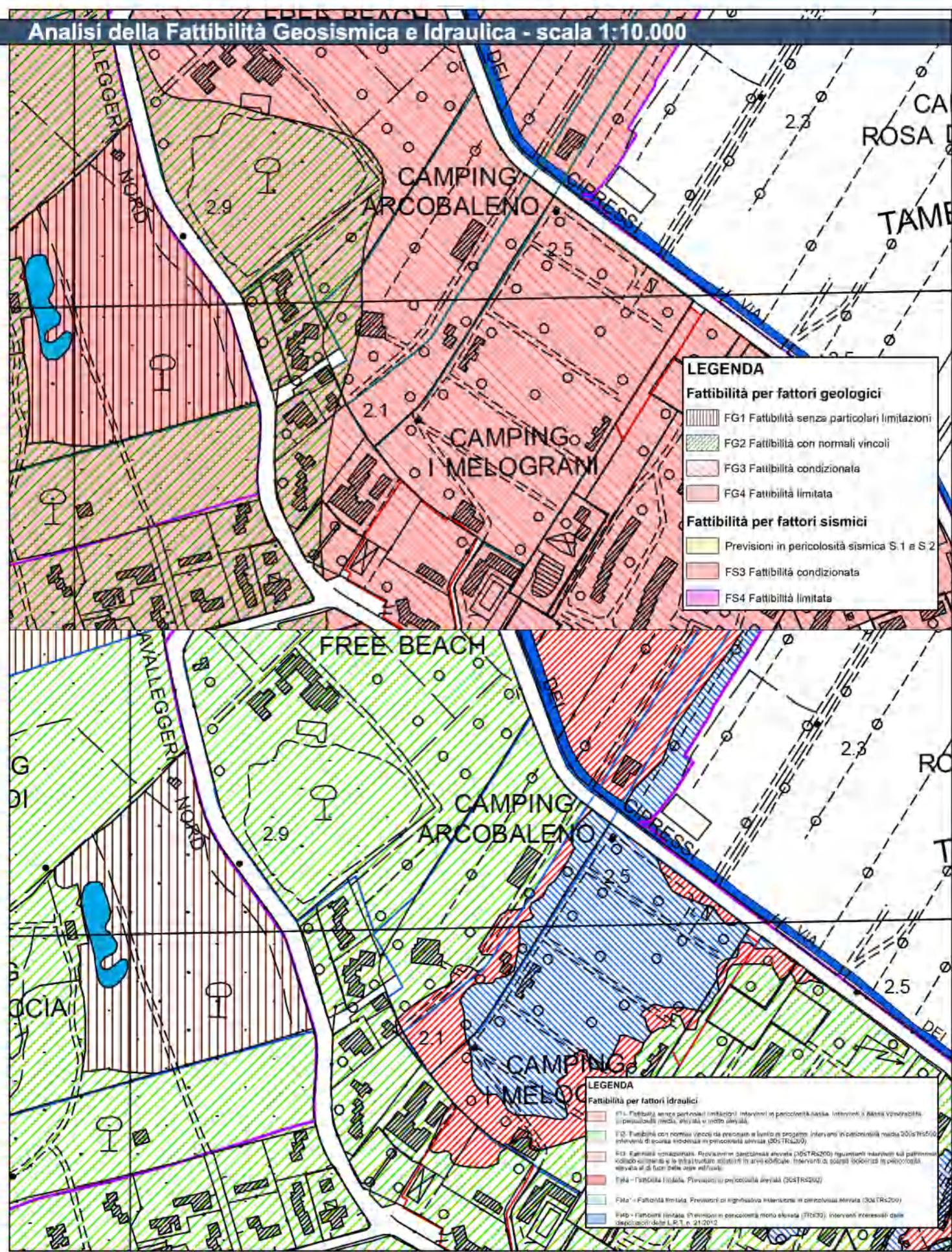
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG. Progetti di messa in sicurezza idraulica.

Opere non strutturali

Sistemi di autosicurezza

Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 0 mc - non necessario.

NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 42.893 mq

NUMERO PIAZZOLE 386

**POSTI LETTO ATTUALI 1.544**  
(numero piazzole x 4)

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:1500

**PARAMETRI URBANISTICI**  
Superficie dell'area mq. 42.893

**FUNZIONI AMMESSE**  
Campeggio

**OBBIETTIVI**  
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio e realizzazione di piscina. <sup>1</sup>

**INTERVENTI AMMESSI**  
Sono 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 inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**  
Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

**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 pertinenziali 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 secondo le linee guida di cui alla DCR.

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 e rappresentata nello schema sotto riportato.  
E' ammessa la realizzazione di una piscina. Tale piscina potrà essere corredata da tutti i servizi necessari allo svolgimento dell'attività. Le Superfici Utili Lorde per la realizzazione dei servizi annessi alla piscina, dovranno essere determinati in sede di redazione del Progetto di Opera Pubblica, mentre la loro altezza massima non potrà superare i 3,50 ml. <sup>1</sup>

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**  
Piano di Recupero di iniziativa pubblica o Progetto di Opera Pubblica <sup>1</sup> nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'aumento del livello di classificazione.  
Negli altri casi, per gli interventi ammessi, sono previsti la D.I.A.-S.C.I.A., ed il Permesso di Costruire o approvazione del progetto esecutivo ai sensi art.134, c.3 della LR 65/2014. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.50

**FUNZIONI**

-  area campeggio
-  Servizi
-  Locali tecnici
-  Verde di pertinenza
-  viabilità interna
-  area a piazzola
-  accesso ( entrata/uscita)



Individuazione del Parcheggio ad uso del campeggio (Del. GC n.165 del 22/05/1996) scala 1:2.000



**Legenda**

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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

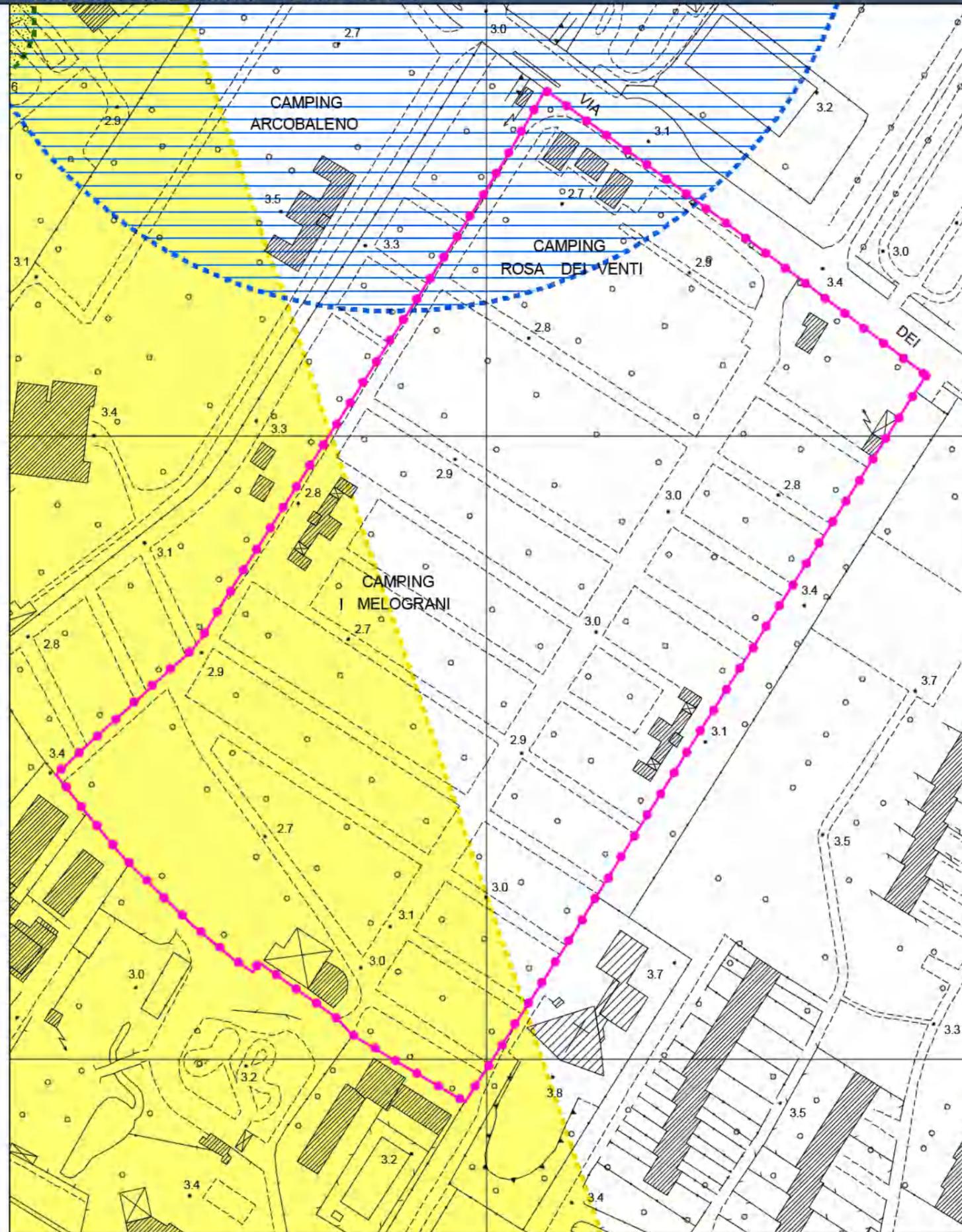
Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



**Vincoli sovraordinati - scala 1:1.500**



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G-2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S-3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS-3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I-2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI-2

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S-3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3/4	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2/3a/4b

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

**CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO**

Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.

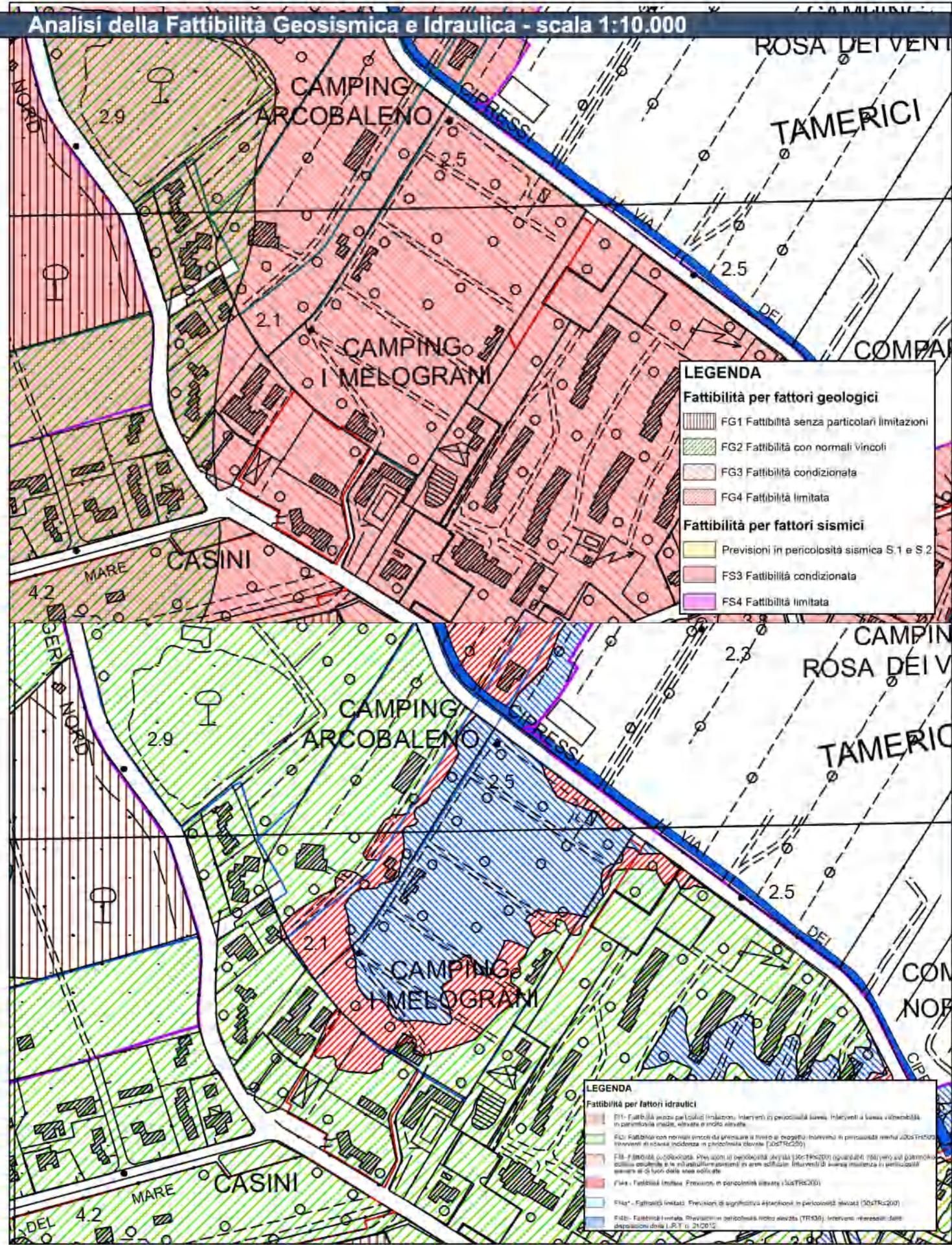
Opere non strutturali

Sistemi di autosicurezza

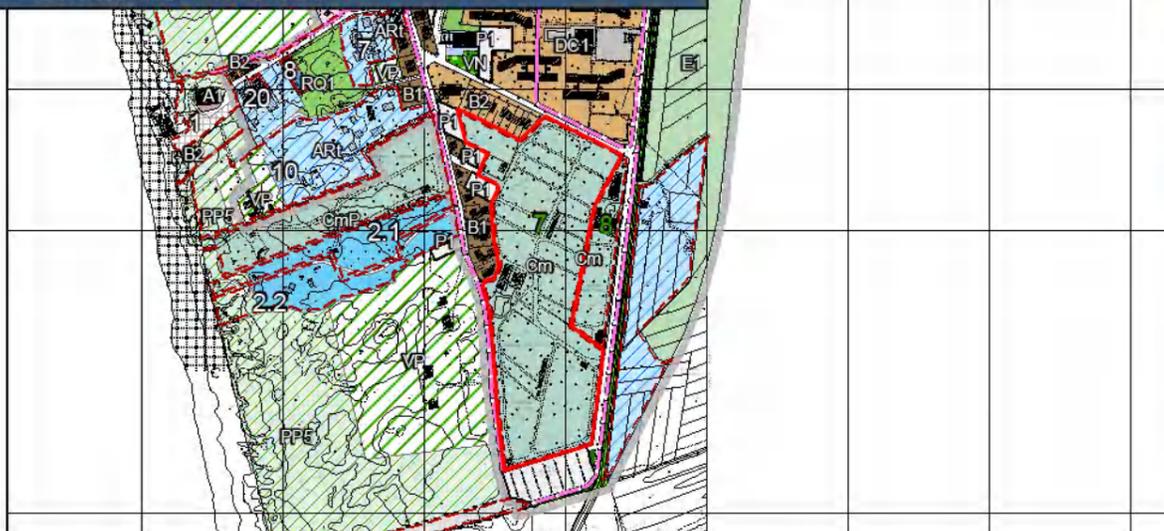
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente arteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 0 mc. - non necessario.

NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.

Condizionamento L.R.T. 21: FI4b - Previsione, o parte di essa, condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 21/05/2012.



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 67.707 mq

NUMERO PIAZZOLE 480

**POSTI LETTO ATTUALI 1.920**  
(numero piazzole x 4)

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2000

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area mq. 67.707

## FUNZIONI AMMESSE

Campeggio

## OBIETTIVI

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio.

## INTERVENTI AMMESSI

Sono 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 consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.
- **E' consentito inoltre il trasferimento di 20 piazzole per un totale di 80 posti letto nella scheda 12 UTOE 1C1.**

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

## 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.
- Nel caso di trasferimento delle 20 piazzole e 80 posti letto nella scheda 12 UTOE 1C1, dovrà essere attuata una riqualificazione delle suddette aree con rafforzamento dei servizi esistenti per l'offerta turistica.

Le aree scoperte e i parcheggi pertinenziali 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.

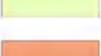
Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura secondo le linee guida di cui alla DCR.

## STRUMENTI D'ATTUAZIONE

Piano di Recupero nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'aumento del livello di classificazione e nel caso dei trasferimenti delle piazzole.

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

## FUNZIONI

-  area campeggio
-  Servizi
-  area per servizi generali
-  piscina, vasca
-  Verde di pertinenza
-  viabilità interna
-  area a piazzola
-  accesso ( entrata/uscita)



## Vincoli sovraordinati - scala 1:2.000

## Legenda

 Perimetro Campeggio

## Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

## Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

## Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

## Capo III - Aree tutelate per legge

 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

Prescrizioni PIT<sup>1</sup>

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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.

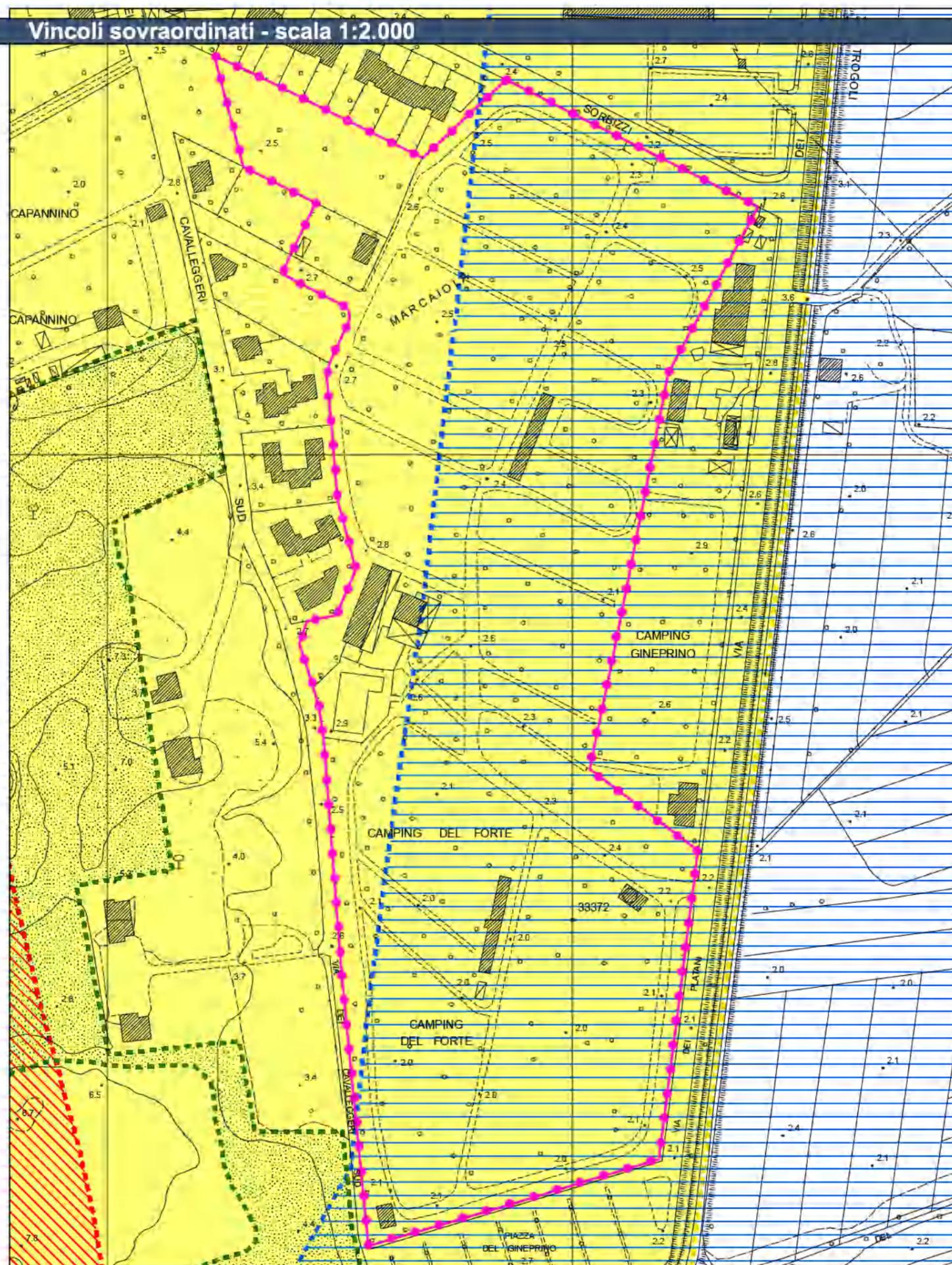
Capo III - Aree tutelate per legge

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)





<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI	FI3

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE

QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOCRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Nessuna opera prescritta
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE

APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (MESSA IN SICUREZZA SULLA QUOTA DEL BATTENTE IDRAULICO SENZA AGGRAVIO SUI TERRITORI CONTERMINI E RECUPERO DEI VOLUMI IDRICI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLA IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a/3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2/G3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI	FI2/I4a

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE

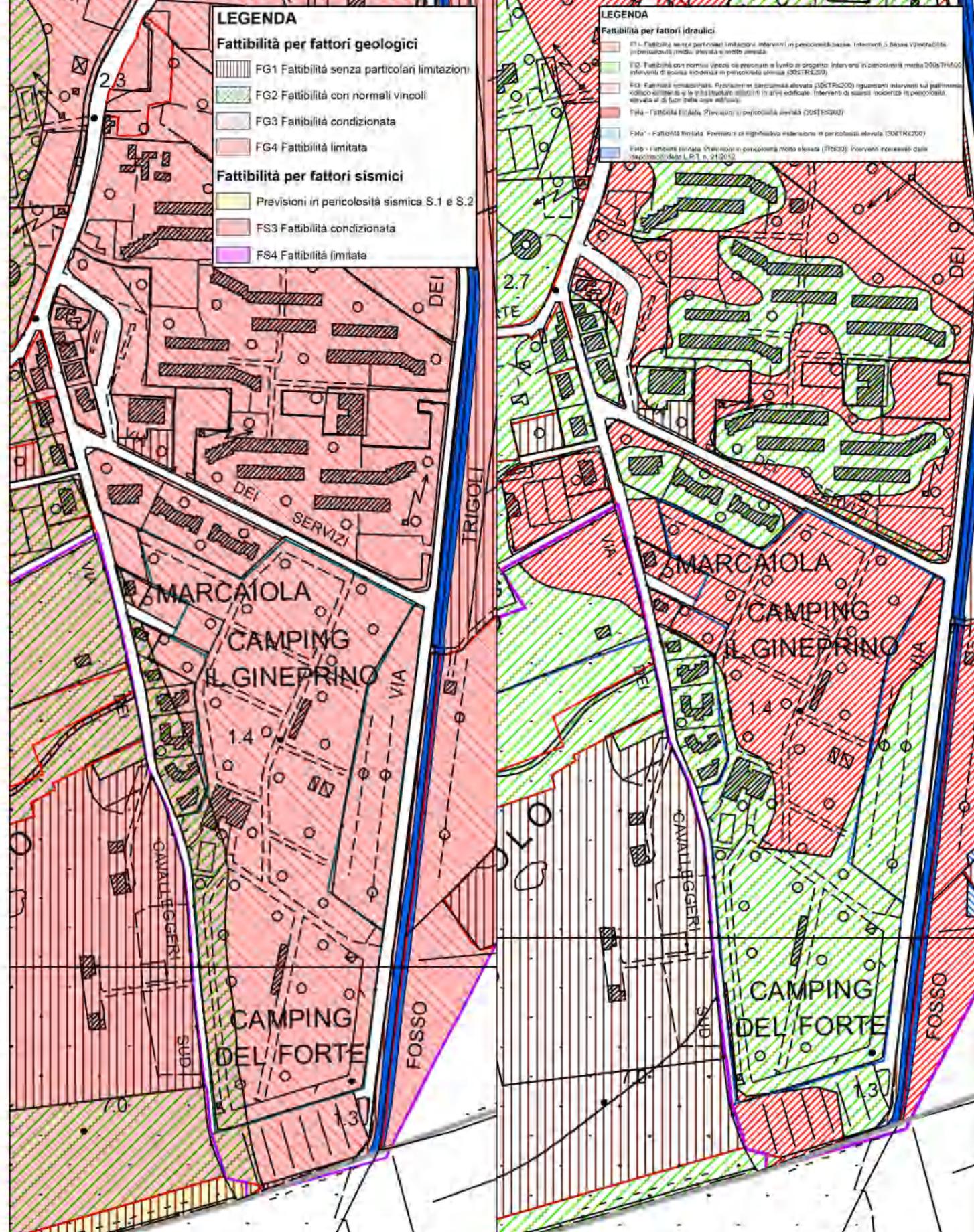
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE

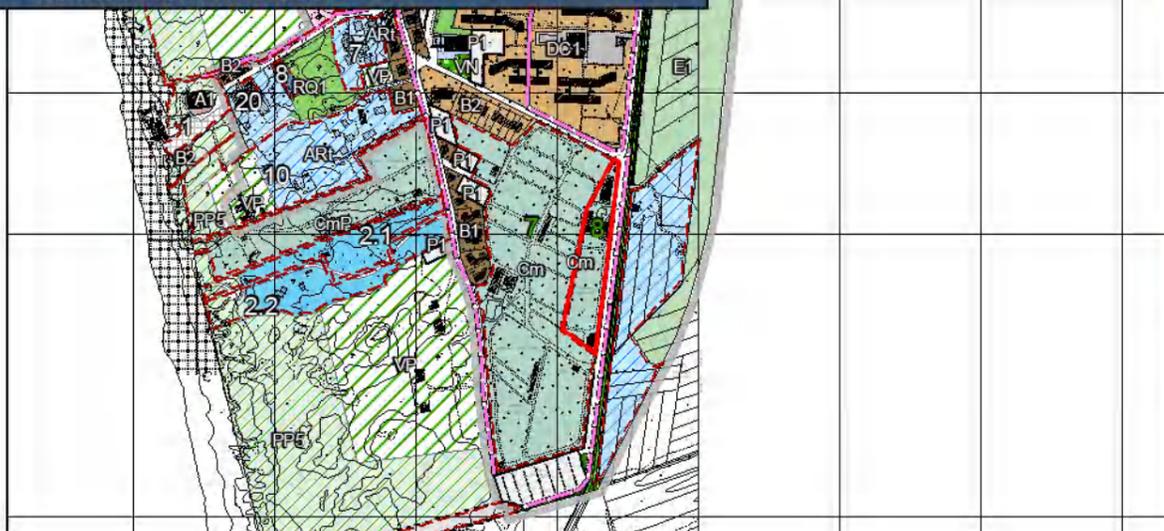
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO

Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.
Opere non strutturali
Sistemi di autosicurezza
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 0 mc - non necessario.
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



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
SUL (superficie utile lorda)	859 mq

Direzione	SUL 82 mq
Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 468 mq
Servizi igienici	SUL 309 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 376**

(numero piazzole x 4 + numero bungalow x 4)

**CARICO URBANISTICO PREVISTO**

Posti letto attuali: 376 (n. 85 piazzole + 9 bungalows), nel caso di mantenimento della destinazione a Campeggio.

Con l'intervento di trasformazione in Albergo:

abbattimento del 50%: **188** 144 posti letto, di cui 100 posti letto nel presente Comparto 8 Campeggi e **88** 44 posti letto vengono trasferiti nella scheda 11 dell'Utoe 1C1

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 10.178

**FUNZIONI AMMESSE**

Residenza Turistica (RT) del tipo b) - Campeggi e Attività Ricettive (AR) - Albergo

**OBBIETTIVI**

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono consentiti:

- il mantenimento delle destinazioni 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 parametri della L.R.42/2000 e successivo Regolamento di Attuazione 45R di cui alla D.P.G.R. 7 Agosto 2007.
- Interventi di Ristrutturazione urbanistica E3 e di nuova costruzione (NC) in caso di trasformazione in Albergo, con altezza massima consentita di due piani fuori terra. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA.
- La realizzazione o conservazione, nelle aree eccedenti la superficie minima permeabile, di piscine, patii, passaggi coperti, pergolati ed altre attrezzature coperte complementari alla attività principale per una superficie complessiva non superiore a mq. 200, oltre ad attrezzature per lo sport, anche non regolamentari.

**STANDARDS URBANISTICI**

Si devono prevedere spazi per parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq. 500, e/o la monetizzazione degli stessi. Per monetizzazione è da intendersi il costo totale dell'intervento di realizzazione del parcheggio stesso, compreso quello relativo all'acquisto del terreno.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovrà prevedere:

- la complessiva riconversione della attuale attrezzatura a Campeggio con riduzione della ricettività ai limiti ammessi (abbattimento del 50% circa dei posti letto attuali in Campeggio e distribuzione degli stessi nel presente ;
- la contestuale cessione alla Pubblica Amministrazione di spazi per parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq. 500, e/o la monetizzazione degli stessi. Per monetizzazione è da intendersi il costo totale dell'intervento di realizzazione del parcheggio stesso, compreso quello relativo all'acquisto del terreno.
- Non meno di 3 stelle di classificazione ed un posto auto per ogni unità abitativa aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- la circolazione carrabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
- la piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.

In caso di trasformazione in albergo, si dovranno prevedere compensazioni di volumi idrici così come indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, che dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro del campeggio Il Gineprino (Cm 8). Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.

Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno del campeggio Il Gineprino (Cm 8), è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.

E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5

definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.

Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico. Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate. <sup>1</sup>

**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 pertinenziali 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.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

**Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:1500****FUNZIONI Suolo**

-  area campeggio
-  area per servizi igienici
-  area per servizi generali
-  area per sosta e manovra
-  area per gioco bambini
-  piscina, vasca
-  viabilità interna
-  area a piazzola
-  accesso

**Edificato**

-  GPL
-  centrale elettrica
-  centrale idrica
-  direzione
-  ristorante bar spaccio
-  servizi igienici



<sup>1</sup> Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile

## Legenda

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

Prescrizioni PIT <sup>1</sup>

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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

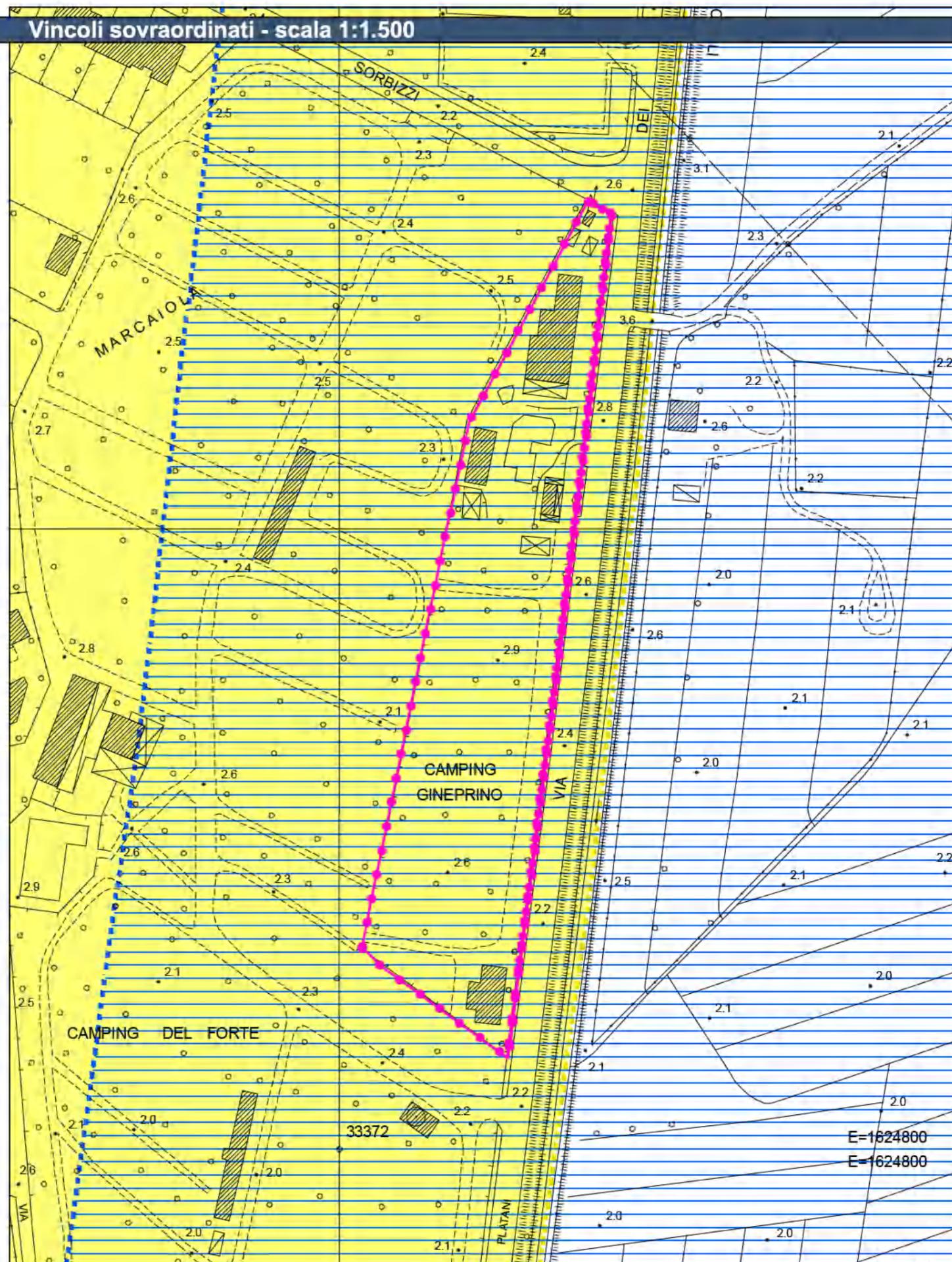
Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



## Vincoli sovraordinati - scala 1:1.500



E=1624800

E=1624800

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	F62
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	F53
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F13
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOCRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Nessuna opera prescritta		
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (MESSA IN SICUREZZA SULLA QUOTA DEL BATTENTE IDRAULICO SENZA AGGRAVIO SUI TERRITORI CONTERMINI E RECUPERO DEL VOLUME IDRICI)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	F63
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	F53
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F12/14a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		

**CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO**

Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG. Progetti di messa in sicurezza idraulica.

Opere non strutturali

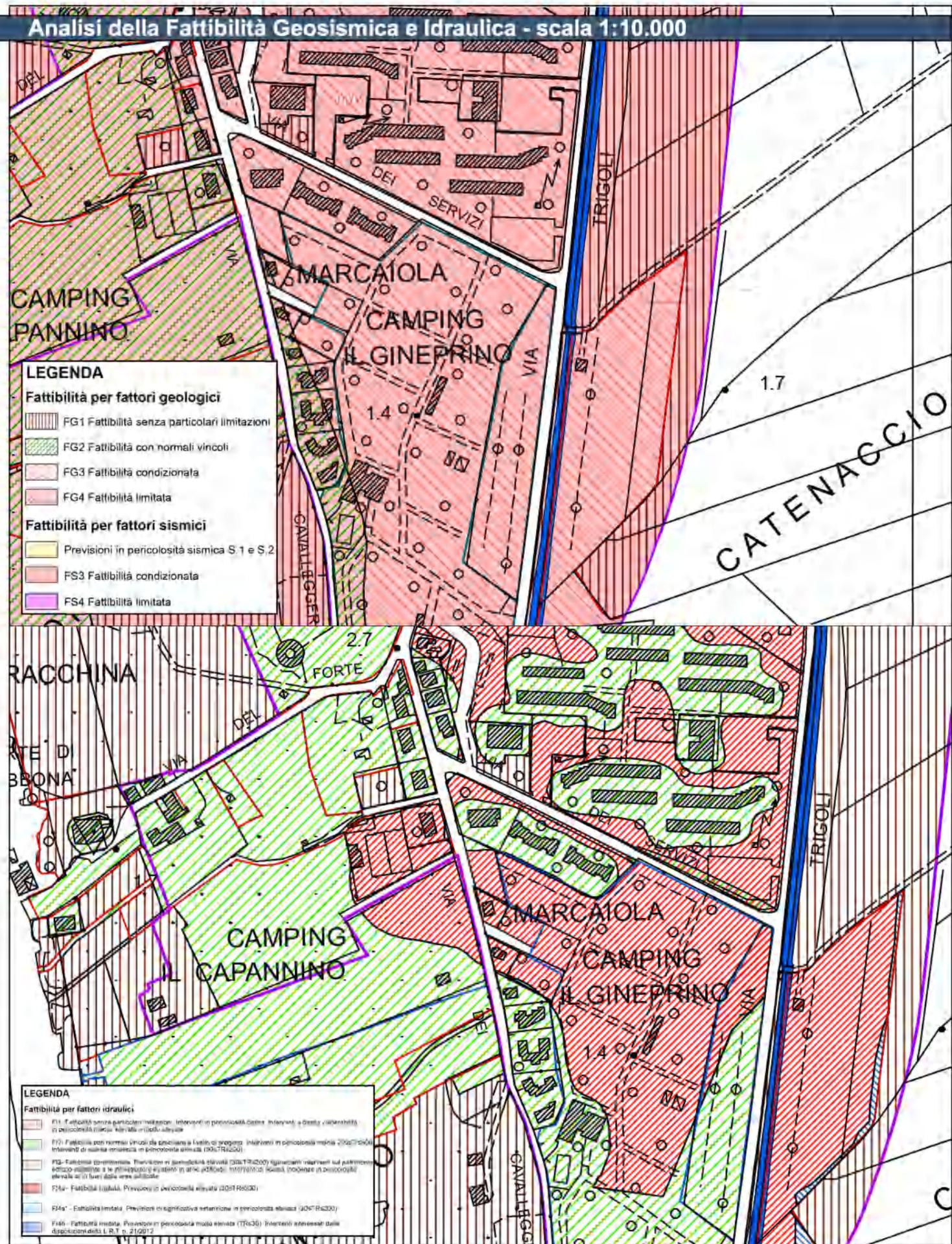
Sistemi di autosicurezza

Indicazione dei volumi idrici di compensazione valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 1.050 mc.

NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.

Condizionamento R = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000



**LEGENDA**

**Fattibilità per fattori idraulici**

R1 - Fattibilità senza particolari limitazioni: interventi in pericolosità elevata (200' R200)

R2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto: interventi in pericolosità media (200' R200)

R3 - Fattibilità condizionata: interventi in pericolosità elevata (200' R200) con opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO)

R4 - Fattibilità limitata: interventi in pericolosità elevata (200' R200) con opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO) e opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO)

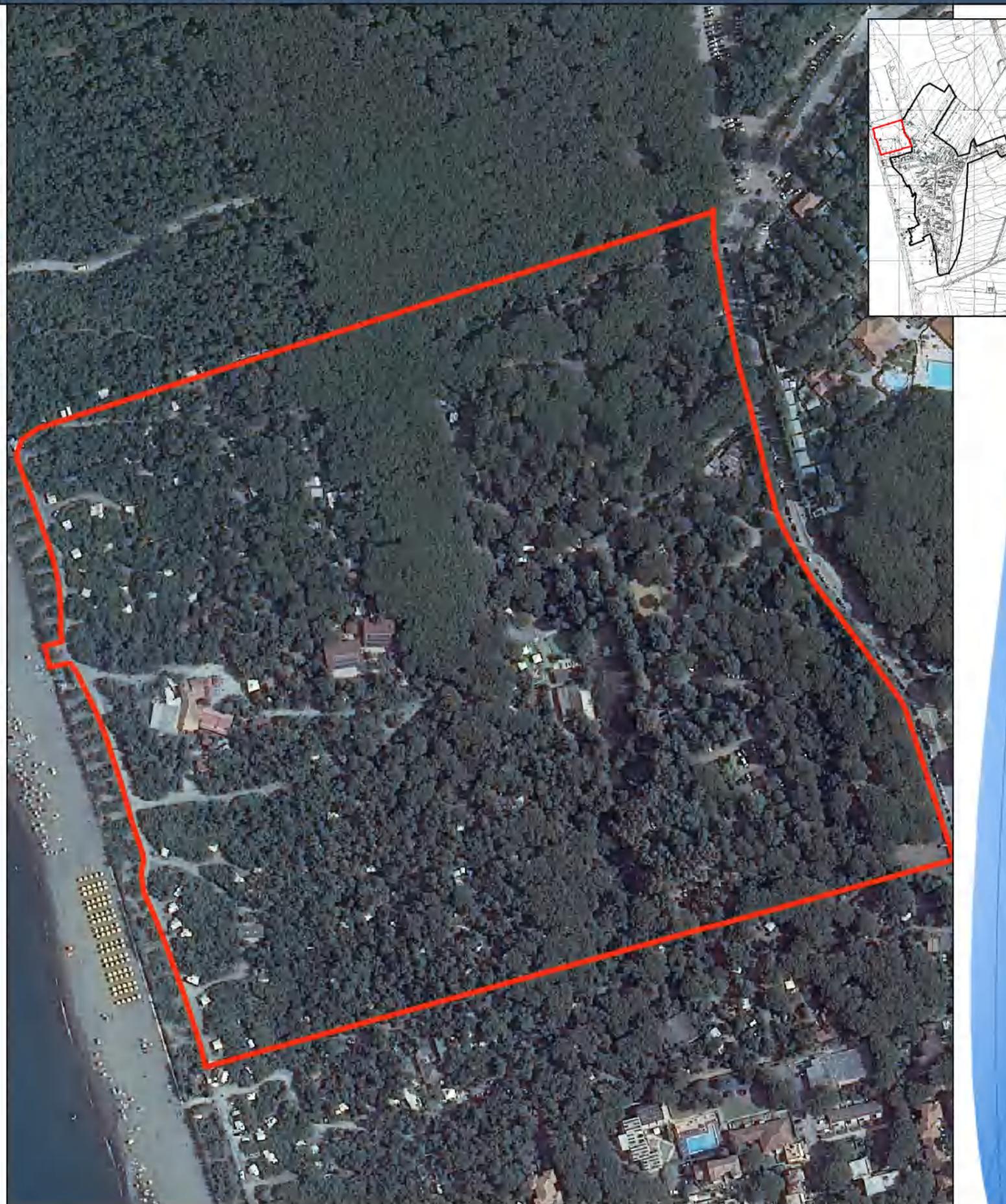
R5 - Fattibilità limitata: interventi in pericolosità elevata (200' R200) con opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO) e opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO)

R6 - Fattibilità limitata: interventi in pericolosità elevata (200' R200) con opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO) e opere di messa in sicurezza idraulica (DPS/STRUCO)

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 148.243 mq

SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES 58.400 mq

NUMERO PIAZZOLE 603

SUPERFICIE AREE SERVIZI 2.480 mq  
(campo di calcetto, campo di bocce, parco giochi,  
campo volley, zona spettacoli, area fitness, area miniclub)

SUL (superficie utile lorda)

Centro commerciale	SUL 102 mq
Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 408 mq
Servizi igienici	SUL 501 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 2.412**  
(numero piazzole x 4)

**PARAMETRI URBANISTICI**  
Superficie dell'area mq. 148.243

**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.

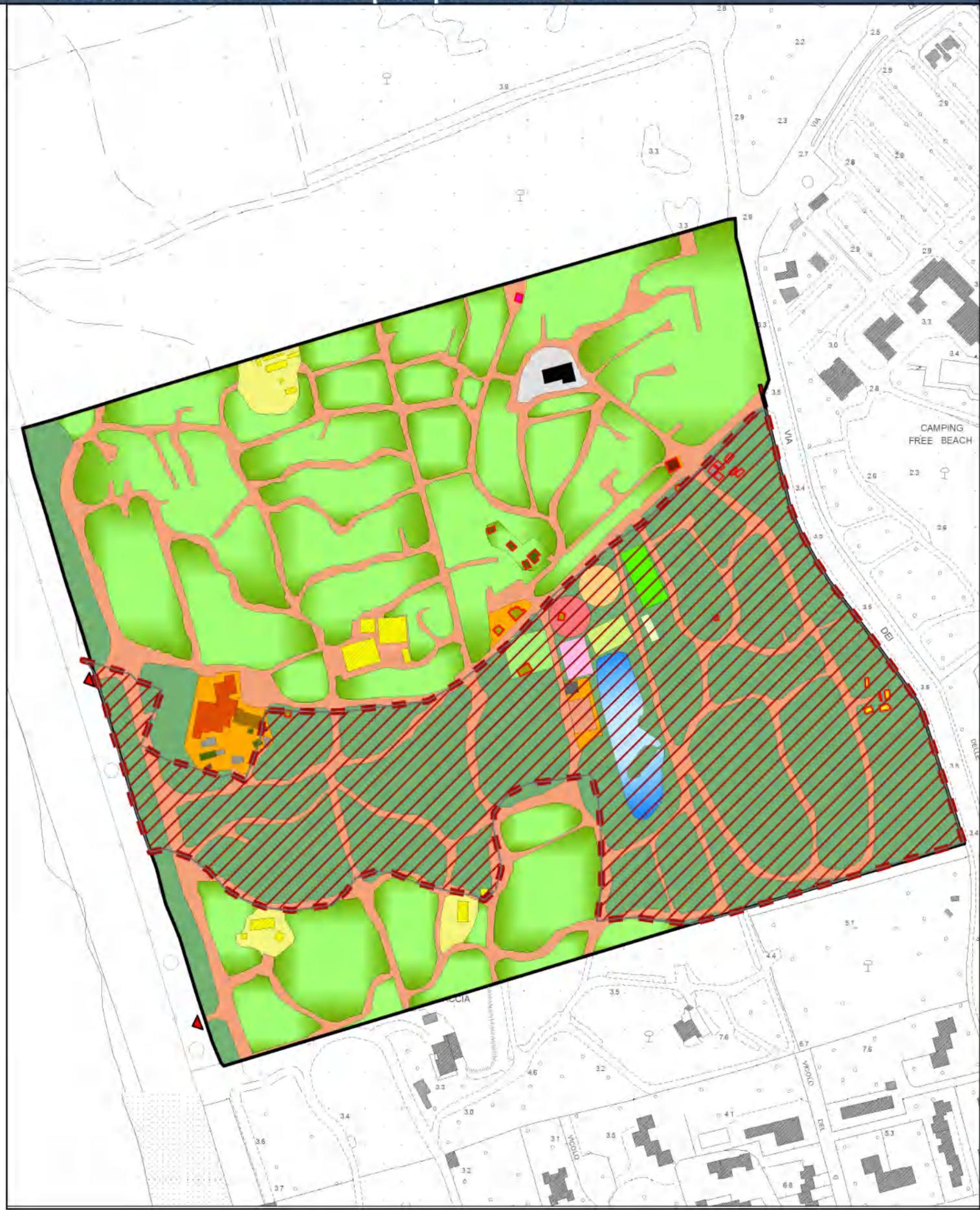
**INTERVENTI AMMESSI**  
Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**  
Valgono le prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**  
Nella predisposizione del Piano Attuativo si dovrà tenere conto di quanto previsto all'art. 45.2 delle N.T.A.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**  
Obbligo di presentazione di Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che garantisca, al minimo, quanto previsto nel paragrafo "Condizioni alla trasformazione" della presente Scheda.  
La presentazione e l'approvazione del Piano Attuativo è condizione essenziale alla permanenza ed all'esercizio dell'attività del Campeggio stesso.  
**D.I.A. S.C.I.A.** per interventi relativi ad adeguamenti igienico-sanitari e comunque per interventi fino alla categoria edilizia D1.

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2500



**FUNZIONI**

- Suolo**
- area campeggio
  - area per servizi igienici
  - area per servizi generali
  - area per gioco bambini
  - area fitness
  - area miniclub
  - campo di bocce
  - campo di calcetto
  - campo volley
  - zona spettacoli
  - abitazione privata
  - laghetto
  - viabilità interna
  - area a piazzola
  - zona pinetata
  - accesso ( entrata/uscita)

- Edificato**
- fabbricato telefono /gas/pozzo
  - magazzino
  - direzione
  - bar ristorante market
  - centro commerciale
  - servizi igienici
  - servizi generali
  - spogliatoi
  - chiesa
  - abitazione privata
  - ristorante in disuso
  - bungalow

immobili oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria in itinere

perimetro D.C.R.T. 47/90

Vincoli sovraordinati - scala 1:3.000

**Legenda**

 Perimetro Campeggio

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.**

**Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.**

**Capo III - Aree tutelate per legge**

 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi(art.142.c.1, lett.f, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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**

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

**2.c.2 2.c.3 2.c.4 3.c.2 3.c.4 3.c.5 4.c.1 4.c.2**

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

**Capo III - Aree tutelate per legge**

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

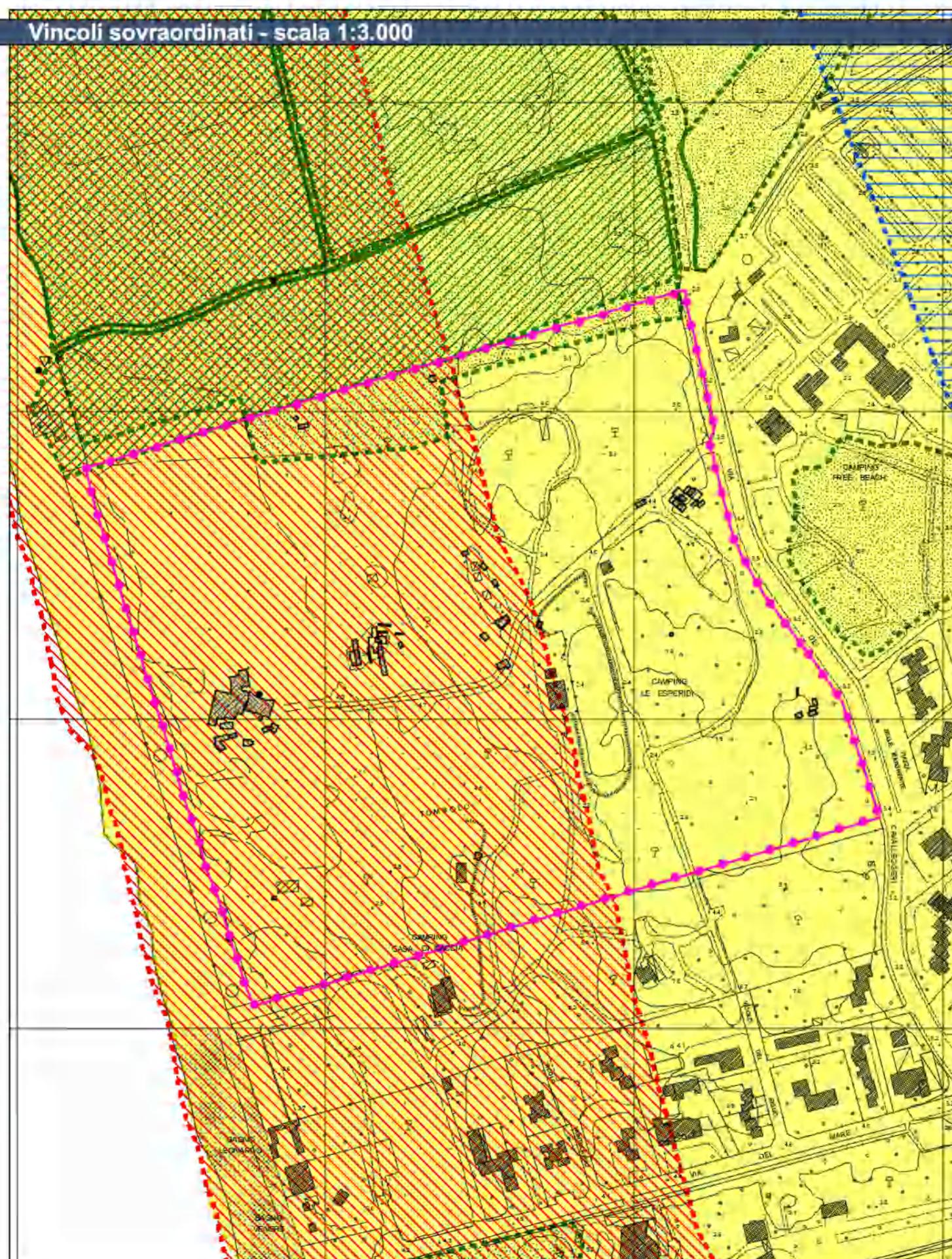
**a e f g h i n p t**

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

**a.1 a.3 b.1**

Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)

**c**



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

## Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2b	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2

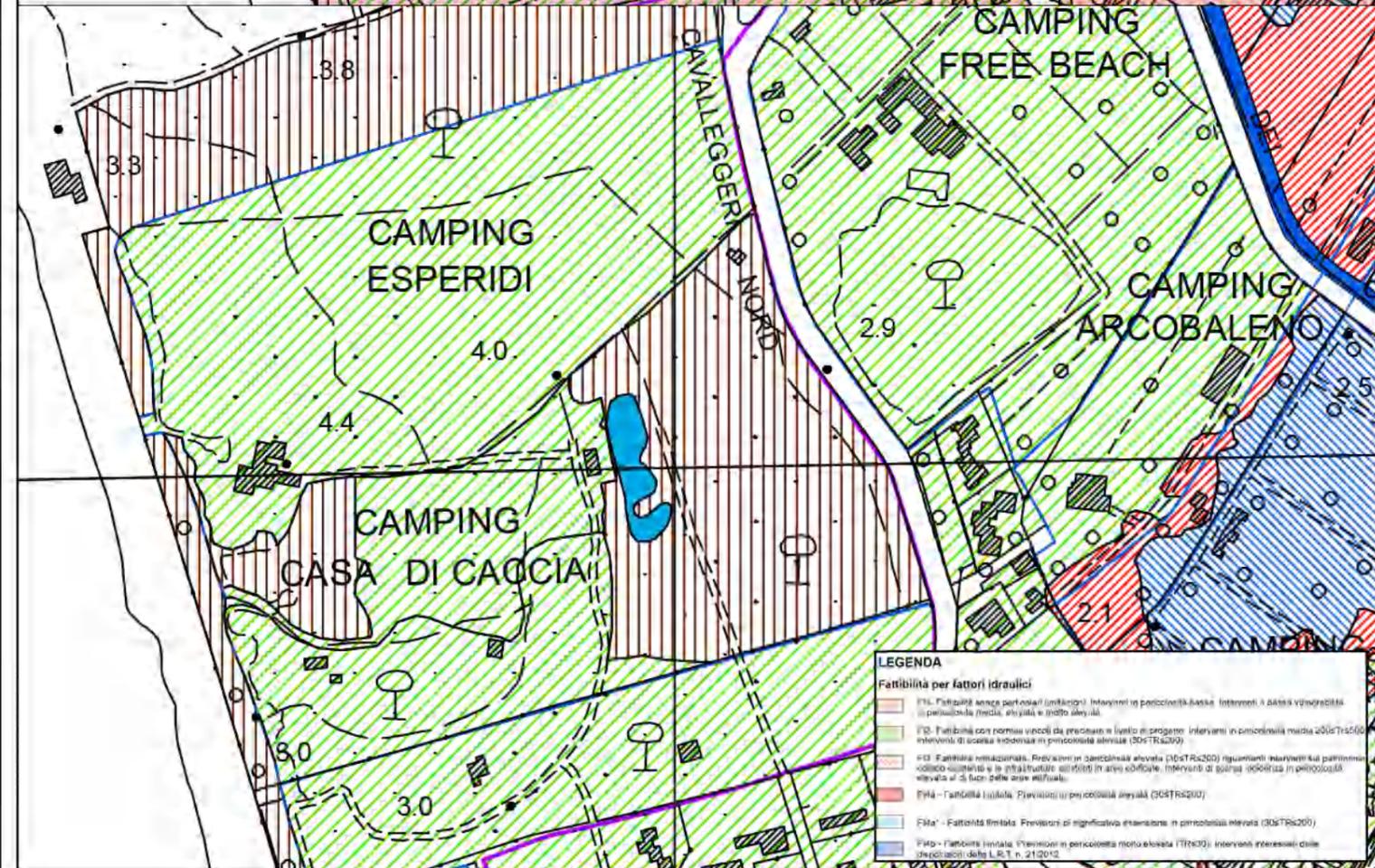
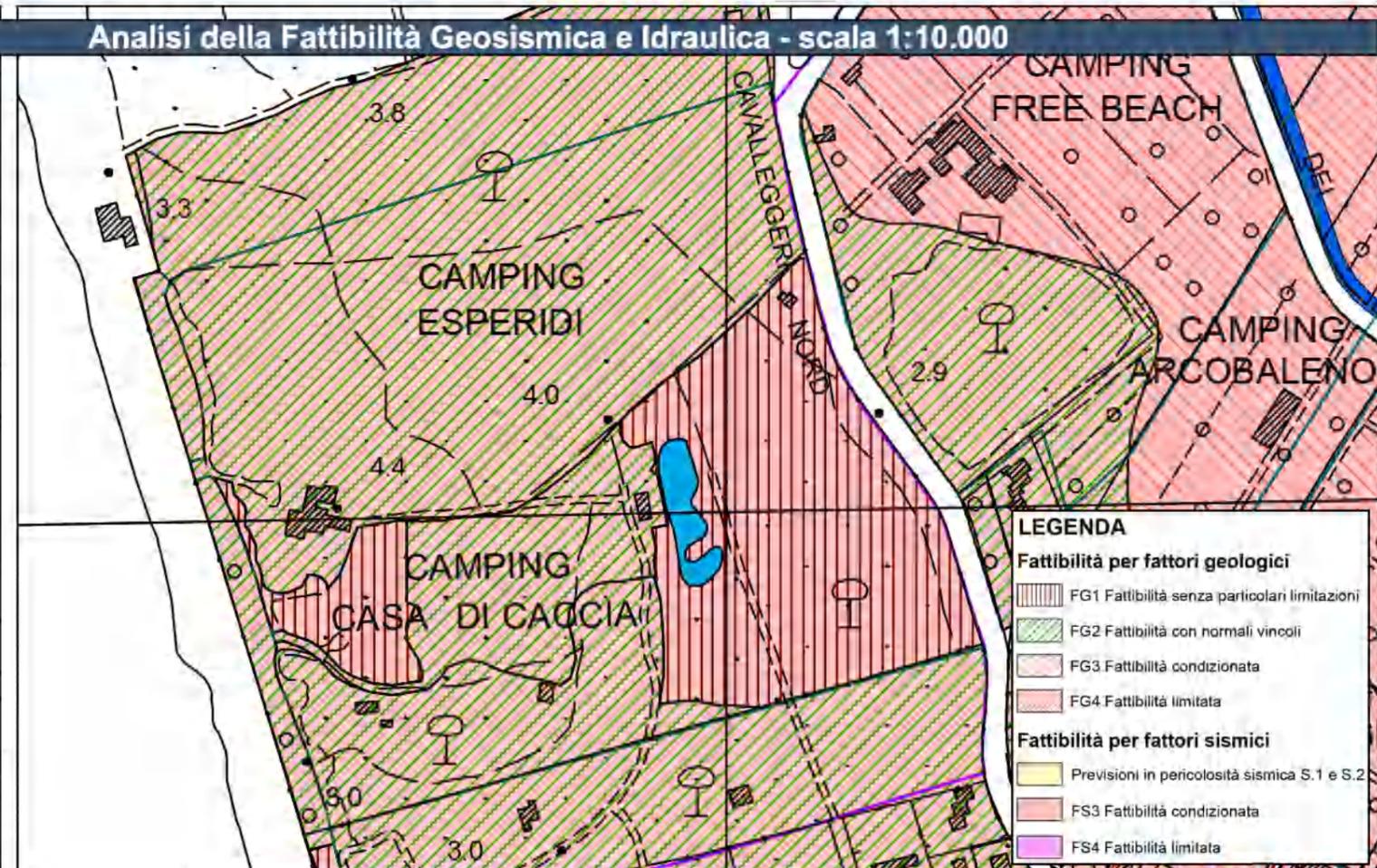
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

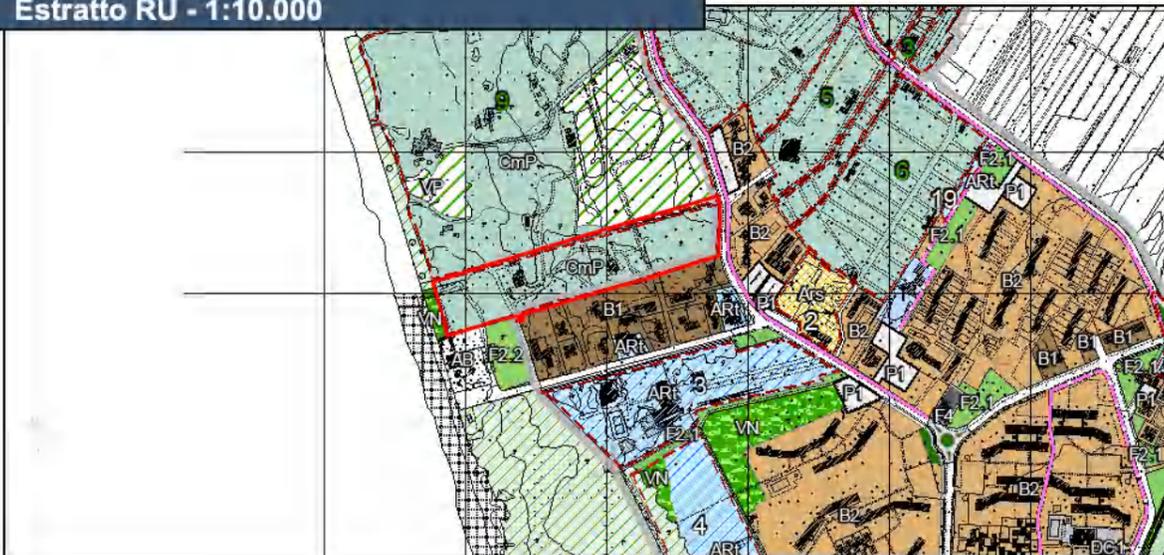
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA DELLE CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE

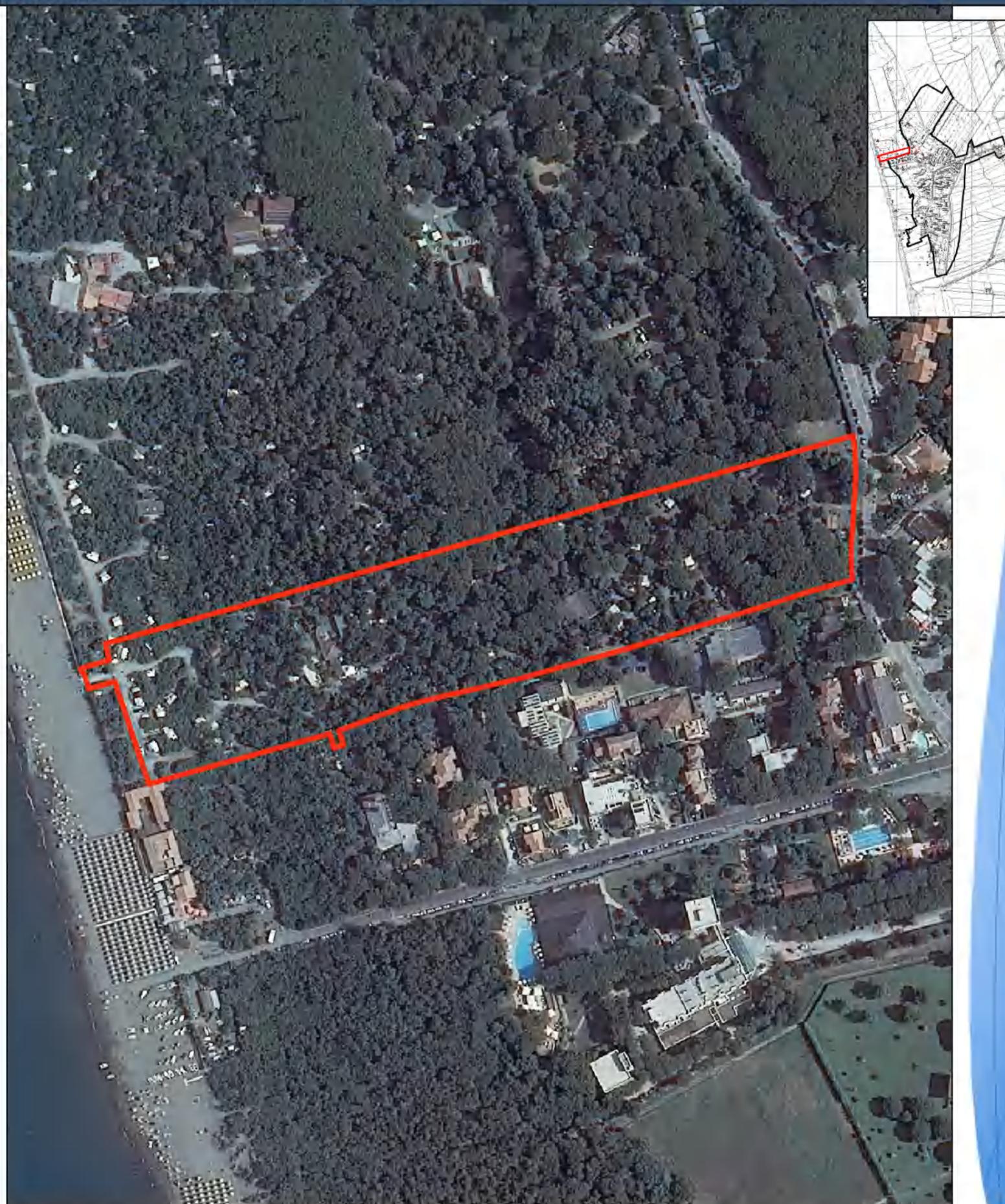
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	32.554 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	<del>14.000</del> 11.037 mq
NUMERO PIAZZOLE	<del>115</del> 192
SUPERFICIE AREE SERVIZI	<del>800</del> 997 mq
SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO	<del>585</del> 359 mq
SUPERFICIE A VERDE	<del>9.200</del> 8.353 mq
SUPERFICIE VIABILITA'	<del>6.000</del> 7.659 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGI	2.000 mq
<b>SUPERFICIE PIAZZA</b>	<b>347 mq</b>
SUL (superficie utile lorda) LEGITTIMATA:	
Bar-Ristorante	SUL 151 mq
Servizi generali	SUL 28 mq
<b>POSTI LETTO ATTUALI</b>	<b><del>460</del> 768</b>
(numero piazzole x 4)	

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2000

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 32.554

**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**

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Valgono le prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Nella predisposizione del Piano Attuativo si dovrà tenere conto di quanto previsto all'art. 45.2 delle N.T.A.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

Obbligo di presentazione di Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che garantisca, al minimo, quanto previsto nel paragrafo "Condizioni alla trasformazione" della presente Scheda.

La presentazione e l'approvazione del Piano Attuativo è condizione essenziale alla permanenza ed all'esercizio dell'attività del Campeggio stesso.

**D.I.A. S.C.I.A.** per interventi relativi ad adeguamenti igienico-sanitari e comunque per interventi fino alla categoria edilizia D1.

**FUNZIONI**

**Suolo**

-  area campeggio
-  area per servizi igienici
-  area per servizi generali
-  area a piazzola
-  area giochi
-  area a verde
-  viabilità interna
-  area per parcheggi
-  piazza
-  strada
-  accesso (entrata/uscita)

**Edificato**

-  direzione
-  bar, bazar, ristorante
-  area per servizi igienici
-  magazzino
-  infermeria
-  vano tecnico
-  immobili oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria in itinere (Condono L. 724/96 "mare 106", Condono L. 724/96 "mare 74")



## Legenda

 Perimetro Campeggio

## Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

## Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

## Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

## Capo III - Aree tutelate per legge

 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

Prescrizioni PIT<sup>1</sup>

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

D.M. 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

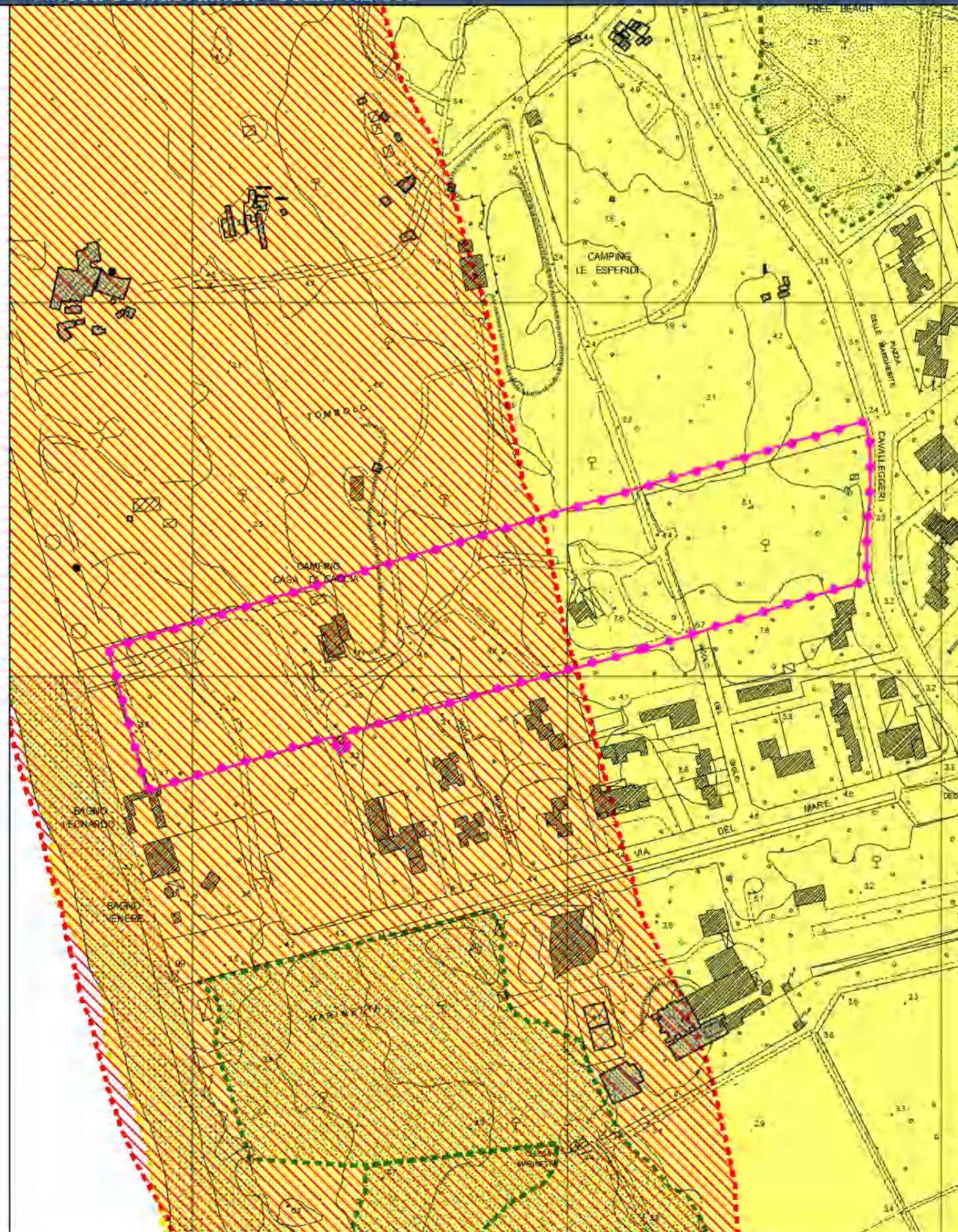
Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



## Vincoli sovraordinati - scala 1:2.500



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2b	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2

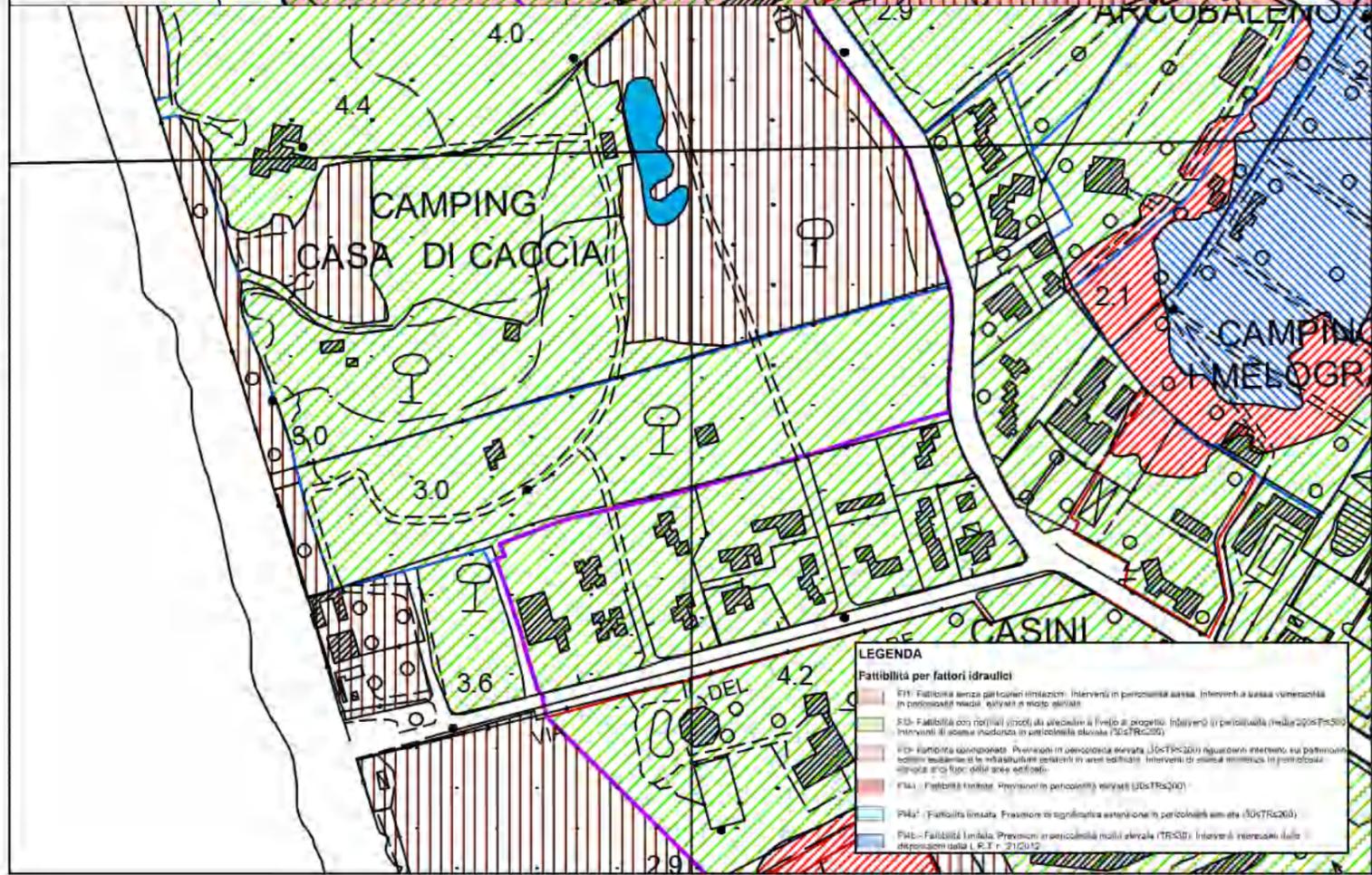
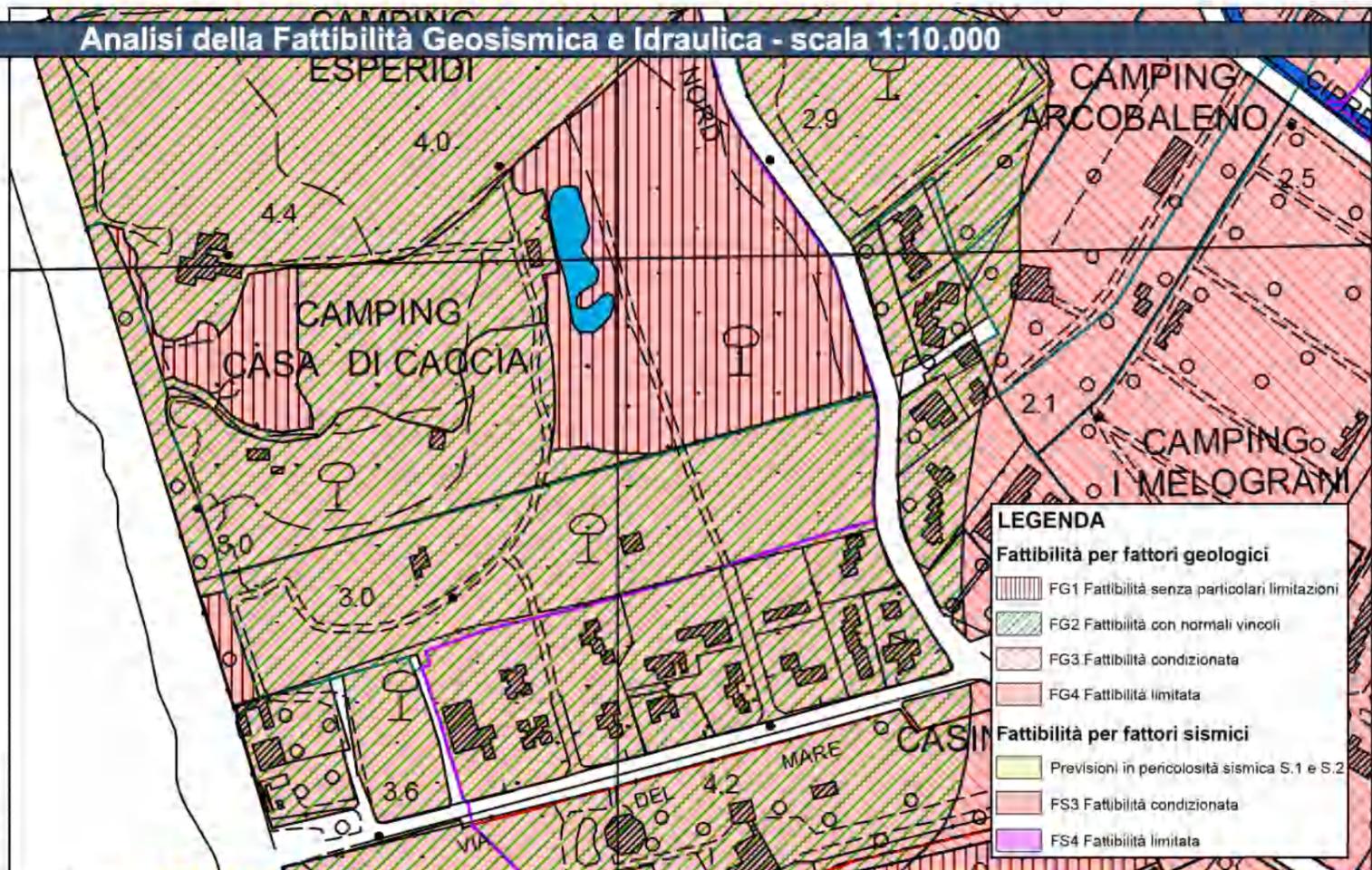
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE

PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

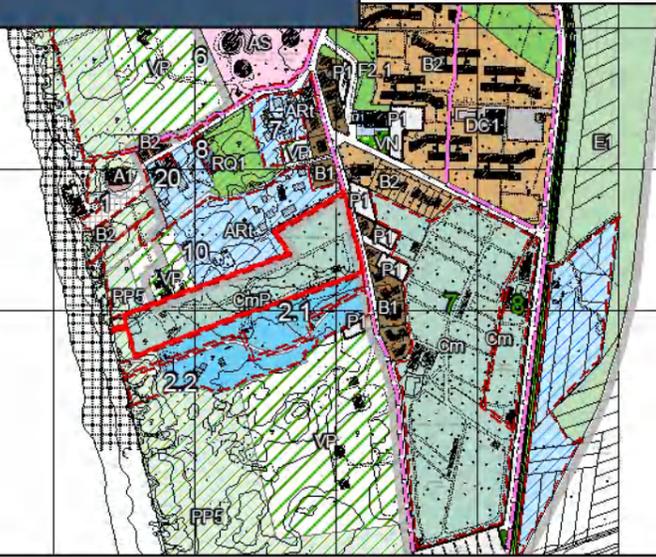
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA DELLE CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE

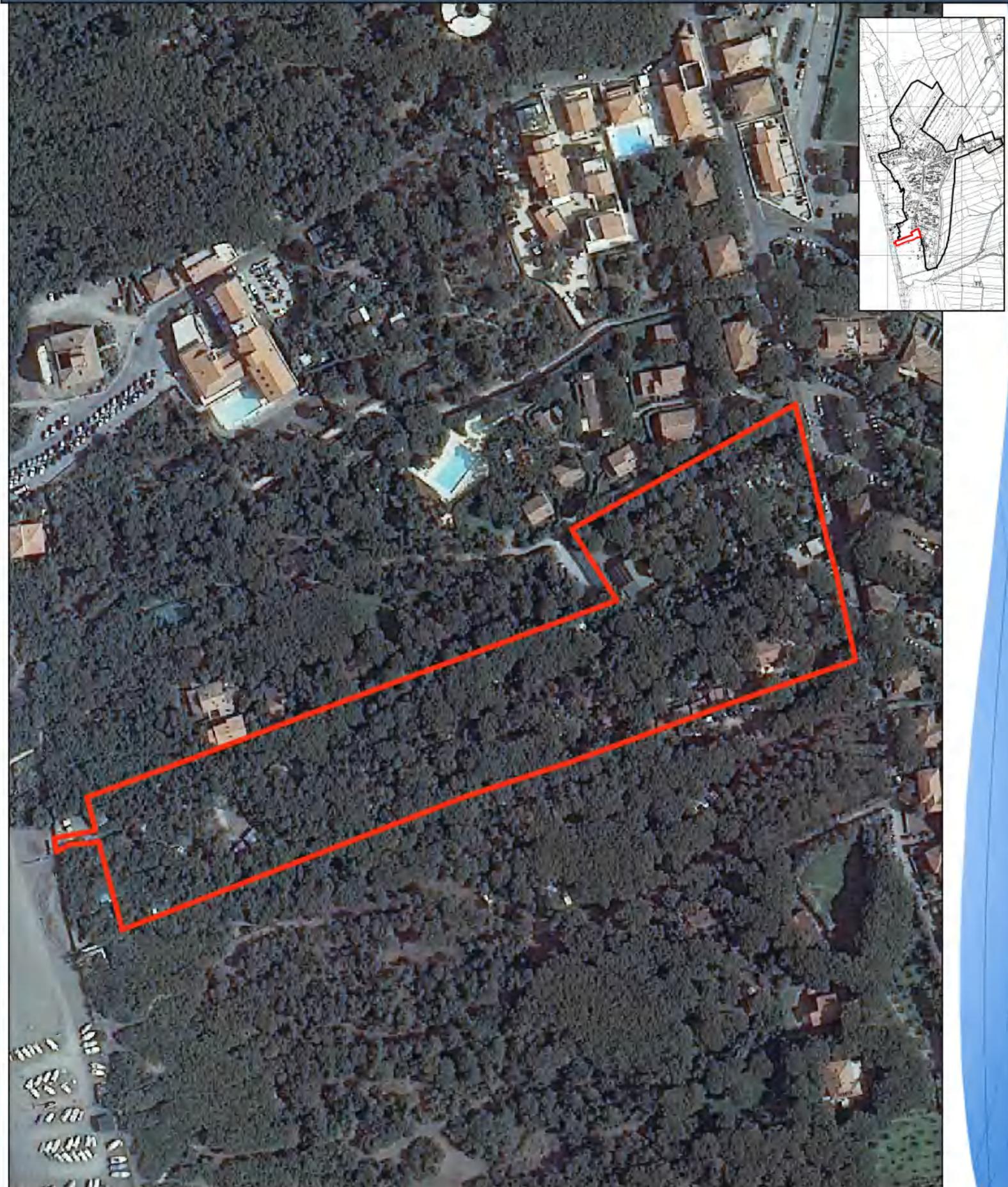
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 25.539 mq

NUMERO PIAZZOLE 200

**POSTI LETTO ATTUALI 800**  
(numero piazzole x 4)

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2000

**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**

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Valgono le prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 45.2 delle N.T.A.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Nella predisposizione del Piano Attuativo si dovrà tenere conto di quanto previsto all'art. 45.2 delle N.T.A.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

Obbligo di presentazione di Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che garantisca, al minimo, quanto previsto nel paragrafo "Condizioni alla trasformazione" della presente Scheda.

La presentazione e l'approvazione del Piano Attuativo è condizione essenziale alla permanenza ed all'esercizio dell'attività del Campeggio stesso.

**D.I.A. S.C.I.A.** per interventi relativi ad adeguamenti igienico-sanitari e comunque per interventi fino alla categoria edilizia D1.

**FUNZIONI**

**Suolo**

-  area campeggio
-  area di pertinenza
-  area a piazzola
-  area a verde
-  fosso
-  viabilità interna
-  area per parcheggi
-  strada
-  accesso (entrata/uscita)

**Edificato**

-  Servizio
-  Bungalow
-  Gazebo



## Legenda

 Perimetro Campeggio

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

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

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, 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

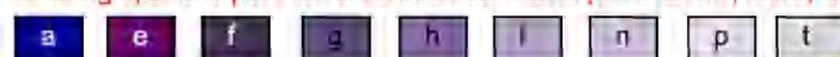
D.M. 30/04/1965 – G.U. 261-1965 - Zona Costiera del Comune di Bibbona



- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III – Aree tutelate per legge

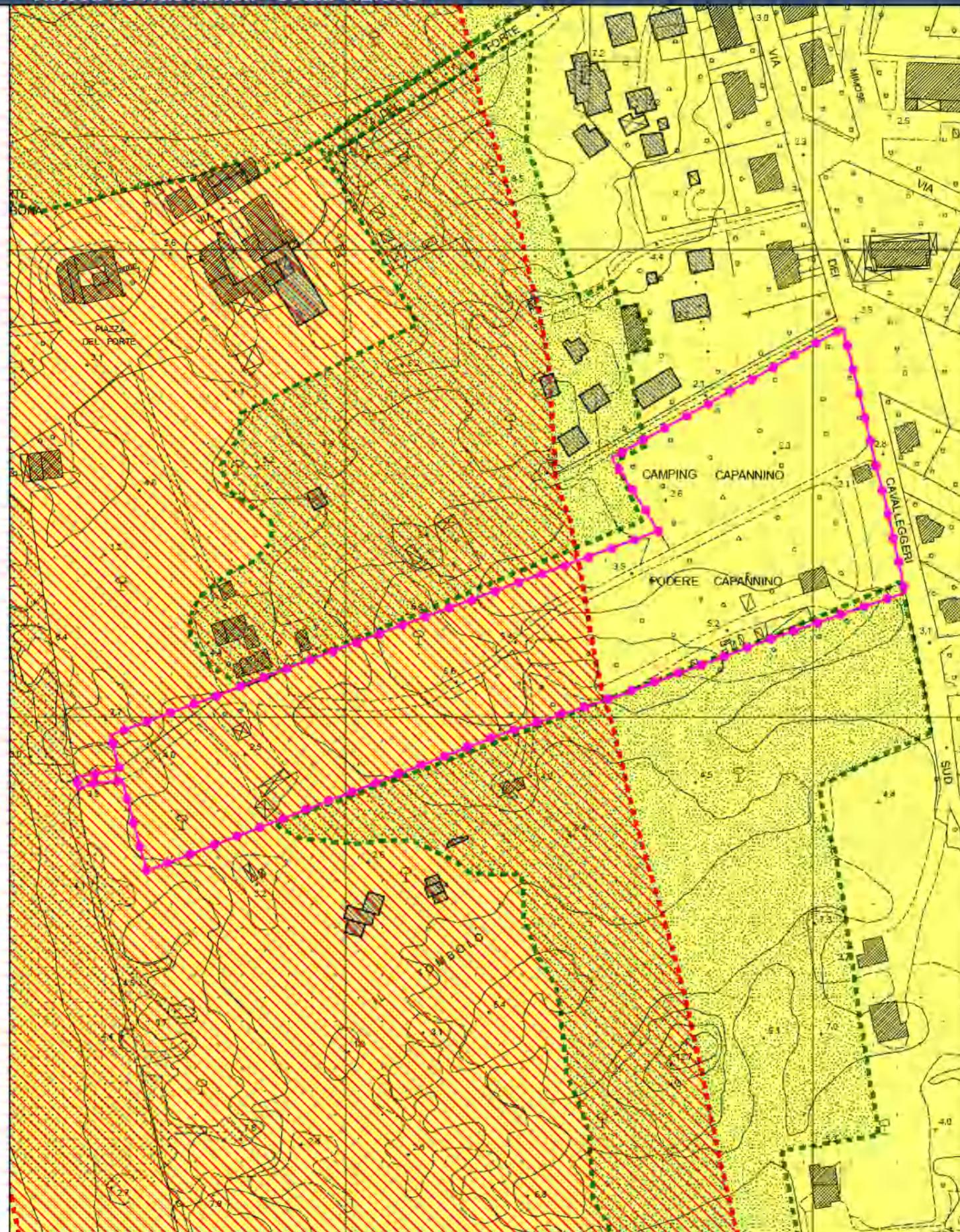
Art. 6 – Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)



Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)



Vincoli sovraordinati - scala 1:2.000



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000

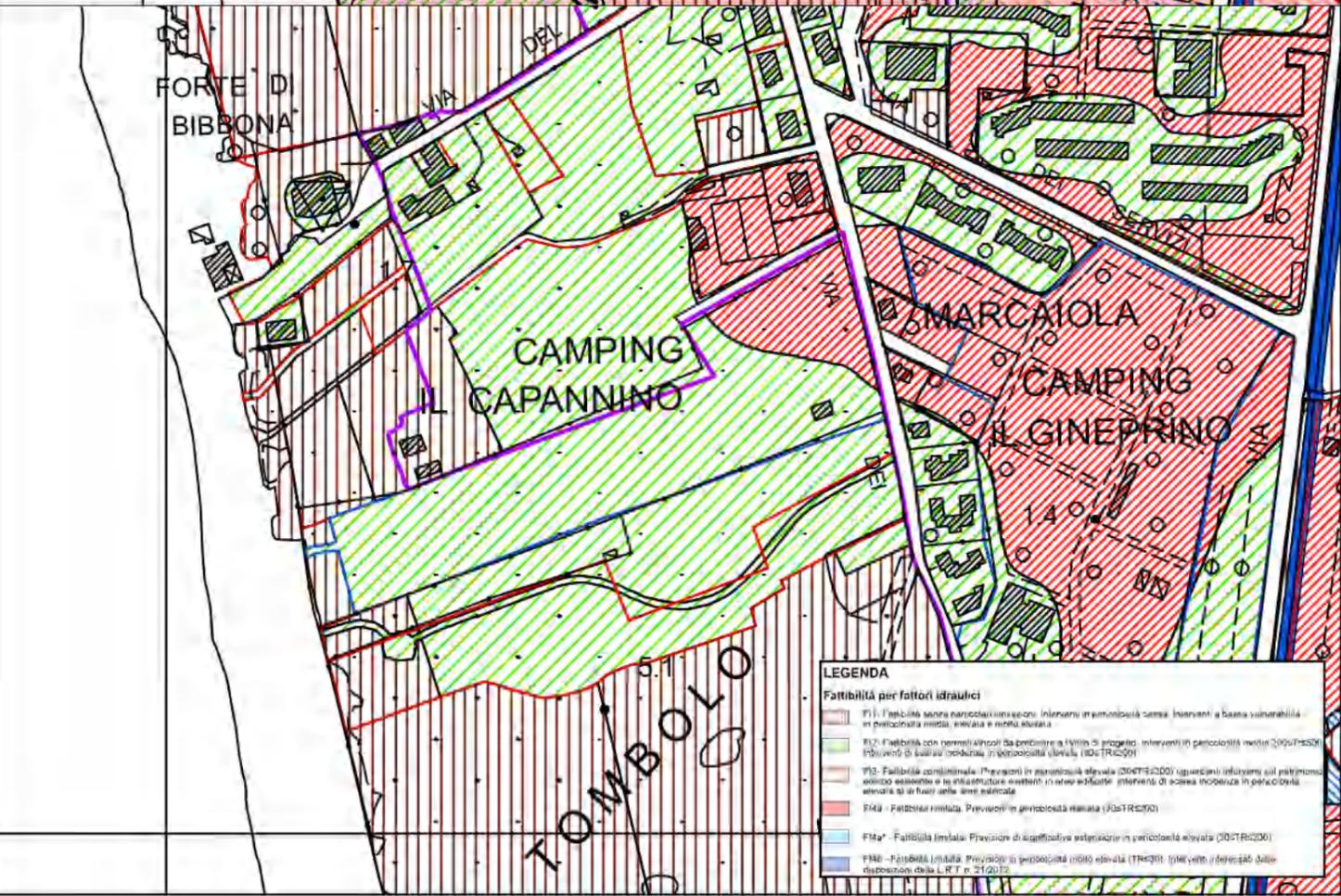
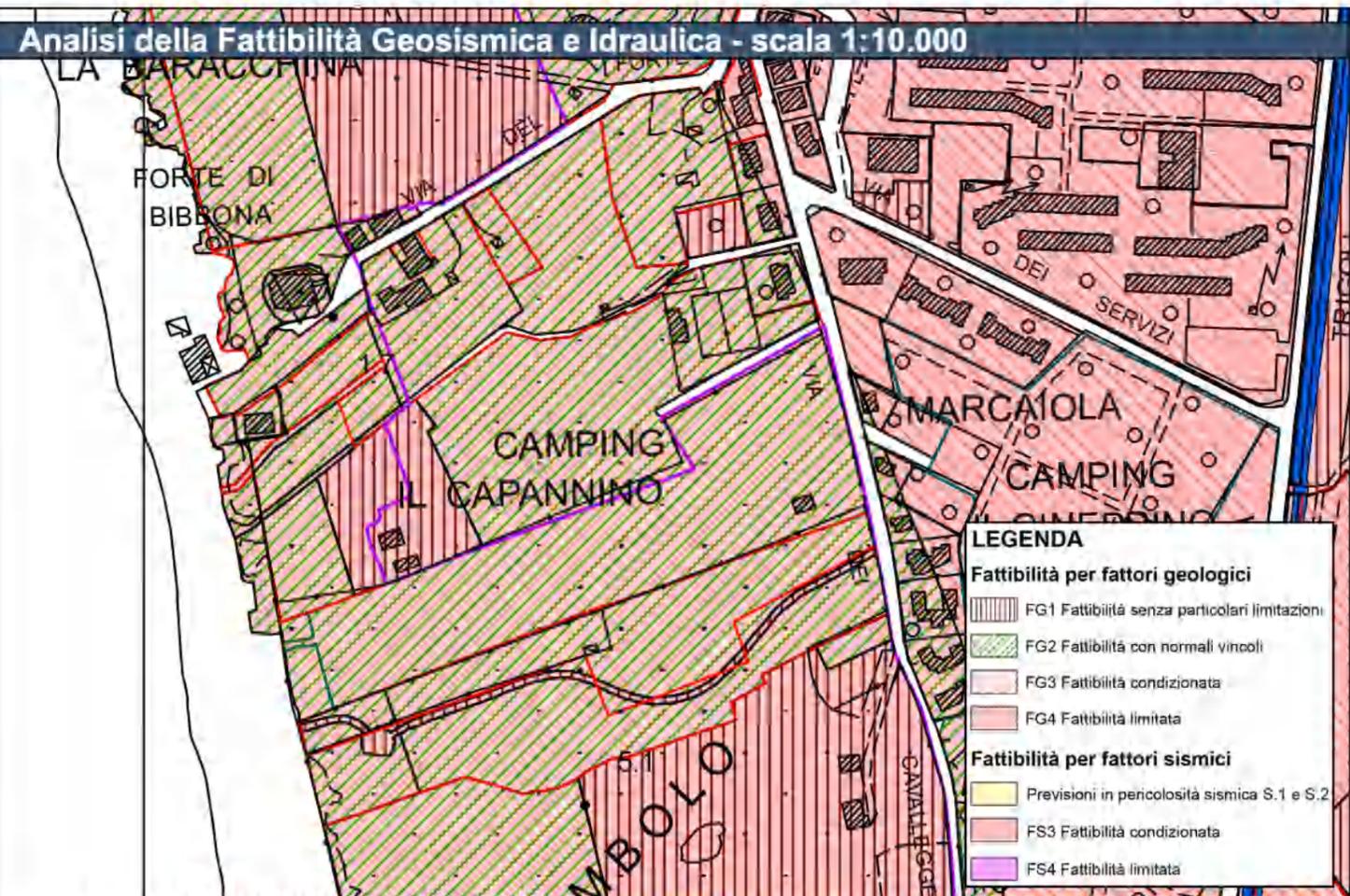
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2b	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F12

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEL TERRENO PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE

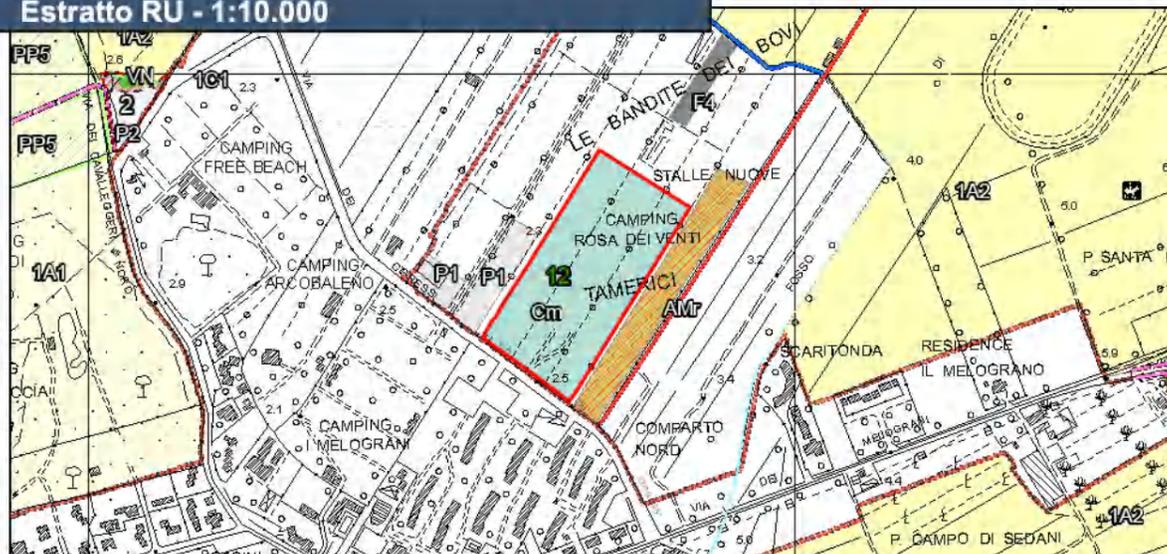
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2/3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2 - FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F12/14a

PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.

CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO	
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica	
Opere non strutturali	
Sistemi di autosicurezza	
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul ballante atteso TR.200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 0 mc. - non necessario.	
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche consequenziale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.	



Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	51.926 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	29.705 mq
NUMERO PIAZZOLE	315
SUPERFICIE A PARCHEGGI	3.030 mq
SUPERFICIE A VERDE	618 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	10.197 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	

Direzione	SUL 24.5 mq
Servizi generali	SUL 552 mq
Locali tecnici	SUL 79 mq

**POSTI LETTO ATTUALI 1.260**  
(numero piazzole x 4)

#### CARICO URBANISTICO PREVISTO

315 piazzole in Campeggio per un totale di 1.260 posti letto  
Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:  
393 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa i 69%.

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq. 51.926

**FUNZIONI AMMESSE**

Campeggio e Attività Ricettive (AR): Albergo

**OBBIETTIVI**

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono 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.  
Realizzazione di Albergo con nuova costruzione di strutture con altezza massima di due piani fuori terra, per un totale di n. 393 posti letto. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA.

**STANDARDS URBANISTICI**

Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovranno prevedere, in compartecipazione con i Sub-Comparti di cui alla Scheda Normativa n. 1 dell'Utee 1A2, spazi a parcheggi pubblici per una superficie non inferiore complessivamente a mq. 45.000 2.685. La quota parte di competenza dell'intervento di trasformazione in Albergo di cui alla presente Scheda è pari a mq. 2.685.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

L'eventuale trasformazione in Albergo, dovrà garantire:

- un posto auto per ogni camera aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione;
- la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a campeggi con riduzione della ricettività ai limiti ammessi;
- la circolazione carrabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
- dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella soluzione dei livelli di inquinamento acustico e delle altre forme di inquinamento indotto dalle attività ammesse.

Oneri aggiuntivi agli oneri urbanizzazione, in compartecipazione ai sub-comparti 1.1. e 1.2. della Scheda Normativa n. 1 dell'Utee 1A2:

- Compartecipazione, per quota parte, secondo dimensione e valore dell'edificabilità della presente Scheda e dei suddetti sub-comparti, alla realizzazione del nuovo fosso di gronda della pianura settentrionale in ragione della progettazione a carico dell'Amministrazione Comunale.
- Adeguamento di tutti gli attraversamenti del fosso delle basse, lungo Via dei Cipressi, a carico dei titolari dei terreni confinanti ed utilizzatori degli attraversamenti; secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U.
- Cessione gratuita all'A.C. di una striscia di terreno lungo la via delle basse per una profondità di mt. 10 per la realizzazione di percorso pedonale e ciclabile alberato e parcheggi lungo strada.
- Cessione gratuita all'A.C. di una striscia di terreno larga 6 metri per ampliamento strada vicinale del Forte.
- Cessione gratuita all'A.C. di una striscia di terreno larga 50 metri lungo il fosso dei Trogoli per la realizzazione di un corridoio ecologico e paesaggistico.

In caso di trasformazione in albergo, si dovranno prevedere compensazioni di volumi idrici così come indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, che dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro del campeggio Arcobaleno 4 (Cm 12). Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.

Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno del campeggio Arcobaleno 4 (Cm 12), è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.

E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5 definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.

Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico.

Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate.<sup>1</sup>

**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 a 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.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

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

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato in caso di trasformazione in Albergo che, al minimo, in compartecipazione con i sub-comparti di cui alla Scheda Normativa n. 1 dell'Utee 1A2, garantisca:

- la formazione del sistema di percorsi di attraversamento e collegamento pedonali-ciclabili;
- la realizzazione dello spazio attrezzato multifunzionale per la Protezione civile e i servizi pubblici;
- la sistemazione a parco attrezzato del sub comparto 1.5;
- le cessioni indicate nel paragrafo "condizioni alla trasformazione";

**Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:1500****FUNZIONI****Suolo**

- area campeggio
- area per servizi igienici
- area per servizi generali
- area per parcheggi
- piscina, vasca
- viabilità interna
- area a piazzola
- area a verde libero
- accesso (entrata/uscita)

**Edificato**

- direzione
- servizi igienici
- locali tecnici



- la sistemazione della Via vicinale del Forte di Bibbona; La realizzazione preliminare degli interventi di messa in sicurezza idraulica secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U..

<sup>1</sup> Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile

## Vincoli sovraordinati - scala 1:1.500

## Legenda

 Perimetro Campeggio

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

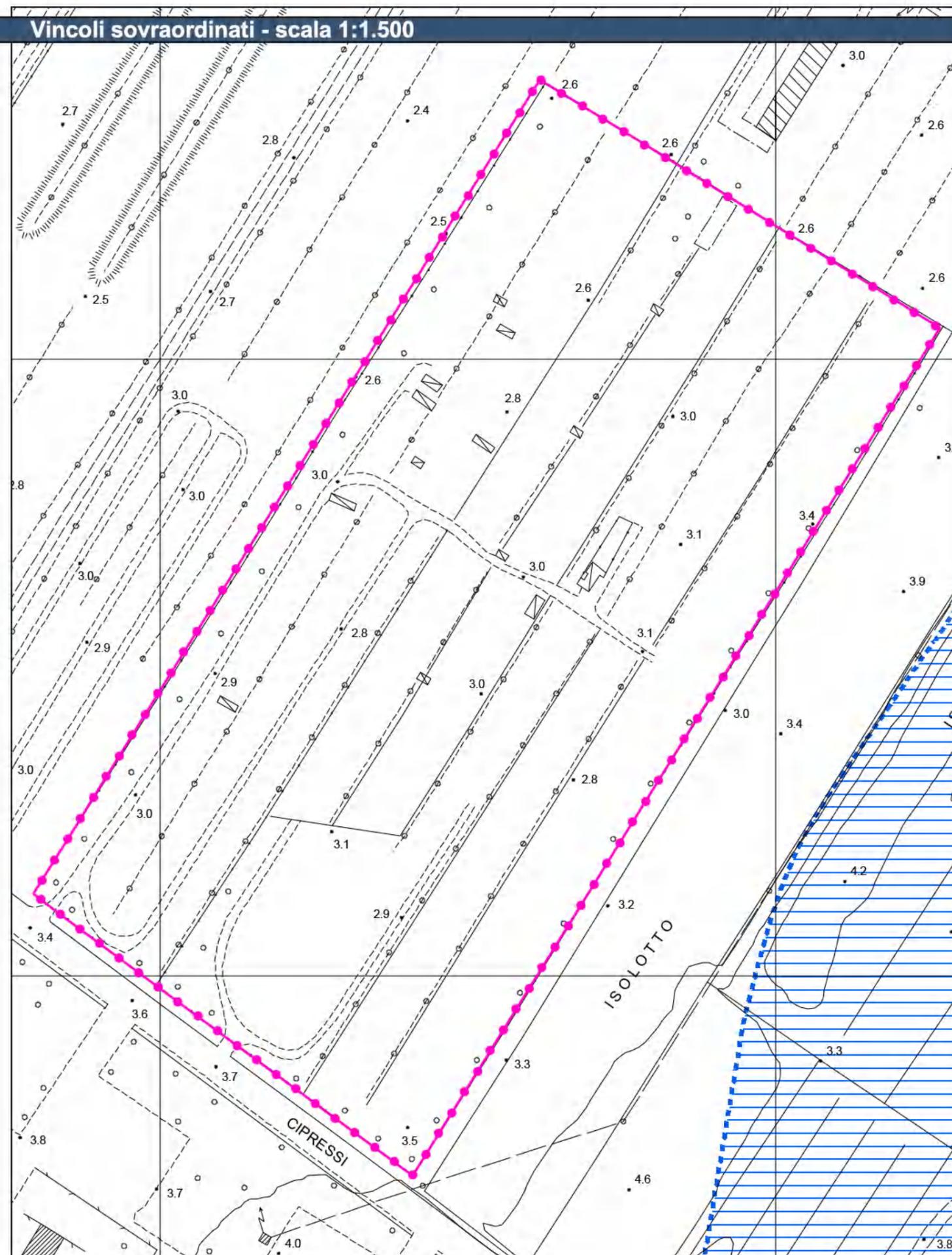
Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III - Aree tutelate per legge

Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)

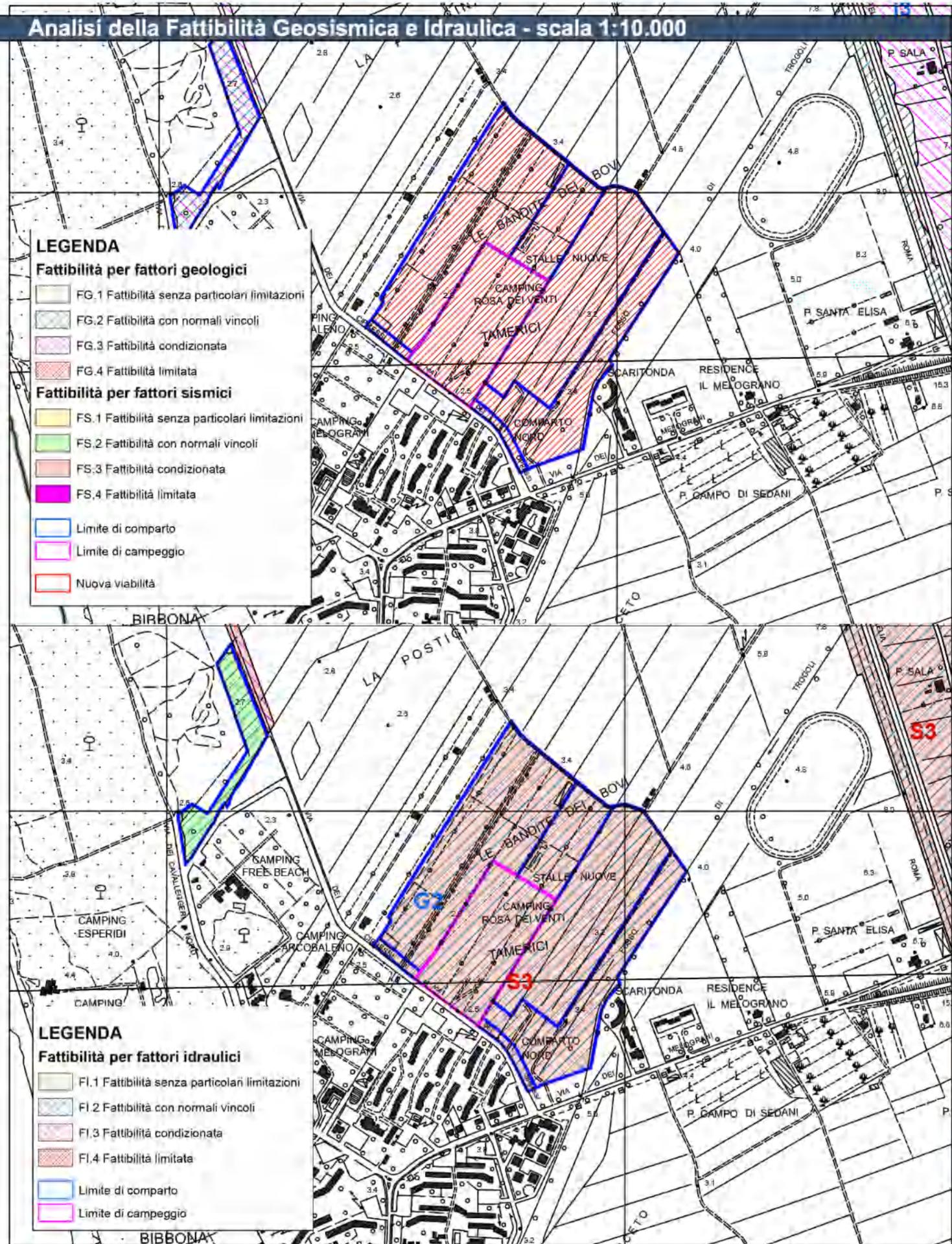
C



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS.3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3/I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI.4
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOCRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE STRUTTURALI (CASSE DI LAMINAZIONE, ADEGUAMENTO ARGINI, ADEGUAMENTO SEZIONI IDRAULICHE)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.4	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI.4b
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPERZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		
CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO			
Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Opere preventivamente realizzate di messa in sicurezza idraulica.			
Opere non strutturali			
Sistemi di autosicurezza			
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 6.878 mc			
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere cofeaudale.			
Condizionamento L.R.T. 21: FI.4b = Previsione: o parte di essa, condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 21/05/2012.			

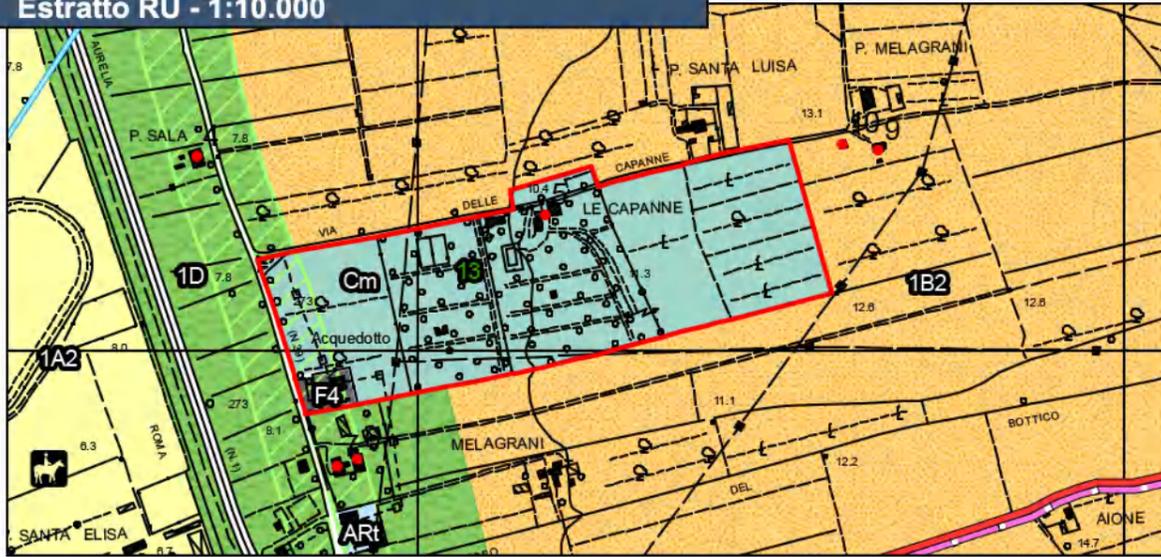
Analisi della Fattibilità Geosismica e Idraulica - scala 1:10.000



Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile

1 Modificato a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile datato il 14.12.2016

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:4500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 178.726 mq

NUMERO PIAZZOLE 324

**POSTI LETTO ATTUALI 1.296**  
(numero piazzole x 4)

#### CARICO URBANISTICO PREVISTO

SUL mq. 750

Ricettività attuale 1296 posti letto a Campeggio (324 piazzole)

Nuova ricettività: ~~175~~ 256 nuovi posti letto a Campeggio per ulteriori ~~43~~ 64 piazzole.

## Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:4500

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area mq.178.726, in parte ricadente all'interno del parco Lineare dell'Aurelia (PL2).

**FUNZIONI AMMESSE**

Residenza Turistica (RT), Attività Urbane (limitatamente alla ristorazione, pubblici esercizi e commerciali al dettaglio, purché legati al Centro Turistico), spettacolo, tempo libero, pratica sportiva e cura personale, Attività di Servizi S3, S5, S6.

**OBBIETTIVI**

Obiettivo dell'intervento è quello della formazione di un completo Centro Turistico in un'area già destinata attraverso:

- la riqualificazione ed il potenziamento fino alla ricettività massima di 388 piazzole ammesse del campeggio;
- la realizzazione di strutture di supporto per la salute e la cura estetica del corpo

**INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi:

- la permanenza della Attività a campeggio esistente compreso il potenziamento, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica della categoria E3 con esclusione della E4, fino al raggiungimento della ricettività massima ammessa di 1.552 posti letto attraverso l'adeguamento igienico funzionale per l'attribuzione di almeno 3 stelle di classificazione. Possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario secondo parametri della L.R.42/2000 e successivo Regolamento di Attuazione 45R di cui alla D.P.G.R. 7 Agosto 2007. Per il dimensionamento della ristorazione si applicano i disposti dell'art. 45.2 delle NTA.

- la realizzazione di strutture per la salute e la cura estetica del corpo (palestre, piscine, saune, servizi igienici, docce, ecc.) e complementari, aventi SUL complessiva non superiore a mq. 750 ed altezza massima di ml. 4,5;

- la realizzazione di impianti sportivi anche non regolamentari;

la realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal RE, di pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture leggere complementari alle attività ammesse, per una superficie complessiva non superiore a mq. 600.

**STANDARDS URBANISTICI**

Si devono prevedere aree pubbliche per una superficie non inferiore a mq. 5.500 di cui almeno mq. 4.500 di aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale (area pozzi) e mq. 1.000 per parcheggio, eventualmente inerbato e comunque opportunamente sistemato a verde, da realizzare nella parte finale dell'area interessata della Scheda, posta ad Est.

Qualora, a seguito di specifico frazionamento, l'area interessata dai pozzi dovesse risultare inferiore a 4.500 mq., la differenza di superficie dovrà essere monetizzata.

E' prevista altresì la monetizzazione della mancata realizzazione delle sistemazioni a verde e pic-nic per un'area di 2.000 mq.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere fatto riferimento al Titolo V "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".

Monetizzazione dell'area in precedenza prevista per la sosta ed il pic-nic di almeno 2.000 mq., nell'ambito del Parco Lineare dell'Aurelia (PL2).

Qualora, a seguito di specifico frazionamento, l'area interessata dai pozzi dovesse risultare inferiore a 4.500 mq., la differenza di superficie dovrà essere monetizzata.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi sugli edifici di valore storico ambientale (Cod. 1D108A e 1D109A) interni al Comparto, subordinati alle indicazioni contenute nel Regesto degli edifici di cui all'Allegato A.

Per la Residenza Turistica (Campeggio):

dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione.

**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 a 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.

**STRUMENTI D'ATTUAZIONE**

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che al minimo definisca:

- la cessione dei pozzi del civico acquedotto e relative aree di pertinenza;
- la monetizzazione dell'area in precedenza prevista per la sosta ed il pic-nic di almeno 2.000 mq., nell'ambito del "Parco Lineare dell'Aurelia" (PL2).

Qualora a seguito di specifico frazionamento, l'area interessata dai pozzi dovesse risultare inferiore a 4.500 mq., la differenza di superficie dovrà essere monetizzata.

**FUNZIONI**

	<b>Servizi</b>		area a piazzola		Pozzo
	area per servizi igienici		piscina, vasca		Pannelli Fotovoltaici
	area per servizi generali		Verde di pertinenza		Verde di arredo stradale
	area per parcheggi		Area per servizi e parcheggi		Viabilità
	viabilità interna		Attrezzature sportive e ricreative		accesso ( entrata/uscita)

**Legenda**

 Perimetro Campeggio

**Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.****Capo III - Aree tutelate per legge**

 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g, Codice)

Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142. c.1, lett. h, Codice)".

**Prescrizioni PIT <sup>1</sup>**

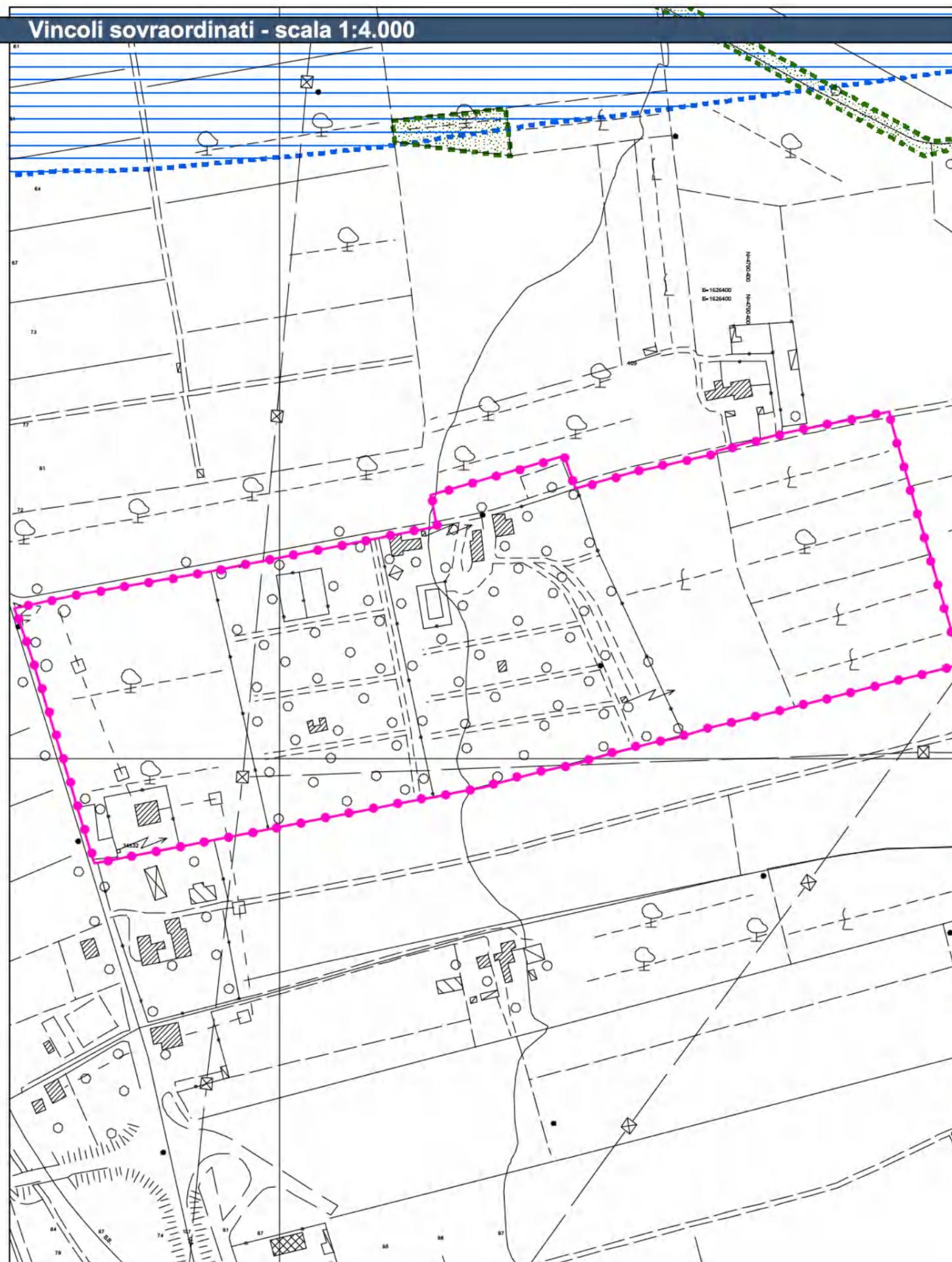
Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III – Aree tutelate per legge

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)

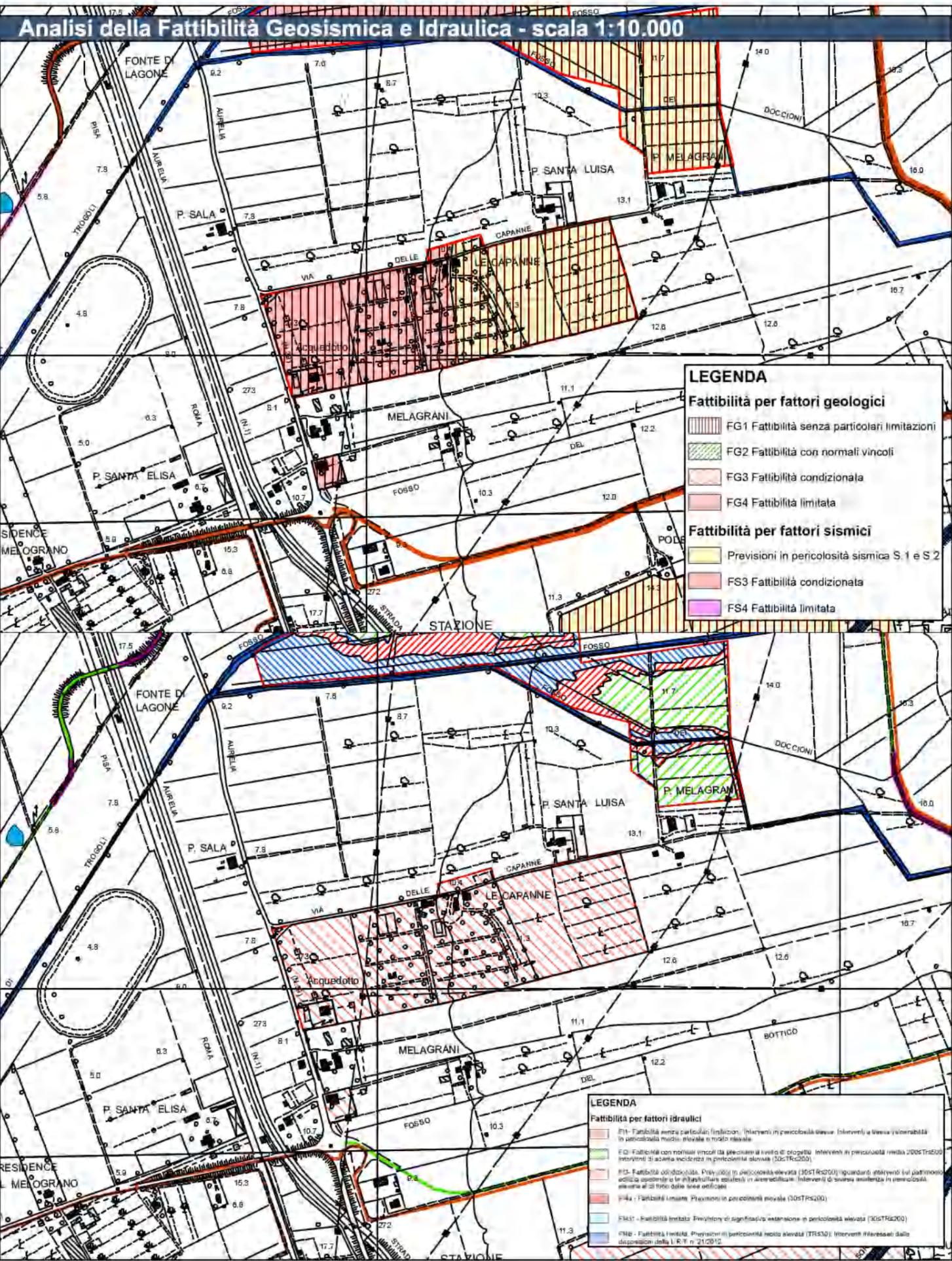
**C**

**Vincoli sovraordinati - scala 1:4.000**

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 102

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3/I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI4/FI.3
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	MEDIOCRE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE STRUTTURALI (CASSE DI LAMINAZIONE, ADEGUAMENTO ARGINI, ADEGUAMENTO SEZIONI IDRAULICHE)		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI) ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI4a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA DELLE CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO-MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT-DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		



Modificato a seguito di indicazione espressa dal Genio Civile