



COMUNE DI CAPALBIO

Provincia di Grosseto

PIANO ATTUATIVO INERENTE CENTRO SPORTIVO TURISTICO BALNEARE CHIARONE Località Chiarone, Capalbio



PROGETTISTA:

ARCH. DANIELE BARTOLETTI

Castiglione della Pescaia
via della Libertà n. 3
58043 Grosseto

COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa
Strada Litoranea Burano 17
Loc. Chiarone - 58011 Capalbio
Grosseto - Italy

P.I. 06199470151

OGGETTO:

Stato di Progetto

RELAZIONE GENERALE CON CRONOPROGRAMMA

DATA:

MARZO 2018

AGG. :

TAVOLA 14

IL TECNICO:

Arch. Daniele Bartoletti



COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa

RELAZIONE GENERALE

Indice:

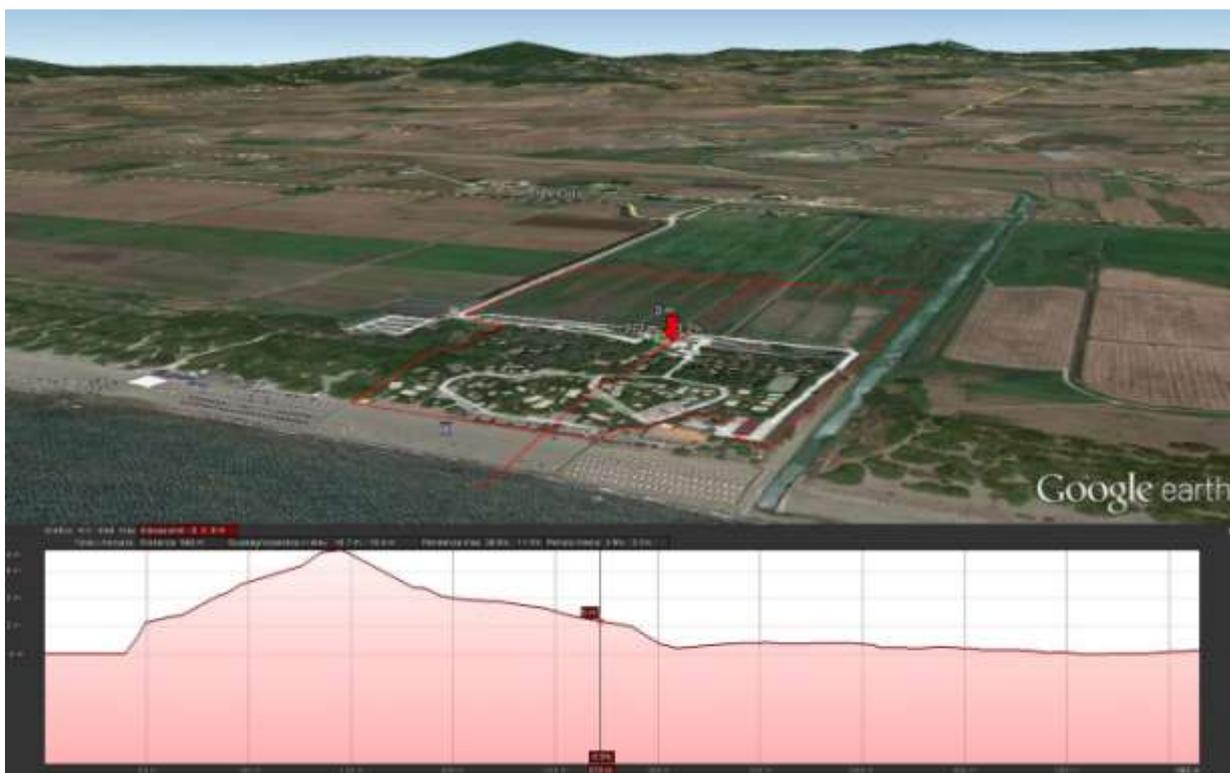
1. ANALISI DELL'AREA

2. OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

**3. SPECIFICHE
REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI**

4. CRONOPROGRAMMA

5. STIMA SOMMARIA DEI COSTI DEGLI INTERVENTI



Nell'immagine che segue viene raffigurata la zona del Chiarone, dove sono evidenziate le aree interessate dal progetto urbanistico ed il perimetro del comparto.

In tale area si svilupperà la struttura ricettiva denominata "Il Campeggio di Capalbio", un tempo chiamato Camping Chiarone, che è stato creato nel 1964 e da allora ha avuto solo sporadici interventi di aggiornamento e che necessita adesso di un intervento più completo che lo adegui alle nuove esigenze del mercato turistico.

L'area di ubicazione del campeggio è posta all'estremità meridionale della proprietà di SACRA, che si estende per 1.050 ettari che, tra le altre cose, comprendono anche il lago di Burano e la Riserva Naturale di Burano e, distribuiti in una striscia di terra tra mare e ferrovia, una ventina di casali antecedenti alla riforma agraria; detta ubicazione è stata individuata fin dalle origini in modo da circoscrivere l'area di maggior antropizzazione di tutta la tenuta, in quello che con il tempo è diventato, insieme agli stabilimenti balneari presenti, il polo turistico di maggior richiamo della costa capalbiese.

E' evidente come l'area di sviluppo del campeggio interessa una superficie oggi utilizzata esclusivamente a fini agricoli con il fine di riqualificare le aree poste all'interno della duna mobile e consolidata andando a traslare tutte le volumetrie ivi oggi ricomprese.

L'intervento è normato dall'art. 58, lettera D, comma 6.2 del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capalbio, oltre che all'art. 79 delle N.T.A. del Piano degli Arenili (zona F3 Centro Sportivo Turistico Balneare – Chiarone).

Le norme del R.U. prescrivono che per la realizzazione della previsione urbanistica dovrà essere redatto opportuno studio di messa in sicurezza idraulica, oltre ad uno Studio di Incidenza Ambientale per valutare e verificare i rapporti e i rischi correlati alla realizzazione del progetto con il corridoio ecologico “sistema delle dune” nonché con le specie e gli habitat di interesse dei vicini Siti della Rete Natura 2000; inoltre è prescritto che dovrà essere ricostituita ed integrata la presenza arborea esistente nelle porzioni interessate dalla demolizione degli edifici esistenti nel sistema dunale e dovranno essere sistemati e resi pedonali i percorsi esistenti all'interno del sistema dunale, rendendoli permeabili con possibilità di opere di pavimentazione ecocompatibili e delimitandoli con staccionate in legno al fine di evitare accessi incontrollati alla Duna; infine dovrà essere presentato un idoneo e dettagliato studio di inserimento paesaggistico ambientale comprendente la realizzazione e gestione delle opere di naturalizzazione e di protezione a verde sia dei fabbricati che degli spazi pubblici.



2. OBIETTIVI E DESCRIZIONE GENERALE INTERVENTI

Scopo principale del Piano Attuativo in oggetto è la riqualificazione complessiva della struttura turistico ricettiva denominata Campeggio di Capalbio, mediante un organico intervento di riorganizzazione distributiva e funzionale dei fabbricati, dei servizi e delle piazzole tale da garantire la conformità con la normativa vigente e con gli strumenti di pianificazione comunale, nonché un miglioramento della qualità del complesso, in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesistici ed ambientali del contesto di intervento.

Allo stato attuale si evidenzia che la struttura campeggistica si sviluppa anche sull'area dunale e con il congestionamento delle aree immediatamente adiacenti; inoltre parte delle strutture e dei servizi non risultano adeguati alle necessità gestionali e ad uno sviluppo qualitativo e per tale motivo già da diversi anni si chiedono volumi aggiuntivi con permessi temporanei che non permettono però un'ottimizzazione degli investimenti.

Con il presente Piano si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti all'interno della duna mobile e della duna consolidata con la traslazione delle volumetrie del Campeggio nella fascia retrostante ed un ampliamento nella medesima area della dotazione di piazzole oltre che dei servizi ed impianti sportivi di pertinenza alla struttura ricettiva, il tutto previa un intervento di messa in sicurezza idraulica con la realizzazione di un arginello/terrapieno di protezione conseguente allo studio idraulico allegato al presente Piano Attuativo.

Per una migliore chiarezza espositiva si procederà di seguito alla descrizione degli interventi suddividendo l'area in tre fasce/zone : quella fronte mare della duna mobile e consolidata, quella retrodunale di sviluppo attuale del campeggio, ed infine quella attualmente agricola di sviluppo ed espansione vera e propria della struttura ricettiva.

1.a Area fronte mare della duna mobile e consolidata

In conformità alle norme di R.U., tutta l'area sarà resa libera da fabbricati che saranno demoliti e traslati nella parte retrostante. I percorsi esistenti saranno resi permeabili con pavimentazioni di tipo drenante, con l'inserimento di staccionate perimetrali in legno ad evitare accessi incontrollati nella duna. Gran parte dell'area sarà riqualificata attraverso l'inserimento di essenze arboree e vegetazionali, derivanti dallo studio di incidenza ambientale e piano forestale allegati al presente piano, che andranno ad occupare le superfici non più occupate sia da strutture/attrezzature e sia da piazzole; quest'ultime infatti risulteranno mantenute solo nel numero 35, come prescritto dalle norme comunali vigenti, e saranno utilizzate, alla definizione delle previsioni del piano, per la collocazione delle tende attrezzate . In questa prima zona/fascia sono anche ricomprese un gruppo di 8 piazzole, poste al di fuori dell'area della duna mobile e consolidata in prossimità del campo da tennis esistente, che rimarranno inalterate; mentre saranno riqualificati e riutilizzati i servizi igienici

posti in adiacenza delle piazzole suddette al fine di realizzare un piccolo magazzino per le attrezzature di manutenzione dell'area. La superficie a confine con l'area retrodunale, manterrà la conformazione attuale a verde/parco, con integrazione di alberature e essenze vegetazionali; questo area a verde è particolarmente importante perché, data la differenza di quota fra la zona dunale e quella retrodunale (che è collocata circa 3 m più in basso), costituisce un filtro verso l'area di sviluppo vero e proprio del campeggio e permette di mantenere inalterate le visuali paesaggistiche dal mare o più in generale lungo il litorale sabbioso.

1.b Area compresa fra la duna e il limite attuale del campeggio

In questa fascia si sviluppa attualmente gran parte del campeggio; il piano prevede la riqualificazione dell'area con un'ottimizzazione delle piazzole che risulteranno di superficie minima 90 mq , con un inserimento nelle stesse di ulteriore vegetazione di separazione e mitigazione ambientale consistenti in alberature a basso fusto e cespugli di essenze autoctone (come meglio individuati nel piano forestale); dette piazzole risulteranno, una volta ultimate tutte le previsioni di piano, utilizzate per casette mobili / bungalow e tende attrezzate, in numero ampiamente al di sotto dei limiti imposti dalla normative regionale e con tipologie che saranno di seguito specificate; il loro inserimento sarà quindi progressivo e direttamente collegato al crono-programma di realizzazione del piano; a regime ogni piazzola risulterà collegata alle canalizzazioni degli impianti fognario, elettrico e di acquedotto che saranno inseriti, ad integrazione di quelli esistenti, lungo i percorsi in terra battuta di collegamento ed accesso.

Con medesime tipologie e dimensioni saranno inoltre realizzate anche nuove piazzole nelle aree attualmente destinate a parcheggio in coincidenza con il limite esterno del campeggio; di queste una parte limitata (n.8), di dimensioni medie superiori a 150 mq, risulteranno piazzole con posto auto interno.

I blocchi dei servizi igienici, posti nell'area in questione, saranno in una prima fase mantenuti nella consistenza e sviluppo attuale, mentre in una seconda fase, coincidente con l'inserimento di parte delle casette mobili, il blocco bagni adiacente al campo da tennis sarà riconvertito con utilizzazione a spa – centro benessere .

Tutta la superficie posta fra quest'ultima ed il campo da tennis sarà adibita a parco con piantumazione di alberature e vegetazione e con possibilità di utilizzazione anche per funzioni ludico ricreative tipo percorso minigolf .

Allo stesso modo tutta l'area della zona ristorante/market sarà riqualificata: i magazzini di servizio, i depositi/serbatoi di acqua e in generale gli spazi di servizio e manutenzione saranno delocalizzati in altra area che in seguito verrà meglio indicata; tutta la superficie

circostante l'edificio principale del campeggio, fatta eccezione per un limitato spazio adibito a parcheggio di servizio posto sul retro del fabbricato, sarà utilizzata come area relax e di pertinenza ai servizi di ristorazione e market, con inserimento di schermature vegetazionali, innesto di nuove alberature ad alto fusto per la creazione di un'area ludico-ricreativa con parco giochi e con possibilità di collocare, in alternativa all'ubicazione prevista o temporaneamente per l'arco di svolgimento del cronoprogramma di attuazione del piano, una piscina di limitate dimensioni direttamente antistante all'area di ristorazione. Il fabbricato sopraindicato sarà ampliato a piano terreno al fine di adeguare ai parametri normativi, ma anche per migliorare il livello qualitativo, sia la sala ristorante e cucina e sia il market con i relativi magazzini e laboratori; nel seguito della presente relazione sarà indicato nello specifico la tipologia di ampliamento e le relative funzioni .

In tutta questa zona servizi ed anche nelle superfici di nuova previsione di piazzole (attualmente adibite a parcheggi), i percorsi saranno predisposti e sistemati con prevalenza di quelli pedonali, limitando gli accessi carrabili per le sole utenze di servizio o per il solo carico/scarico alle piazzole .

1.c Area di ampliamento e nuova occupazione del campeggio

L'area, individuata dalla cartografia del R.U. vigente, fa parte del sistema agricolo e risulta delimitata a sud dal confine esterno attuale del campeggio, lateralmente dalla strada comunale della Graticciaia di accesso all'area e dal Fosso Chiarone che il collettore acquifero più rilevante di questo tratto di costa, ed infine a nord il limite è collocato parallelamente ed a breve distanza da un canale di regimazione delle acque di scolo del sistema agricolo circostante (Canale Acque Basse del Levante). Nei suddetti limiti laterali e su quello a nord si svilupperà un arginello idoneo alla messa in sicurezza idraulica, di cui al relativo progetto/studio idraulico allegato al piano, costituito da terrapieno inerbato; nello specifico l'arginello posto a nord non coinciderà con il limite del campeggio ma sarà ubicato a ridosso del canale di bonifica in modo da non lasciare una zona limitata di terreno interclusa da confini fisici quali canale e arginello. I tre accessi interni all'area, corrispondenti all'ingresso principale al campeggio - parcheggi, a quello di servizio/rifornimenti – parcheggio residenti e a quello di collegamento con lo stabilimento balneare della Dogana, prevedranno degli idonei sistemi di superamento del dislivello dell'arginello sia dalla strada che dall'area interna dove sarà eseguito un riporto generalizzato di terreno finalizzato a far coincidere la quota di imposta del livello terreno con quello della strada comunale della Graticciaia. Nello specifico sussisteranno minori problemi per gli accessi posti sia all'ingresso parcheggio residenti - servizio/rifornimenti e sia al collegamento con lo stabilimento balneare della Dogana; infatti in quei punti l'arginello è in prossimità della sua conclusione ed il dislivello è

limitato (circa 50 cm) e quindi sarà sufficiente realizzare delle rampe di lieve pendenza per superare il colmo dell'argine suddetto. Diversamente per quanto riguarda il superamento del dislivello in coincidenza con l'ingresso principale al campeggio ed ai parcheggi (pubblici e di servizio), essendo la differenza di quota di circa 1.5 m., si è previsto di installare un sistema a barriera antiallagamento automatica che permetterà di chiudere il varco nell'arginello in caso di esondazioni senza bisogno di creare rampe; detto sistema consisterà in elementi a scomparsa azionati a motore o con spinta idraulica, dotati di opportuni accessori di allerta e di generatori di energia in caso di interruzioni dell'elettricità .

Tutta la progettazione dell'area segue uno sviluppo di tipo concentrico: l'ingresso principale sarà infatti collocato al limite più a nord in coincidenza con il punto di arrivo dalla strada comunale; qui sarà collocato il fabbricato della reception/direzione amministrativa che fungerà da controllo/accesso all'area interna, recintata, del campeggio, oltre che da filtro, attraverso un opportuno svincolo/rotatoria, alla viabilità posta sul confine nord di collegamento con la zona dello stabilimento balneare della Dogana e con il parcheggio pubblico. Proprio i parcheggi saranno collocati nelle due superfici laterali, a ridosso dell'arginello, e più precisamente, il primo, (169 posti auto di cui 50 per residenti), sarà parallelo alla strada comunale della Graticciaia, mentre l'altro (369 posti auto di cui 174 ad uso pubblico) sarà collocato sul lato opposto parallelamente al Fosso Chiarone e risulterà opportunamente delimitato con recinzioni schermate per far sì che la parte ad uso pubblico sia separata da quella interna all'area del campeggio; il parcheggio residenti risulterà avere accesso/uscita indipendenti direttamente collegati alla strada; tutte le aree a parcheggio, che saranno di seguito meglio descritte per materiali e finiture, risulteranno coperte con pergolati in legno con ombreggiante e visivamente mitigate con alberature poste ai margini e nelle separazioni fra gli stalli di sosta e con vegetazione posta nelle aiuole di ingresso ed interne; parte dei suddetti pergolati potranno prevedere sulla parte superiore l'inserimento di pannelli fotovoltaici opportunamente integrati nella quantità e dimensionamento che sarà di seguito specificato.

Sempre seguendo lo sviluppo concentrico prima indicato sono poi state previste, nella superficie più interna dell'area in esame, la realizzazione delle nuove piazzole che troveranno proprio in quest'area la maggiore espansione proprio al fine di decongestionare la zona dunale e arretrare verso una area ambientalmente meno sensibile la parte del campeggio più soggetta a movimenti di mezzi e persone; queste si svilupperanno infatti per gruppi di circa 10-15 piazzole cadauno separati da stradelli imbrecciati di accesso e collegamento carrabile con andamento e perimetro della piazzole stesse che seguirà il riferimento lineare all'originario taglio dei terreni agricoli derivanti dall'opera di bonifica, conseguente al posizionamento delle alberature ombreggianti e della vegetazione in genere.

Le piazzole in questione risulteranno avere una superficie elevata (in media 85 mq) tale da garantire un alto standard qualitativo, per un numero totale, in questa zona, di 156. In posizione centrale, rispetto allo sviluppo delle piazzole, è stato poi prevista la realizzazione di un nuovo blocco bagni ubicato in posizione tale da rispettare la distanza massima da ogni piazzola prevista dalla normativa in materia (150 m.), e dimensionato in modo da poter contenere i servizi previsti per un parametro di struttura ricettiva a quattro stelle; la superficie circostante il blocco bagni sarà opportunamente schermata con alberature e vegetazione di essenze autoctone in modo da separarla opportunamente dalle adiacenti piazzole. Anche in quest'area, come già in precedenza nella zona del campeggio preesistente, la realizzazione della rete delle canalizzazioni impiantistiche inerenti la fognatura, acquedotto ed energia elettrica, seguirà uno sviluppo coincidente con la viabilità interna per poi collegarsi a quelli esistenti.

In adiacenza all'area a parcheggi, lato fosso Chiarone, è inoltre prevista l'installazione di un'area piazzole riservata ai camper, di limitato sviluppo (22 posti) e per la sosta breve degli stessi, ed ubicata in modo tale da essere facilmente accessibile dalla viabilità principale ed avere un'opportuna area di scarico dei reflui collegata alla rete fognaria, il tutto al fine di poter fornire un ulteriore servizio e dotazione molto flessibile nell'uso e gestione ed in parte autonoma rispetto ai flussi interni del campeggio. In posizione superiore all'area suddetta sarà inoltre ubicata un'ulteriore superficie adibita a piazzole (n.12), delle medesime dimensioni e caratteristiche di quelle precedentemente descritte; entrambe le aree indicate avranno sistemazioni a verde ed alberature che dovranno garantire un'ottima schermatura ed ombreggiatura di tutta la superficie.

Come indicato in precedenza, l'attuale ingresso al campeggio diventerà l'accesso secondario e di servizio una volta attuati gli interventi previsti dal piano (oltre che di accesso al parcheggio residenti), mantenendo l'attuale percorso carrabile di accesso all'area dello stabilimento balneare come percorso principale di servizio ed accesso alle aree di lavoro o più in generale per i rifornimenti. In virtù di tale indicazione, in prossimità dell'accesso in questione sono state previste le aree di servizio per il deposito cassonetti e quindi per lo svolgimento delle attività attinenti l'igiene urbana, oltre che un'area per il collocamento di depositi e pompe per l'acqua ed un'altra per l'ubicazione del magazzino per le manutenzioni e la rimessa mezzi ed attrezzature di servizio; quest'ultima consisterà appunto in un ampio piazzale consono alla movimentazione di mezzi e materiali con al centro il fabbricato adibito a magazzino che, come descriveremo successivamente, insieme al blocco bagni sarà l'unico manufatto realizzato in muratura o comunque in struttura prefabbricata per rispondere al meglio alla destinazione d'uso prevista. Tutte le aree suddette avranno un particolare mascheramento/schermatura vegetazionale anche con l'inserimento di alberature idonee a

mitigare l'inserimento nel contesto dell'area campeggistica e in modo da non essere percepibile visivamente dalle adiacenti piazzole.

Il baricentro e fulcro di tutta l'area di ampliamento del campeggio sarà rappresentato dalla zona sportivo-ricreativa ubicata in prossimità del fabbricato principale preesistente utilizzato per ristorante/market e con questo risultante in continuità attraverso il proseguimento del parco alberato ivi presente. L'area suddetta risulterà infatti separata dalle piazzole attraverso una sorta di filtro rappresentato da una fascia molto estesa di alberature e vegetazione di essenze (di cui si deve sempre far riferimento al piano di gestione forestale). L'area sportivo/ricreativa risulterà composta da un lato da un complesso di 4 impianti sportivi corrispondenti a due campi da tennis e due campi di calcetto. Al centro, circondata da un'ampia area a verde, sarà collocata la piscina (dimensioni comprese fra m. 20/26 x 8/13) finalizzata come servizio ed adeguata come superficie all'effettivo numero di utenti una volta che le previsioni di piano saranno a regime. In adiacenza alla piscina è prevista la collocazione, sul lato a nord, dei fabbricati di pertinenza dell'area sportiva (dimensioni massime prescritte del R.U. corrispondenti a mc 500 di volume e 160 mq di superficie), che consisteranno in manufatti in legno con destinazione di bar e di spogliatoi/servizi igienici; interposto ai medesimi sarà inoltre collocato un fabbricato sempre in legno per il servizio di infermeria. Sull'altro lato dell'area in oggetto è prevista la realizzazione di un fabbricato polifunzionale di una superficie tale (mq 450) da permetterne un uso quale auditorium, sala convegni e finalizzato ad una utilizzazione più flessibile della struttura ricettiva, con un miglioramento qualitativo dei servizi offerti ed una utilizzazione anche in stagione non balneare; il suddetto fabbricato sarà sempre in struttura lignea, per una migliore integrazione con il contesto ambientale, con tipologie e forme riferite al quadro paesaggistico marittimo, che di seguito saranno descritte nel dettaglio, conformato in modo tale da permettere lo sfruttamento, per lo svolgimento delle attività previste, anche dell'ampia corte circostante. Quest'ultima, infine, sarà utilizzata anche quale area spettacoli con l'inserimento di adeguate strutture di tipo leggero nella zona interposta fra la piscina ed il fabbricato polifunzionale.

3. SPECIFICHE REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI

FABBRICATO RISTORANTE - MARKET – ALLOGGIO DI SERVIZIO

Come precedentemente indicato il fabbricato, che attualmente è il principale del campeggio, sarà oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, che comporterà una consistenza complessiva di 614,79 mq e 2277,00 mc, per il riuso di parte delle strutture esistenti e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica destinato a ristorante – bar e market commisurati rispettivamente alla classificazione prevista per il campeggio ed alla capacità ricettiva.

In particolare, per il dimensionamento si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- *Allegato E del “Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo”* (L.R. 23 marzo 2000, n. 42 modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n.14) per un livello di classifica a 4 stelle;
- *“Regolamento (CE) n° 852/2004 del parlamento europeo e del consiglio”* del 29 aprile 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari;
- D.G.R.T. n°7225 del 18/12/20002 all. B *“Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro”* , Giunta Regione Toscana - Aziende USL Dipartimenti di prevenzione;
- D.lgs 81/08 del 09 aprile 2008 allegato IV – requisiti dei luoghi di lavoro;

Dal punto di vista tipologico e realizzativo, la parte di immobile in ampliamento rispecchierà le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, con paramenti esterni in muratura intonacati e tinteggiati e copertura in tegole in cotto, che permetteranno di non snaturare la tipologia a “casale” riscontrabile negli edifici agricoli della zona. Lo sviluppo in ampliamento sarà esclusivamente a piano terra, con un nuovo corpo a pianta rettangolare, per la realizzazione del market e magazzino. La sala ristorante invece comporterà solo in minima parte aumento di SUL visto che si andrà ad occupare per tale destinazione il porticato esistente e solo lateralmente, insieme al blocco dei servizi igienici, sarà realizzato un ampliamento in superficie della sala ristorante.

_ Ristorante - bar

Il sopracitato *allegato E* prevede le seguenti dotazioni minime:

- *p.to 2.7.4 “ Tavola calda o ristorante o ristorante self service”;*
- *p.to 2.7.5 “Uno o più ristoranti con numero di coperti non inferiore al 10% della ricettività autorizzata”.*

Tenuto conto che la ricettività è pari a 1312 ospiti, si dovrà garantire uno o più ristoranti dimensionati per un numero di 132 coperti. Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura della superficie netta pari a circa 230 mq, di cui:

- cucina: circa 40 mq (>35,40 mq calcolato considerando una dimensione pari a 15 mq fino ai 30 coperti e 0,20 mq per ogni coperto aggiuntivo);

- area di somministrazione: circa 165 mq (>132 mq=1 mq/posto tavola considerando un numero di 132 coperti), oltre a circa 120 mq all'esterno, su pedane coperte con ombrelloni o simili;
- spogliatoi per il personale suddivisi per sesso: circa 5.88 mq (>di 4 mq, minimi);
- servizi igienici per il personale: n°1 wc (superficie > 1mq con lato minore di almeno 0.90 mt) e n°1 lavandini nell'antibagno (superficie > 1,5 mq);
- servizi igienici per gli avventori: circa 7 mq suddivisi per sesso, compreso servizio igienico per il disabile dotato di antibagno con lavabo;

L'altezza interna media della struttura sarà di almeno 3 ml ad eccezione degli spogliatoi, servizi igienici, magazzini e disimpegni che potranno avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B "Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro".

_ Market

L'area ad uso commerciale riveste un ruolo fondamentale in considerazione della estesa dimensione del campeggio e dell'elevata ricettività (1312 ospiti) e soprattutto in considerazione dell'ubicazione del campeggio in area periferica, lontano dal centro abitato, per cui si rende indispensabile mettere a disposizione degli ospiti un numero di servizi adeguato alle effettive esigenze.

A tale la realizzazione del market nella superficie in ampliamento dell'edificio sarà commisurato alla ricettività del campeggio, e comprenderà più attività e servizi necessari al soddisfacimento delle richieste degli ospiti.

Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura con superficie interna netta pari a circa 250 mq di cui:

- zona supermercato e laboratorio : circa 175 mq;
- magazzino e locali di servizio : circa 75 mq.

L'altezza interna media della struttura sarà di almeno 3 ml ad eccezione degli spogliatoi, servizi igienici, magazzini e disimpegni che potranno avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B "Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro".

_ Alloggio di servizio

Il primo piano dell'edificio in questione manterrà la destinazione di alloggio a servizio del personale a cui è attualmente adibito. La superficie utile interna è di circa mq 70.

Tenuto conto che la struttura ricettiva è ubicata in un'area distante dal centro abitato si ritiene utile mantenere, ai fini di una vigilanza e controllo, la suddetta destinazione residenziale.

Per la verifica del dimensionamento di tale manufatto si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 all. B "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Giunta Regione Toscana - Aziende USL Dipartimenti di prevenzione.

L'altezza interna media della struttura sarà di almeno 2,7 ml.

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B "Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro".

FABBRICATO RECEPTION/PRIMA ACCOGLIENZA - DIREZIONE/AMMINISTRAZIONE

Si prevede la realizzazione di un fabbricato posto nel punto di accesso principale del campeggio di circa 106 mq e 318 mc.

All'interno di tale struttura verranno ubicati gli uffici della reception e dell'amministrazione - punto di prima accoglienza. Saranno inoltre presenti un internet point/telefono, uno sportello bancomat e cassette di sicurezza per soddisfare i requisiti per un livello di classificazione a 4 stelle.

La struttura risulterà realizzata in struttura di tipo leggero, come ad esempio prefabbricati in legno, dotati di ampie superfici esterne, soprattutto nella zona reception, coperte con tettoie/porticati .

In particolare, per il dimensionamento si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- *allegato E del "Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo"* (L.R. 23 marzo 2000, n. 42 modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n.14) per un livello di classifica a 4 stelle;
- D.G.R.T. 7225 del 18/12/2002 all. B "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Giunta Regione Toscana - Aziende USL Dipartimenti di prevenzione;

L'allegato E indica le seguenti dotazioni minime per una classificazione a 4 stelle:

- *p.to 1.7.1 “ Possibilità utilizzo telefono dalla struttura”;*
- *p.to 1.7.2 “Servizio telefax”;*
- *p.to 2.9.6 “Custodia valore in cassaforte”.*

Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura della superficie interna netta pari a circa 106 mq, di cui:

- zona uffici reception/amministrazione: circa 30 mq (s.u. minima di ciascun ufficio > 9 mq e comunque tale da garantire 5 mq/addetto);
- servizio: circa 10mq;
- servizi igienici per il personale: circa 6 mq, n°1 wc (superficie > 1mq con lato minore di almeno 0.90 mt) e antibagno (superficie > 1,5 mq);
- internet point/telefono: circa 10 mq;
- zona reception: circa 50 mq comprensivi di bancone di prima accoglienza con area personale, info point, bancomat, cassette di sicurezza e area di distribuzione.

L'altezza interna media della struttura sarà di almeno 2,7 ml ad eccezione del servizio igienico che potrà avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B “Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro”.

AREA LUDICO – SPORTIVA

Con il presente piano si prevede la realizzazione di servizi ed attrezzature di tipo ludico-sportivo tali da soddisfare i requisiti previsti dalle norme vigenti in materia:

- *allegato E del “Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo” (L.R. 23 marzo 2000, n. 42 modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n°14) per un livello di classifica a 4 stelle;*
- D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 all. B “Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro”, Giunta Regione Toscana - Aziende USL Dipartimenti di prevenzione;
- D.lgs 81/08 del 09 aprile 2008 allegato IV – requisiti dei luoghi di lavoro. L'allegato E indica le seguenti dotazioni minime per una classificazione a 4 stelle:
 - *p.to 2.8.3 “ Attrezzature sportive”;*
 - *p.to 2.9.3 “Parco giochi bambini con attività di animazione per almeno 3 ore al giorno..”;*
 - *p.to 2.9.4 “Zona coperta di uso comune”;*
 - *p.to 2.9.5 “Locale tv separato”.*

Questi saranno ubicati nella varie zone della struttura ricettiva come meglio specificato nella tavola di progetto .

_ Fabbricato ad uso bar – infermeria – spogliatoio/servizi

Il fabbricato sarà composto da tre corpi separati ma collegati planimetricamente, che si sviluppa per circa 175 mq e 526 mc; di questi solo il corpo il corpo del bar e quello dello spogliatoio servizi sono attinenti l'area sportiva, rientrando nei 160 mq e 500 mc prescritti dal R.U. per tali pertinenze; nello specifico l'infermeria risulterà di 16 mq e 48 mc e gli altri due corpi del fabbricato di circa 159 mq e 480 mc.

Gli edifici risulteranno realizzati in struttura di tipo leggero, come ad esempio prefabbricati in legno, dotati di ampie superfici esterne coperte con tettoie/porticati.

Per quanto concerne la struttura del bar, l'*allegato E* indica le seguenti dotazioni minime:

- *p.to 2.7.3 “ Bar in locale apposito con tavolini e sedie”.*

Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura della superficie interna netta pari a circa 55 mq, comprensivo di zona banco e retro, vano laboratorio, magazzino/dispensa, zona tavoli e sedie interna ed esterna, servizi igienici.

Il corpo spogliatoio e servizi risulterà una dotazione aggiuntiva di pertinenza di tutta l'area ludico sportiva, con una superficie utile di circa 78 mq suddiviso in circa 40 mq di servizi igienici e docce (suddivisi per sesso e dotati ciascuno lavandini e wc, entrambi fruibili da disabili,

antibagno avente n°2 lavabi aggiuntivi e spazi di distribuzione) e circa 38 mq di spogliatoi divisi equamente per sesso.

La struttura dell'infermeria risulterà, come già indicato, di circa 16 mq di superficie utile; per il dimensionamento si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- D.lgs 81/08 del 09 aprile 2008 allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro. Il D.p.g.r. 18/R/2001 prescrive che:
 - *Art.28 comma 2 “Nei campeggi e villaggi turistici il pronto soccorso deve essere espletato in un apposito locale adeguatamente attrezzato con lettino, scrivania, poltroncine e materiale sanitario di rapido consumo”;*

L'altezza interna media della struttura sarà di almeno 3 ml ad eccezione degli spogliatoi, servizi igienici, magazzini e disimpegni che potranno avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B “Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro”

_ Fabbricato polifunzionale

Il fabbricato, come indicato in precedenza, sarà destinato in primis ad auditorium e sala convegni, ma la sua utilizzazione, conseguente anche ad una morfologia flessibile e frazionabile, potrà all'occorrenza essere quella di laboratorio didattico, teatro o di altre attività ludiche in genere.

Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura con superficie interna netta pari a circa 450 mq (1400 mc circa), con la possibilità di sfruttare l'ampia corte esterna con il proseguimento della copertura per tettoie e porticati:

L'altezza interna media della sala didattica/sala tv sarà di almeno 3.0 ml ad eccezione dei locali magazzino, servizi igienici e guardaroba che potranno avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

Relativamente all'illuminazione e aerazione naturale sarà garantito il rispetto dei requisiti minimi previsti da D.G.R.T. n°7225 del 18/12/2002 allegato B “Indirizzi tecnici di igiene ed edilizia per i locali ed ambienti di lavoro”.

La struttura sarà di tipo prefabbricato o comunque modulare in elementi portanti in legno tipo lamellare e tamponature esterne ed interne in pannelli tipo sandwich o in pannelli in legno ; la copertura sarà sempre in elementi prefabbricati con forme , tipologie e cromature che facciano riferimento al paesaggio marittimo circostante e siano attinenti alla particolare destinazione dell'edificio e quindi anche con l'uso di forme sinuose che possano permettere la modularità richiesta.

_ Impianti sportivi

Nell'area ludico-sportiva è prevista l'installazione di una piscina finalizzata ad integrare e migliorare l'offerta turistica della struttura ricettiva ed elevare il livello qualitativo della stessa.

Per la progettazione della stessa si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- D.P.G.R. n.23/R del 26 febbraio 2010 e D.P.G.R. n.54/R del 13 maggio 2015 "Regolamento di attuazione della L.R.T. n.8 del 09.03.2006 -Norme in materia di requisiti igienico sanitari delle piscine ad uso notatorio- "
- Art. 35 delle NTA del Regolamento Urbanistico -Pertinenze del patrimonio Edilizio

Orientativamente la piscina risulterà avere uno sviluppo in lunghezza, conformandosi quale una sorta di canale interno all'area ludico-sportiva; l'ingombro planimetrico per la parte principale sarà ricompreso tra 160 e 310 mq, con due appendici superiori molto più strette in larghezza che si svilupperanno rispettivamente tra 30 e 70 mq e tra 25 e 60 mq; nel suo complesso la piscina risulterà funzionale al bacino ipotetico di utenza e sarà inoltre mantenuta la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza al fabbricato ristorante, come indicato in precedenza, in alternativa o nel periodo transitorio di durata del cronoprogramma di realizzazione delle previsioni del piano, la piscina con dimensioni ridotte a circa 160 mq; la struttura potrà essere di tipo prefabbricato o realizzata in opera con materiali di rivestimento in piastrelle o materiale sintetico ma comunque in tonalità e finiture idonei all'ambiente marino circostante ; tutti gli impianti e macchinari attinenti la piscina saranno inseriti in vani interrati o nei vicini locali di servizio precedentemente descritti; la superficie posta ai lati della piscina risulterà pavimentata per una larghezza molto ridotta (1,5/2,00 m) mentre la restante corte sarà sistemata a prato/giardino con inserimento di vialetti pedonali.

Lateralmente alla piscina prima descritta, nella zona degli impianti sportivi e ricreativi, saranno collocati n.2 campi da calcetto e n.2 campi da tennis finalizzati a completare l'offerta di dotazioni sportive dell'area; le dimensioni saranno conseguenti alle norme tecniche in materia e conformi all'Art. 35 delle NTA del R.U.; orientativamente avranno dimensione di ingombro di circa 500 mq cadauno i campi da calcetto e circa mq 650 cadauno i campi tennis; detti impianti saranno realizzati in terra battuta o con fondo in materiale sintetico con sottofondo drenante; il perimetro dei campi sarà delimitato con rete metallica a maglia sciolta di altezza variabile da m. 2.00 a m. 4.00 e risulterà totalmente schermato con alberature di alto fusto e vegetazione di essenze autoctone in modo da separarlo anche visivamente dalle altre attività dell'area sportivo-ricreativa.

SERVIZI IGIENICI

Il piano prevede il mantenimento dei blocchi servizi igienici presenti nell'attuale area del campeggio, fatta eccezione di quelli ubicati nell'area della duna (servizi H e D della planimetria dello stato attuale) che saranno demoliti con una riqualificazione completa dell'area di sedime; un ulteriore piccolo corpo di servizi igienici (servizi L) posto al margine esterno dell'area della duna sarà demolito e ricostruito come volumetria da destinare ad un piccolo magazzino a servizio dell'area. I servizi igienici esistenti coprono ampiamente, sia per dimensionamento che per distanza massima (<150 m), il fabbisogno della porzione di campeggio che si svilupperà nel perimetro attuale, anche per il periodo di transizione fino alla completa previsione del piano circa le casette mobili/bungalow .

Nella zona di ampliamento del campeggio sarà realizzato un unico blocco di servizi igienici ubicato in posizione tale da rispettare ampiamente la distanza massima di 150 m da ogni piazzola e dimensionato in modo da essere dotato dei servizi prescritti per la classificazione a quattro stelle.

In particolare, per il dimensionamento si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- *“Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo”* (L.R. 23 marzo 2000, n. 42 modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n.14) per un livello di classifica a 4 stelle.

Il D.p.g.r. 18/R/2001 prescrive che:

- Art.29 Comma 6 “Ciascun edificio adibito ai servizi sanitari deve prevedere unità indipendenti, destinate rispettivamente agli uomini e alle donne, che possono essere anche raggruppate in un unico stabile purché abbiano ingressi separati.”;
- Art.29 Comma 7 “L’aerazione e l’illuminazione naturale di ogni singola struttura destinata ai servizi può essere ottenuta mediante finestre esterne o con aperture anche sul lato superiore delle tramezzature.”;
- Art.29 Comma 9 “Gli edifici con i servizi igienici devono essere distribuiti sul terreno ad una distanza massima di 150 m. dalle piazzole cui sono destinati.”;
- Art.29 Comma 10 “I gabinetti devono avere l’aerazione diretta all’esterno o essere provvisti di adeguata aspirazione meccanica; devono possedere una superficie minima di mq. 0,80 e porta chiudibile dall’interno.”;
- Art.29 Comma 11 “Ciascun lavabo deve essere a bacino singolo.”;
- Art.29 Comma 12 “Le docce chiuse devono essere installate in locali di dimensioni minime pari a mq. 0,80 con porta chiudibile dall’interno. Il pavimento deve essere realizzato in materiale antiscivolo o deve essere coperto da griglie in materiale plastico o altro materiale antiscivolo. Sono obbligatorie docce aperte, in ragione di una ogni 300 ospiti, nelle strutture dislocate entro cinquecento metri dal mare o dal lago; esse possono essere situate insieme agli altri servizi o installazioni separate.”;

- Art.29 Comma 13 “I lavelli per stoviglie, dotati di scolapiatti, e i lavatoi per biancheria devono essere separati dagli altri servizi sanitari. Vicino ad essi devono essere posti contenitori per i rifiuti solidi.”;
- Art.29 Comma 14 “Nelle adiacenze di ogni zona servizi deve essere presente almeno un vuotatoio per wc chimici, realizzato in modo da garantire un’agevole operazione di svuotamento e dotato di schermatura. Qualora la distanza dalle piazzole sia inferiore a 20 m, devono essere realizzate schermature con essenze vegetali o materiali leggeri che impediscano la visuale delle entrate ai servizi.”

L'allegato E indica le seguenti dotazioni minime per una classificazione a 4 stelle:

- p.to 2.8.3 “un wc ogni 15 ospiti”;
- p.to 2.4.5 “una doccia chiusa ogni 15 ospiti”;
- p.to 2.4.8 “un lavabo ogni 15 ospiti, dotato di specchio, appoggio e pannello divisorio”;
- p.to 2.4.11 “un lavello per stoviglie, con scolapiatti o gocciolatoio ogni 30 ospiti”;
- p.to 2.4.14 “un lavatoio per panni ogni 40 ospiti”;
- p.to 2.4.15 “lavabiancheria (sostituisce 3 lavatoi per panni)”.

Relativamente alle caratteristiche architettoniche di ciascun gruppo di servizi igienici si prevede una struttura portante calcestruzzo o in acciaio zincato con rivestimenti in muratura intonacata o in pannelli di pvc o similare di colore bianco o comunque neutro – terroso , copertura a falde inclinate del tipo a capanna o padiglione, con manto esterno in cotto, pavimenti in ceramica antiscivolo, porte in pvc, sanitari in ceramica. Il fabbricato avrà una dimensione di circa 290 mq e 860 mc, ed internamente risulterà suddiviso per sesso con un numero complessivo di almeno 36 wc e 40 lavabo e di 38 docce, completo di servizi igienici per disabili .

Gli ingressi ai blocchi di servizi saranno schermati con essenze vegetali o materiali leggeri.

In adiacenza al fabbricato sopraindicato sarà realizzata una struttura di limitate dimensioni (circa 6 mq) con caratteristiche architettoniche analoghe a quelle dei servizi igienici per il collocamento di un servizio di lavatrici .

Sull'esterno del fabbricato dei servizi igienici, in coincidenza delle due pareti laterali, saranno collocati 20 lavelli e 15 lavatoi, in conformità alle normative vigenti; gli stessi potranno trovare collocazione in altre aree interne alla superficie di ubicazione delle piazzole, con manufatti privi di rilevanza edilizia.

AREA IMPIANTI TECNICI

In virtù delle trasformazioni previste dal piano per tutta la struttura ricettiva, tutti gli impianti subiranno variazioni, integrazioni o in alcuni casi anche il completo rifacimento. Di seguito si riporta la descrizione dei principali interventi inerenti le aree degli impianti e le loro specifiche .

_ Impianto elettrico

Alla luce dell'ampliamento della superficie e della ricettività del campeggio oltre che della realizzazione di vaste aree a parcheggio e della nuova area sportivo-ricreativa si renderà necessario il potenziamento dell'attuale allaccio elettrico mediante la realizzazione di una cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione MT-BT e la dotazione di un gruppo elettrogeno di sicurezza.

Con il fine di compensare questo elevato incremento di fabbisogno di energia elettrica ed in conformità con l'obiettivo di risparmio energetico indicati all'art.49 delle NTA del R.U. punto a.4.1, si prevede la possibilità di inserire, sopra una parte dei pergolati dell'area di parcheggio posta sul lato fosso Chiarone, un impianto fotovoltaico dimensionato orientativamente per una produzione di 160 kw; l'impianto sarà realizzato conformemente alla linee guida di cui al D.Lgs n.387 del 29.12.2003 e necessiterà, nel caso si utilizzasse il totale del fabbisogno, di circa n. 600 pannelli fotovoltaici per mq 900 e che occuperanno circa 95 pergolati di altrettanti posti auto, quindi un numero sicuramente ridotto rispetto allo sviluppo totale del parcheggio di riferimento (505 posti auto totali compresi quelli pubblici e per residenti).

_ Impianto idrico

L'adduzione dell'acqua potabile a servizio del campeggio avviene sia attraverso l'allaccio con l'acquedotto pubblico che per mezzo di pozzo privato per poi immettersi in serbatoi di stoccaggio; il piano prevede di ubicare la zona dei serbatoi e delle pompe in prossimità dell'attuale accesso al campeggio; l'area sarà quindi facilmente raggiungibile dai mezzi di lavoro/ manutenzione ed adeguatamente dimensionata per il nuovo fabbisogno di serbatoi.

Da quest'ultimi l'acqua potabile viene immessa nell'impianto di distribuzione interno al campeggio; esso sarà realizzato ad anelli, con erogazione lungo le vie allacciate, in maniera da garantire una migliore e più regolare distribuzione ai punti di fornitura. Alle estremità di ciascuna strada saranno inoltre poste delle valvole di intercettazione al fine di poter isolare, in caso di problema o necessità, la singola via.

La linea dell'acqua potabile alimenterà le case mobili, tutte le attività commerciali e di servizio, i servizi pubblici e impianti sportivi, le fontanelle pubbliche oltre che l'acqua di integrazione dell'impianto di ricircolo delle piscine; la fornitura di acque dovrà garantire l'erogazione minima giornaliera per ospite (>90 litri al giorno) e la riserva di acqua minima

(data da circa 270 mc di acqua potabile + 90 mc di acqua di servizio).

Impianto fognario

Lo schema funzionale per la rete di scarico prevedrà che il reticolo fognario passi lungo le sole vie di ubicazione delle case mobili oltre che collegare gli edifici degli esercizi commerciali e direzionali, i fabbricati dei servizi igienici, l'edificio polifunzionale, le piscine ed in generale tutte quelle strutture e servizi dove sono previsti scarichi di acque reflue come ad esempio quello attinente l'area delle piazzole camper.

La condotta fognaria sarà convogliata, attraverso la realizzazione di pozzi di rilancio, all'impianto di fitodepurazione, posto nell'area esterna a quella di sviluppo del campeggio; l'impianto suddetto risulta già dimensionato in modo tale da essere idoneo a recepire l'ampiamiento del campeggio ed il conseguente incremento di utenze (vedasi relazione di incidenza redatta dalla dott.ssa Forestale Laura Ceccherini) .

Il progetto prevedrà inoltre lo spostamento delle attuali vasche/depuratore nell'area di ubicazione dell'impianto di fitodepurazione posto all'esterno dell'area F3.

Impianto antincendio

Il piano prevede l'inserimento di impianto antincendio costituito da un gruppo di pompaggio e di messa in pressione, oltre a serbatoi di accumulo per la riserva d'emergenza, ubicati sempre nell'area adibita al posizionamento di serbatoi. Tali impianti alimenteranno le tubazioni degli idranti attraverso linee ad anelli di distribuzione alle manichette antincendio.

Alle estremità di ciascun anello sono inoltre poste valvole di intercettazione al fine di isolare, in caso di necessità, la linea di ogni singola via.

Nella fase esecutiva l'impianto dovrà attenersi alla regola tecnica dei VVF - *DM 28/02/2014 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture turistico- ricettive in area aperta (campeggi, villaggi turistici, ecc..) con capacità ricettiva superiore a 400 persone"* attività 66 b del Dpr 1 agosto 2011 n°151 e successive modifiche.

Le aree a parcheggio saranno inoltre dotate di idonei estintori portatili a polvere nel numero prescritto dalla normativa in materia.

Magazzini

Allo stato attuale si evidenzia nel campeggio una mancanza di strutture per lo stoccaggio di materiali indispensabili per un'adeguata gestione della struttura ricettiva, oltre che per la rimessa di mezzi ed attrezzature di manutenzione e servizio.

L'attuale area di lavoro con magazzino in lamiera posto nel retro del fabbricato principale sarà delocalizzata sempre nella zona dove il piano prevede l'accesso di servizio, in adiacenza all'area di deposito cassonetti, dove potranno essere svolte le operazioni di

lavorazione e stoccaggio senza recare disturbo agli utenti del campeggio.

In detta nuova area di lavoro sarà realizzato un magazzino della superficie lorda complessiva pari a circa 240 mq e 840 mc .

per il dimensionamento si fa riferimento alle seguenti norme o indirizzi tecnici:

- D.G.R.T. n°7225 del 18/12/20002 all. B “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*” , Giunta Regione Toscana - Aziende USL Dipartimenti di prevenzione.

Il magazzino in questione sarà di tipo prefabbricato in struttura portante in legno lamellare o in elementi in acciaio sia per la componente verticale che di copertura e con tamponature in pannelli prefabbricati in cls o pannelli tipo sandwich, con manto di copertura in pannelli prefabbricati o tegole in cotto; la coloritura esterna sarà di tipo neutro-terroso (da bianco a varie tonalità ocra) o legno naturale.

Un ulteriore piccolo magazzino è previsto, come già indicato in precedenza, come recupero dei servizi igienici posti nell’area immediatamente adiacente alla zona della duna; questo sarà di ridotte dimensioni (circa 28 mq) e sarà realizzato completamente in legno per meglio integrarsi con il limitrofo contesto dunale.

PARCHEGGI, VIABILITA' E RECINZIONI

Il D.p.g.r. 18/R/2001 prescrive che:

- Art.23 Comma 3 “La struttura ricettiva deve essere dotata di una o più aree di parcheggio, con un numero di posti auto pari a quelle delle piazzole”.

L'allegato E indica le seguenti dotazioni minime per una classificazione a 4 stelle:

- p.to 1.1 "parcheggio auto: numero di posti auto coperti calcolati in percentuale rispetto al numero complessivo dei posti auto ubicati nelle aree di parcheggio".

Il Regolamento Urbanistico prescrive :

- Area a parcheggi nella misura minima del 10 % dell’area totale del campeggio con ulteriore inserimento di ulteriori 50 posti per residenti e 50 posti pubblici .

Il rispetto dei suddetti parametri è garantito nel Piano con due differenti aree di sosta, per un totale di n°538 posti auto; di questi n°314 posti auto risulteranno interni al perimetro del campeggio a servizio esclusivo dello stesso, n°50 posti auto saranno riservati a parcheggio dei residenti e n°174 posti auto saranno adibiti a parcheggio privato ad uso pubblico; in n°8 piazzole di dimensioni maggiorate (sup. media > 150 mq) sarà previsto il parcheggio nell’ambito della singola piazzola. Il totale delle superfici a parcheggio suddette, insieme alle aree di sosta poste lungo la strada di collegamento con lo stabilimento balneare della dogana, garantiscono il superamento delle superficie del 10 % dell’area del comparto.

In ottemperanza dell’allegato E, che indica un numero pari al 30% del numero complessivo dei posti auto devono essere coperti da opportune tettoie, tutte le area di

parcheggio risulteranno avere i posti auto coperti con tettoie/pergolati in legno con la possibilità di inserire su una parte degli stessi, come già precedentemente indicato, strutture fotovoltaiche integrate.

Si prevede inoltre il soddisfacimento dei requisiti della DPR n°503/96 relativamente alla dotazione dei parcheggi per disabili (requisito di 1/50 posti auto), che troveranno applicazione in 14 posti auto per disabili distribuiti proporzionalmente nelle aree di sosta interne al campeggio, nell'area di sosta per residenti e in quella adibita a parcheggi privati ad uso pubblico.

La scelta progettuale di frazionare la superficie complessiva prevista dagli standard in differenti aree è funzionale al miglior inserimento delle stesse nel contesto d'intervento, il cui impatto è ulteriormente mitigato dalla previsione di una serie di piantumazioni con essenza arboree ed arbustive, così come meglio individuate negli elaborati inerenti il piano forestale e le opere di mitigazione.

La viabilità di progetto, così come quella attuale, avrà fondo in materiale arido e pertanto permeabile.

Le recinzioni dell'intera area a campeggio, in coerenza con quelle già realizzate sul fronte mare, saranno costituite da pali in castagno semplicemente infissi al suolo e rete metallica elettroverniciata, completamente schermata mediante stuoie di scopo e vegetazione.

Le nuove recinzioni non necessiteranno di alcuna opera di fondazione e i movimenti di terra saranno limitati all'infissione al suolo, tramite trivellazione, dei singoli pali in legno.

CASE MOBILI – BUNGALOWS - TENDE

Il piano prevede l'installazione a regime di n.126 manufatti costituiti da casette mobili / bungalow e da tende attrezzate (quest'ultime saranno installate come strutture temporanee anche nelle 35 piazzole della duna mobile e consolidata). Le casette mobili / bungalow presenteranno 3-4 tipologie edilizie differenti in funzione delle dimensioni della piazzola su cui insistono e delle esigenze degli ospiti.

Le piazzole su cui insisteranno le casette mobili risulteranno essere tutte di dimensioni notevoli (> 90 mq), in modo da garantire una ottimale integrazione ambientale, anche attraverso schermature con vegetazione tipica della macchia mediterranea a formare quinte naturali di mitigazione visiva.

Le caratteristiche delle suddette casette mobili saranno individuate nel rispetto delle normative sotto riportate:

- L.R. 23 marzo 2000, n. 42 modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n.14 “Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo” art.29;

- D.p.g.r. 18/R/2001 art.26;
- allegato E per una classificazione a 4 stelle:
 - p.to 2.6.2 “Numero delle strutture allestite dotate di installazioni igienico-sanitarie (bagno privato completo) con erogazione di acqua calda e debitamente allacciate a impianti idrico e fognario, espresso in percentuale sul numero complessivo delle strutture stesse”.

Nelle schede tecniche degli interventi sono indicate nel dettaglio le tipologie e i materiali sia strutturali che di finitura delle casette mobili; le stesse risulteranno prevalentemente in struttura prefabbricata in legno o metallo, con pareti esterne ed elementi di copertura consistenti in pannelli prefabbricati sempre in legno o in materiale composito tipo sandwich, con tonalità di colore esterno corrispondenti al legno naturale od a altre cromature che siano in sintonia con l’ambiente di inserimento e quindi tendenti al verde o oca. Indicativamente le superfici delle casette mobili saranno in larga parte di circa 32 mq (m 8 x 4) ed in parte anche con superfici maggiori corrispondenti a circa 44 mq (m 11 x 4).

Oltre a queste si prevede, al fine di mitigare l’impatto visivo nell’area adibita a casette mobili, l’installazione di una tipologia a tenda, costituita da telaio in legno e acciaio e superfici perimetrali in tessuto in colori naturali tendenti al verde/marrone; il pavimento sarà costituito da una pedana in legno rialzata da terra e amovibile; le dimensioni di massima saranno di m.5 x 9; anche per quest’ultime si rimanda alle schede tecniche per le specifiche di dettaglio.

PIAZZOLE

Come ampiamente descritto in precedenza, il piano prevede l’inserimento di nuove piazzole nella parte in ampliamento del campeggio, oltre la riqualificazione e ridimensionamento di quelle esistenti.

In generale le piazzole avranno una superficie media di oltre 90 mq e minima di almeno 80 mq e rispetteranno i requisiti previsti dalle normative sotto riportate.

D.p.g.r. 18/R/2001:

- Art.25 Comma 6 “I confini di ciascuna piazzola saranno realizzati con palizzate in legno infisse in terra e con alberi e siepi tipiche della macchia mediterranea”;
- Art.25 Comma 8 “Ogni piazzola deve essere accessibile dalla viabilità interna della struttura direttamente o mediante passaggi pedonali; può essere allacciata alla rete idrica, fognaria ed elettrica”;
- Art.25 Comma 10 “Salvo il caso in cui sulle piazzole insista una struttura ancora al suolo, le piazzole devono avere esclusivamente fondo naturale, con spargimento di ghiaia, con esclusione di qualsiasi altro tipo di pavimentazione artificiale che possa limitare la permeabilità del suolo”.

L'allegato E indica le seguenti dotazioni minime per una classificazione a 4 stelle:

- p.to 1.5 “Superficie media delle piazzole espressa in 90 mq”;
- p.to 1.6 “Superficie minima delle piazzole espressa in 80 mq”.

Una volta attuate tutte le previsioni di piano risulteranno un totale massimo di n.325 piazzole di cui n.126 di ubicazione di casette mobili / tende attrezzate e n.35 piazzole rimanenti all'interno della duna consolidata.

In ogni piazzola è prevista un'ampia percentuale di superficie a verde (almeno il 30%) con alberature ombreggianti e vegetazione di schermatura e mitigazione ambientale, che concorreranno nel computo totale aree a verde previste nel R.U. come inserimento minimo di cui alla relativa tabella; nella periodo di crescita delle suddette alberature/vegetazione saranno installati in tutte le piazzole (libere o dotate di case mobili/bungalow e tende attrezzate) pergolati in legno, semplicemente infissi al suolo, aventi superiormente cannicci, erica scoparia o altri elementi ombreggianti.

OPERE IDRAULICHE

La fattibilità dell'intervento, così come previsto dallo “*Studio del rischio idraulico*” redatto dal Prof. Ing. S. Pagliara e Ing. Massimo Ascoli, è garantita attraverso la realizzazione di modesti interventi di rimodellamento/riporto del terreno e dall'inserimento di un arginello/terrapieno posto a delimitare l'area oggetto di rischio idraulico.

In particolare lo studio idraulico prevede la realizzazione di una arginatura che delimita l'area del campeggio su tre lati, lasciando un franco di piena 60 cm. Cospicché quello lungo la strada comunale avrà la sommità posta a +1.82 m.s.l.m., quello parallelo al Chiarone a +2.50 e quello trasversale a scendere a +2.50 a 1.82. Per esigenze della proprietà l'area delimitata è maggiore di quella strettamente necessaria da salvaguardare, estendendosi fin nei pressi del Collettore delle acque basse di levante. Sia l'argine lato Chiarone che quello lato strada comunale, andranno ad attestarsi alla duna. Quello vicino al Chiarone e quello vicino al Collettore verranno realizzati a partire da una distanza di 10 m. da detti corsi d'acqua. La testa sarà larga almeno 2 metri e i fianchi con scarpa di circa 3/2. Il piede andrà perciò da 8.5 m. lato strada a 10.5 m. lato Chiarone, intermedio tra i due. Le opere di mitigazione consistono in un area di laminazione (scavo di circa 60 cm per un volume utile di circa 7000 mc con scarico Ø 400 nella fossa stradale) e realizzazione di tubazioni Ø 600/30 m. di passaggio al di sotto della strada comunale nel tratto compreso tra la S.P. 68 e il collettore delle acque basse di levante.

Per ogni ulteriore specifica ed approfondimento di dettaglio si rinvia alla relazione idraulica ed agli elaborati allegati redatti dall'ing. Massimo Ascoli e dal prof. Ing. Stefano Pagliara.

TAB. 1 VOLUMETRIA ATTUALE

SINTESI SUPERFICI E VOLUMI DEI FABBRICATI ESISTENTI		
DESTINAZIONE	MQ.	MC.
Sevizi A	3,16	0
Servizi B	17,23	0
Servizi C	18,74	0
Servizi D	11,55	0
Servizi E	95,49	343,76
Servizi F	242,42	296,47
Servizi G	7,29	0
Servizi H	95,49	343,76
Docce	6,56	15,58
Servizi I	5,68	0
Servizi L	14,01	32,61
Magazzino 1	36,8	101,21
Magazzino 2	5,2	10,53
Market-Ristorante - Locale di Servizio	229,75	852,6
Pompe Acqua	5,84	0
Serbatoi Acqua	51,12	0
Serbatoio GPL	18,29	0
Campo da Tennis	519,58	0

TAB. 2 VOLUMETRIA PROGETTO

SINTESI VOLUMI E SUPERFICI DEI FABBRICATI PROGETTO		
DESTINAZIONE	MQ.	MC.
Servizi D	11,55	0
Servizi E/ SPA	95,49	343,76
Servizi F	242,42	296,47
Magazzino 2	5,2	10,53
Market-Ristorante - Locale di Servizio	614,79	2277
Pompe Acqua	5,8	0
Serbatoi Acqua	51,12	0
Reception	106,11	318,33
Servizi Igienici	288,91	860,7
Bar-Infermeria- Spogliatoi	175,51	526,53
Campo da Tennis 1	703	0
Campo da Tennis 2	703	0
Campo da Calcetto 1	493	0
Campo da Calcetto 2	493	0
Strut. Polivalente	450	1395
Magazzino	27,45	82,35
Campo da Tennis 3	519,58	0
Piscina 1	340	0
Piscina 2	160	0
Magazzino Princ.	240	840

TAB. 3 PRESCRIZIONI REGOLAMENTO URBANISTICO

COMFORMITA' SUPERFICI E VOLUMI NUOVA REALIZZAZIONE		
DESTINAZIONE	MQ.	MC.
Magazzino 3	5,20	10,53
Market-Ristorante - Locale di Servizio	385,04	1424,40
Reception	106,11	318,33
Infermeria	16,00	48,00
Servizi Igienici	288,91	860,70
Strut. Polivalente	450,00	1395,00
Magazzino 2	27,45	82,35
Magazzino 1	240,00	840,00
	1518,71	4979,31
Prescrizioni R.U.	< 1600	< 5000

COMFORMITA' SUPERFICI E VOLUMI SERVIZI AREA SPORTIVA		
DESTINAZIONE	MQ.	MC.
Bar	64,24	192,72
Spogliatoi	95,27	285,81
	159,51	478,53
Prescrizioni R.U.	< 160	< 500

	Sup. min o max (mq) imposta dal R.U.	Superficie Totale (mq)
Previsione Area Destinata ai parcheggi (min. 10% dell'area totale del campeggio come previsto dal regolamento Urbanistico esclusi 100 posti per residenti e pubblici)	11000	11300
Previsione Area Verde (min. 30% dell'area totale del campeggio come previsto dal regolamento Urbanistico)	33000	38398
Aree attività sportive (max. 30% dell'area totale del campeggio come previsto dal regolamento Urbanistico)	33000	6800

PARCHEGGI	
SUPERFICIE PARCHEGGI IN AREA DI AMPLIAMENTO CAMPEGGIO	MQ 10.100
SUPERFICIE PARCHEGGI ESISTENTI SU STRADA DI ACCESSO DOGANA	MQ 1.200
POSTI AUTO CAMPEGGIO LATO STRADA	119
POSTI AUTO CAMPEGGIO LATO FOSCO CHIARONE	195
POSTI AUTO CAMPEGGIO INTERNI A PIAZZOLE	8
TOTALI POSTI AUTO CAMPEGGIO	322 > 317 (p.a. minimi per piazzole)
POSTI AUTO RESIDENTI	50
POSTI AUTO PRIVATI AD USO PUBBLICO	174
TOTALE POSTI AUTO (esclusi posti auto esistenti su strada di accesso Dogana)	538

PIAZZOLE	
PIAZZOLE LIBERE (COMPRESSE 22 AREA CAMPER)	178
PIAZZOLE CASSETTE MOBILI	96
PIAZZOLE TENDE	30
PIAZZOLE TENDE TEMPORANEE DUNA	35
TOTALE PIAZZOLE	339 (317 + 22 piazzole camper)

TAB. 4 _ DESCRIZIONE DEI REQUISITI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE A 4 STELLE				
		Requisiti obbligatori	Verifica del rispetto dei requisiti	
1. Sistemazione dell'area, strutture e infrastrutture				
1.1	Parcheeggio auto Numero di posti auto coperti calcolati in percentuale rispetto al numero complessivo dei posti auto ubicati nelle aree di parcheggio	30%	100%	
1.2	Aree libere per uso comune , espresse in percentuale rispetto alla superficie complessiva del campeggio o del parco di vacanza (escluse viabilità)	15%	circa 25%	
1.3	Aree sistemate a giardino non inferiore al 15% dell'area di cui alla voce 1.2	*	*	
1.4	Ombreggiatura naturale aree, espressa in percentuale, rispetto alla superficie complessiva sistemata a piazzole	30%	≥30%	
1.5	Superficie media delle piazzole espressa in mq.	90	≥90	
1.6	Superficie minima delle piazzole espressa in mq.	80	≥80	
1.7	1.7.1 Possibilità utilizzo telefono della struttura	*	*	
	1.7.2 Servizio telefax	*	*	
2. Servizi, attrezzature ed impianti complementari				
2.1	Lingue straniere parlate dal personale adetto al ricevimento	3	*	
2.2	Pulizia delle installazioni igienico sanitarie			
	2.2.3 Con addetti diurni permanenti o con idonea strumentazione meccanica automatica	*	*	
2.3	Raccolta differenziata (nei comuni in cui è effettuata) e smaltimento rifiuti solidi e pulizia appositi recipienti, almeno una volta al giorno	*	*	
2.4	Installazioni igienico-sanitarie di uso comune			
	2.4.2 Un WC ogni 15 ospiti	*	*	
	2.4.5 Una doccia chiusa ogni 15 ospiti	*	*	
	2.4.8 Un lavabo ogni 15 ospiti, dotato di specchio, appoggio e pannello divisorio	*	*	
	2.4.11 Un lavello per stoviglie, con scolapiatti o gocciolatoio ogni 30 ospiti	*	*	
	2.4.14 Un lavatoio per panni ogni 40 ospiti	*	*	
	2.4.15 Lavabiancheria (sostituisce 3 lavatoi per panni)	*	*	
	2.4.16 Servizio di lavanderia e stireria	*	*	
	2.4.17 Asciugacapelli a muro (in ragione di almeno 2 per ogni zona servizi)	*	*	
2.5	Erogazione acqua calda			
	2.5.3 In almeno il 70% di ciascun tipo di installazione igienico sanitaria	*	*	
2.6	Dotazioni delle piazzole con mezzo di pernottamento installato a cura della gestione			
	2.6.1 Attrezzature per il soggiorno all'aperto composte da due poltroncine o sedie a sdraio, due sedie, un tavolo, un ombrellone	*	*	
	2.6.2 Numero delle strutture allestite dotate di installazioni igienico-sanitarie (bagno privato completo) con erogazione di acqua calda e debitamente allacciate a impianti idrico e fognario, espresso in percentuale sul numero complessivo delle strutture stesse	100%	100%	
2.7	Attrezzature di ristoro			
	2.7.3 Bar in locale apposito con tavolini e sedie	*	*	
	2.7.4 Tavola calda o ristorante o ristorante self-service	*	*	
	2.7.5 Uno o più ristoranti con numero di coperti non inferiore al 10% della ricettività autorizzata	*	*	
2.8	Attrezzature sportive (piscina, tennis, bocce, pallavolo, pallacanestro, minigolf, piste pattinaggio, campo da calcio, etc)			
	2.8.3 Almeno 3 attrezzature tra cui almeno una a scelta tra tennis o piscina	*	*	3 tennis 2 calcetto 2 piscine 1 mini golf
2.9	Attrezzature e servizi vari ad uso degli ospiti			
	2.9.3 Parco giochi bambini con attività di animazione per almeno 3 ore al giorno (l'attività di animazione può essere esclusa nei periodi di bassa stagione ove è molto scarsa la presenza di bambini)	*	*	
	2.9.4 Zona coperta di uso comune	*	*	
	2.9.5 Locale TV separato	*	*	
	2.9.6 Custodia valore in cassaforte	*	*	

CRONOPROGRAMMA

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	PRIMO ANNO	SECONDO ANNO	TERZO ANNO	QUARTO ANNO	QUINTO ANNO	SESTO ANNO	SETTIMO ANNO	OTTAVO ANNO	NONO ANNO	DECIMO ANNO
1	Case mobili –tende attrezzate installazione con modifica piazzole e collegamenti interni										
2	Realizzazione ampliamento fabbricato ristorante e market										
3	Realizzazione nuove piazzole, piantumazione e sistemazione viabilità in area ampliamento										
4	Realizzazione nuova zona ad uso bar infermeria spogliatoi/servizi										
5	Realizzazione nuova zona reception-direzione - uffici										
6	Realizzazione fabbricato polivalente										
7	Realizzazione nuova cabina elettrica e impianto fotovoltaico										
8	Realizzazione rete idrica, fognaria, antincendio, elettrica										
9	Realizzazione nuovi servizi igienici										
10	Realizzazione nuovi campi da tennis e calcetto										
11	Realizzazione piscina temporanea in area fabbricato ristorante e market										
12	Realizzazione piscina impianti sportivi										
13	Interventi di tipo forestale di cui al Piano del Verde										
14	Interventi di messa in sicurezza idraulica di cui allo Studio Idraulico di dettaglio										
15	Realizzazione e predisposizione parcheggi e accessi al campeggio										
16	Realizzazione magazzini ed aree impianti										
17	Spostamento depuratore esistente										

2. STIMA DEI COSTI DEGLI INTERVENTI

STIMA SOMMARIA DEI COSTI DEGLI INTERVENTI

	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	
1	Case mobili: installazione con modifica piazzole e collegamenti interni	€ 2.000.000,00
2	Realizzazione ampliamento fabbricato ristorante e market	€ 350.000,00
3	Realizzazione nuove piazzole, viabilità, sup. pavimentate in nuova area campeggio	€ 100.000,00
4	Realizzazione nuova zona ad uso bar infermeria spogliatoi/servizi	€ 120.000,00
5	Realizzazione nuova zona reception – direzione - uffici	€ 50.000,00
6	Realizzazione fabbricato polivalente	€ 250.000,00
7	Realizzazione nuova cabina elettrica e impianto fotovoltaico	€ 400.000,00
8	Realizzazione rete idrica, fognaria, antincendio, elettrica	€ 350.000,00
9	Realizzazione nuovi servizi igienici	€ 300.000,00
10	Realizzazione piscina in area pertinenza fabbricato ristorante e market	€ 200.000,00
12	Realizzazione impianti sportivi (piscina - campi da tennis e calcetto)	€ 1.000.000,00
13	Opere a verde	€ 500.000,00
14	Interventi di messa in sicurezza idraulica di cui allo Studio Idraulico di dettaglio	€ 600.000,00
15	Realizzazione e predisposizione parcheggi e accessi al campeggio	€ 250.000,00
16	Realizzazione magazzini ed aree impianti	€ 90.000,00

TOTALE COSTO DEGLI INTERVENTI	€ 6.560.000,00
--------------------------------------	-----------------------

Capalbio, li 15/03/2018

Arch. Daniele Bartoletti

