

DATA	COMUNE DI CIVITAVECCHIA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE	
20.05.2019		
ZONA DI P.R.G.	TITOLO	
CAMPEGGIO	PROGETTO PER IL RECUPERO DELLA PINETA LA FRASCA E IL COMPLETAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, MIGLIORAMENTO E AMMODERNAMENTO DEL CAMPEGGIO "LA FRASCA" ATTUAZIONE DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON D.P.R.L. N° 522 DEL 24/10/2005	
ELABORATO	OGGETTO	
CLF 000121a		
<b>21a</b>	RELAZIONE PAESAGGISTICA	
IDENTIF. CATASTALI	COMMITTENTE	
Foglio 1	Campeggiatori Pineta "La Frasca" S.r.l.	
Particelle 995 997 1001	Strada Sant' Agostino snc 00053 CIVITAVECCHIA	



Architetto	RENZO BRANDI	Architetto	MONICA GALEOTTI
01016 TARQUINIA (VT)	Piazza Santo Stefano, 5 tel. 0766 840782	00058 SANTA MARINELLA (RM)	Via Velca, 16 tel. 347 9085704
renzobrandi@tiscalinet.it	renzo.brandi@archiworldpec.it	monicagaleotti@hotmail.com	m.galeotti@pec.archirm.it

## INDICE

Inquadramento dell'intervento di progetto .....	pag.	3
Caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento	pag.	4
Indicazione e analisi dei livelli di tutela .....	pag.	6
Valutazione della compatibilità paesaggistica .....	pag.	7
Effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico	pag.	8
Opere di mitigazione e compensazione .....	pag.	9

## INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

L'area di intervento è utilizzata come campeggio fin dal 1980 per successive Concessioni del Comune di Civitavecchia alla Cooperativa Campeggiatori Pineta La Frasca. Nel quadro di attuazione del Patto Territoriale degli Etruschi, in data 01.04.2005, viene stipulato un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo 18.08.2000 N° 267 che viene adottato e approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio N° T0522/2005 del 24.10.2005.

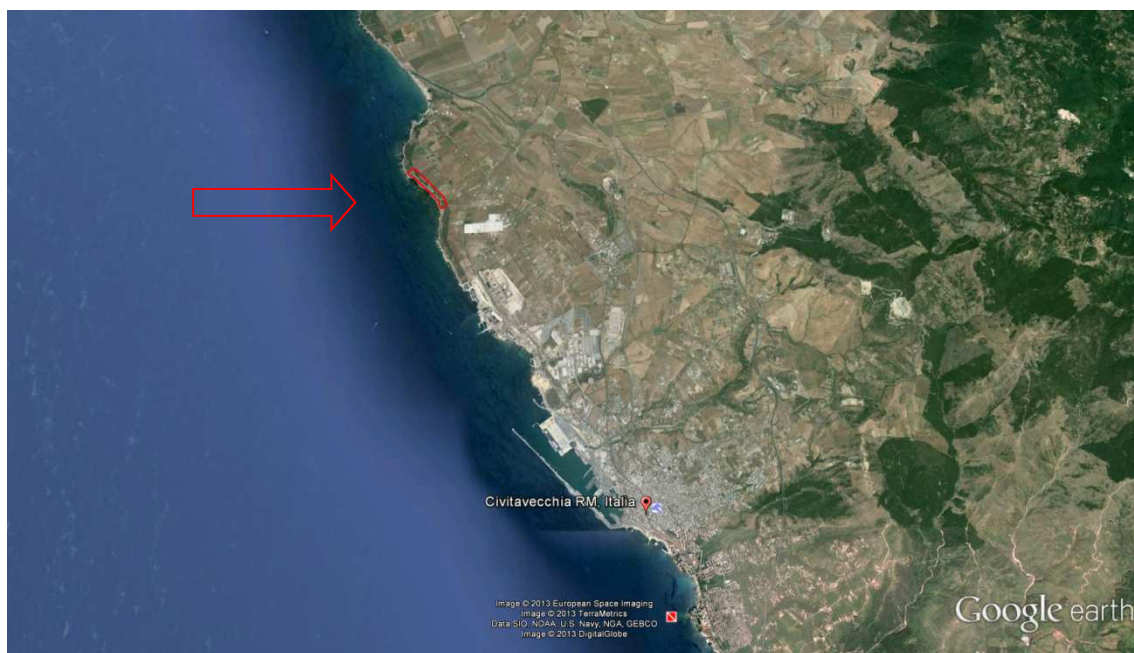
L'accordo prevede il cambio di destinazione di Piano regolatore dell'area interessata da "agricola" a "campeggio" e approva il progetto elaborato dall'Architetto Giovanni Zani come presentato dalla Cooperativa Campeggiatori Pineta La Frasca per *"Il recupero della pineta La Frasca e per il completamento, la ristrutturazione, il miglioramento e l'ammodernamento del Campeggio "La Frasca" in variante al P.R.G."*

L'attività del campeggio è da allora regolarmente proseguita con l'utilizzazione delle strutture di servizio preesistenti, senza tuttavia che si desse corso all'attuazione del progetto approvato con l'Accordo di Programma del 2005.

In ottemperanza all'Ordinanza di demolizione di opere irregolari, emessa dal Comune di Civitavecchia il 30.08.2018 (N° 415, prot. 76991), ancorché sospesa dal Tribunale Amministrativo Regionale Lazio con sentenza N° 06918/2018REG.PROV.CAU.-N° 09705/2018REG.RIC pubblicata il 15.11.2018, la Società Campeggiatori Pineta La Frasca ha rimosso e demolito tutti i manufatti elencati nel dispositivo di demolizione con le sole eccezioni della cabina elettrica, della stazione antincendio e del depuratore, manufatti di carattere strettamente tecnico e assolutamente indispensabili al mantenimento di inderogabili condizioni di sicurezza. L'avvenuta demolizione delle opere irregolari è stata comunicata al Comune di Civitavecchia con pec il 6 dicembre 2018.

## CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

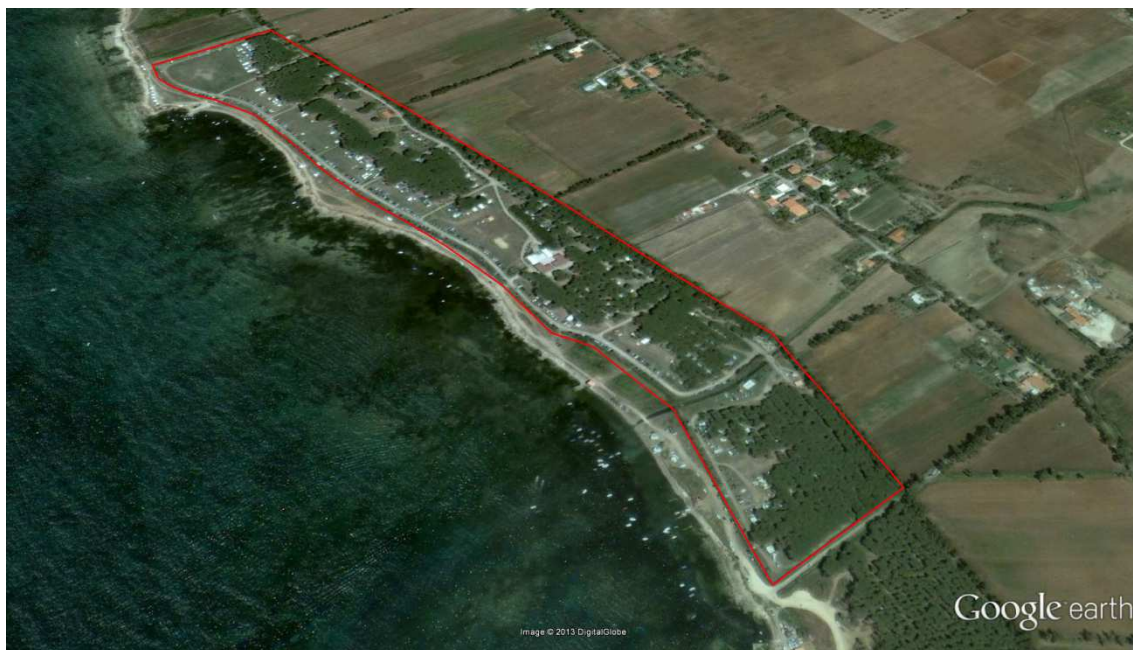
Il campeggio, oggetto dell'intervento, si estende per circa 1,2 Km lungo il litorale nord del Comune di Civitavecchia, nel tratto compreso tra Torre Valdaliga e la Punta S. Agostino.



Si inserisce all'interno di un contesto di terreni agricoli e la linea di costa, qui caratterizzata da una bassa scogliera molto frastagliata ed erosa dal mare, dalla quale è separato da una strada in terra battuta. La vegetazione di gran lunga prevalente è costituita da una pineta che si estende per circa 4 Km con un asse di 150 mt, certamente rappresentativa del paesaggio costiero italiano e, giova ricordare, impiantata nel secondo dopoguerra dall'Ente Maremma. Il campeggio è per gran parte ricoperto da questa pineta che funge, oltre che da filtro agli aerosol salmastri provenienti dal mare, anche da frangivento. La località è nota con il toponimo "La Frasca".







Le foto aeree qui sopra riportate costituiscono un primo inquadramento dell'area di intervento nel contesto territoriale.

Per una più ampia documentazione cartografica dell'area di intervento si rimanda all'elaborato 26 (Stralci della mappa catastale, dell'aerofotogrammetrico, del PTP, del PTPR) da considerare parte integrante della presente Relazione paesaggistica.

Ulteriore documentazione fotografica di maggior dettaglio è riportata nell'elaborato 27a (Documentazione fotografica) e nell'elaborato 24a (Studio di Inserimento paesistico), qui con rappresentazione dello stato attuale e della configurazione di progetto. I due elaborati sono da considerare parte integrante della presente Relazione paesaggistica. **Le rappresentazioni fotografiche, riportate nella presente relazione e nei due elaborati citati, sono state riprese prima delle demolizioni menzionate nella precedente nota introduttiva.**

Da un punto di vista storico, la località in cui è ubicato il campeggio, denominata "La Frasca", rappresenta uno dei primi insediamenti abitativi di Civitavecchia di cui restano significative testimonianze archeologiche. Sono numerose infatti, lungo tutto il litorale, emergenze storiche ed archeologiche, risalenti al periodo Villanoviano, etrusco e romano, ben evidenziate dall'erosione marina della costa. In particolare, nell'area antistante il campeggio, emergono chiaramente dal terreno numerosi resti di ville romane e di villaggi costieri etruschi. Nella zona sono inoltre presenti varie strutture sommerse riconducibili ad attività marittime e, nei fondali, reperti costituiti da ancore, anfore e relitti.

Il campeggio è a brevissima distanza dal mare, con il suo bordo sud-occidentale parallelo alla linea di costa. Tra la costa e la recinzione del campeggio corre una strada in terra battuta. Si tratta di un percorso dal notevole pregio panoramico lungo un tratto di litorale dai caratteri naturali ancora integri. Ne è testimonianza l'assidua frequentazione del luogo, specie nelle giornate primaverili ed estive, prova del grande attaccamento a questa zona in primo luogo degli abitanti di Civitavecchia, anche se, per la morfologia rocciosa e minutamente frastagliata della riva, la zona è assolutamente impraticabile per la balneazione.

Il campeggio, che è in essere dagli anni ottanta del secolo scorso, è inserito in tale contesto: gli spazi per gli attendamenti sono in massima parte ubicati nella pineta; la viabilità interna è in terra stabilizzata.

Dalla costa, l'area del campeggio si intravede solo a tratti al di là della attuale, lunga, recinzione di telo verde e siepe che la delimita; all'interno sono tutt'ora presenti strutture per il soggiorno all'aria aperta, campers e roulotte con pre-ingressi dalle caratteristiche più diverse

## **INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA**

Con D.M. del 26.03.1975 La Località "La Frasca" viene dichiarata di "notevole interesse pubblico" quale bellezza naturale ai sensi della Legge 29.06.1939 N° 1497.

Ulteriore vincolo di carattere generale viene poi imposto sulla zona dal D.M. 21.09.1984 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri ....". Ulteriori determinazioni sono successivamente emanate in materia di tutela paesaggistica dalla Legge 08.08.1985 N° 431 ".....disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. ..."

Con le Leggi regionali Lazio NN. 24 e 25 del 06.07.1998 viene prima adottato ed infine approvato il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) che mette in essere gli obiettivi generali della Legge 431/1985 e dispone che "Nelle aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni diffusi di cui alla Legge 432/1985 e alle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939 si applicano entrambe le Norme, se compatibili; in caso di contrasto prevale la più restrittiva".

Con Deliberazione N° 556 del 25.07.2007, modificata ed integrata dalla Deliberazione N° 1025 del 12.12.2007, la Regione Lazio adotta il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.). Il Piano integra le disposizioni precedenti con una dettagliata casistica degli interventi ammissibili riportata nelle Tabelle "B" e "C" allegate al Piano.

Un settore del campeggio è inoltre sottoposto a tutela con D.M. 20 aprile 2009 ai sensi dell'articolo 10, comma e, lettera a) del Decreto Legislativo 42/2004.

In dettaglio:

- Tavola A del PTPR: l'area rientra nell'ambito del Paesaggio Naturale, è compresa all'interno della fascia di rispetto delle coste marine e ricade, inoltre, tra gli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

- Tavola B del PTPR: l'area rientra tra quelle di cui all'art. 136, co. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/04 – beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; è compresa inoltre nell'elenco di cui all'art. 142 del citato decreto (lett. a – costa del mare e lett. g – aree boscate).

La compatibilità dell'intervento di progetto con le tutte predette disposizioni è stata verificata.

Con Decreto del Presidente della Regione Lazio N° T00162 del 29.09.2017 è inoltre istituito, nel Comune di Civitavecchia, il "Monumento naturale "La Frasca" ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 06.10.1997 N° 29. Il provvedimento, che elenca varie prescrizioni di tutela ambientale per la zona, al punto 4 del dispositivo, recita *"Sono fatti salvi gli interventi previsti, alla data di entrata in vigore del presente Decreto, nel progetto di recupero della pineta e di completamento, ristrutturazione, miglioramento e ammodernamento del Campeggio "La Frasca" ....oggetto dell'Accordo di Programma...approvato con Decreto del Presidente Regione Lazio del 24.10.2005 N° 522 ..."*

Stralci delle Tavole del P.T.P e del P.T.P.R. sono riportati nell'elaborato 26 da considerare parte integrante della presente Relazione paesaggistica.

## **VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

### **Le trasformazioni di progetto e il contesto paesaggistico**

Nella Relazione tecnica allegata al Progetto approvato con l'Accordo di Programma del 2005 (DPRL N° 522 del 24.10.2005) si legge:

*"L'intervento si propone di attuare una diversa organizzazione degli spazi interni al campeggio in modo da raggiungere il doppio obiettivo del recupero e riqualificazione della pineta, del completamento, ristrutturazione, miglioramento qualitativo ed ammodernamento dell'impianto campeggistico. Si è ritenuto di poter attuare tale indirizzo ricercando nella morfologia dell'area e nella disposizione della pineta, la diversificazione degli usi degli spazi."*

L'obiettivo dell'intervento è dunque il miglioramento funzionale dell'attività ricettiva all'aria aperta in uno con la riqualificazione ambientale dell'area che sarà liberata dalle superfetazioni e dalle indecorose strutture posticce per realizzare un insieme organico adeguato al sistema naturalistico ed archeologico in cui l'attività è inserita.

Le opere in progetto sono strettamente connesse alle attività di campeggio ed interesseranno esclusivamente l'area interna ad esso. Si tratta di interventi a bassissimo impatto ambientale, privi di effetti negativi dal punto di vista della percezione del paesaggio ed in linea con i contenuti delle autorizzazioni paesaggistiche dettate in conferenza di servizi e trasferite nell'accordo di

programma. In tale ottica sarà curata ogni integrazione con il Progetto di Parco Archeologico in fase di studio per la fascia costiera prospiciente.

I manufatti per le strutture del campeggio sono tutti in legno, prefabbricati e posizionati su appoggi amovibili anziché su fondazioni interrato. Sono tutti limitati all'elevazione di un solo piano fuori terra; non è prevista alcuna struttura interrato o seminterrato. La piscina è costituita da elementi prefabbricati amovibili poggiati a terra, ed è raccordata con la quota circostante tramite terreno riportato a formare una duna artificiale.

Gli interventi non comporteranno neppure la modificazione della morfologia del terreno: gli scavi saranno infatti di modestissima entità, finalizzati all'interramento di condotte impiantistiche e solamente per le tratte necessarie ad integrare le numerose canalizzazioni già esistenti.

#### **EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO**

Il progetto *“Per il recupero della pineta La Frasca e per il completamento, la ristrutturazione, il miglioramento e l'ammmodernamento del Campeggio “La Frasca” in variante al P.R.G.”* in sostanza sostituisce integralmente le preesistenti attrezzature della struttura ricettiva all'aria aperta, inserita in un ambiente naturale di pregio che ne costituisce la principale attrattiva.

In tale ottica, il progetto mira alla integrale salvaguardia del contesto ambientale nel quale, al pari di tende, roulotte e caravan, anche le strutture di servizio si strutturano e si percepiscono come **“ospitate”** e quindi realizzate in maniera da rendere totalmente reversibile l'intervento.

La reversibilità dell'intervento di progetto costituisce anche la sua cifra “percettiva”: le dotazioni e le attrezzature del campeggio, ovviamente indispensabili per la sua funzionalità e godibilità, si leggono con immediatezza come elementi **dislocati**, piuttosto che **costruiti**.

I manufatti sono realizzati in legno ed hanno caratteristiche tipologiche elementari, quanto di più affine, quindi, al contesto naturale in cui si integrano.

Il progetto non prevede naturalmente l'abbattimento di alberi o di altri elementi della vegetazione esistente ma, anzi, inserisce nuovi filari di alberature soprattutto lungo il confine dell'area verso la costa (Tamerici); del pari non prevede modificazioni significative della morfologia del terreno: gli scavi per le canalizzazioni degli impianti saranno ridotti al minimo ed in massima parte riposizionati sugli esistenti.



Gli stalli per lo stazionamento di tende, roulotte e caravan sono in massima parte ubicati al di sotto della pineta dove, oltre a beneficiare dell'ombra, interferiscono in maniera irrilevante con il prato spontaneo poiché qui il terreno è naturalmente ricoperto dal tappeto di aghi dei pini.

L'insieme di percorsi, manufatti e impianti di servizio è integrato nella vegetazione che resta comunque l'elemento percettivamente dominante.

In particolare:

- Tutti i percorsi interni, pedonali e carrabili, sono in terra stabilizzata con elementi di tenuta dei cassonetti e cigli di bordo in pietre locali allettate con sabbia.
- Tutti i manufatti edilizi, destinati ad ospitare i servizi del campeggio, sono in legno, sono prefabbricati e sono elevati per un solo piano. La loro posa in opera non prevede fondazioni di tipo tradizionale con scavi: i manufatti sono leggermente sopraelevati rispetto al terreno, su cui è semplicemente appoggiato, su supporti puntiformi, il reticolo di travi in legno dell'impalcato di base;
- Lo specchio d'acqua della piscina è anch'esso prefabbricato e realizzato senza scavi; le pareti laterali dell'invaso sono costituite da pannelli d'acciaio zincato supportati da contrafforti anch'essi in acciaio; la profondità è modesta (un metro) e di circa 110 centimetri l'altezza del riporto terroso a ridosso delle pareti (duna – si veda Tavola 7 "Impianti sportivi"). Il bordo della piscina è pavimentato per una larghezza di circa 1,50 metri con masselli di calcestruzzo allettati a secco su sabbia. Il manufatto è raccordato al terreno circostante da un riporto in terra (la duna).

## **OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

L'intervento di progetto è finalizzato al miglioramento della qualità complessiva del luogo. Oltre a perseguire anche una integrazione della struttura ricettiva con il futuro Parco Archeologico che sorgerà lungo la fascia costiera prospiciente il campeggio, le scelte progettuali sono maturate in seguito ad una attenta valutazione dei benefici che queste possono apportare all'area ed al contesto paesaggistico.

I manufatti tecnici esistenti, cabina elettrica, serbatoi gas, stazione antincendio e depuratore, già occultati dalla fitta vegetazione circostante, saranno dotati di copertura a tetto e adeguatamente schermati con elementi di materiale naturale o pannellature (tavola 34).

In adiacenza all'area destinata dal progetto a "piazza", gli scavi per le indagini preventive hanno riportato alla luce alcune testimonianze archeologiche di modesto valore (si tratta di tracce antiche, presumibilmente relative ad un sistema di coltivazione della vite in filari, evidenziate nell'elaborato 20a); la zona sarà preservata, isolata, coperta con materiale inerte e tenuta libera dal posizionamento di manufatti.

Civitavecchia, 20 maggio 2019