

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 000125a	25a	
	RELAZIONE	
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.archrm.it

INDICE

1. NOTA PRELIMINARE
2. ELABORATI DEL PROGETTO
3. RELAZIONE DEL PROGETTO ORIGINARIO
4. REGIME VINCOLISTICO
5. BARRIERE ARCHITETTONICHE
6. IMPIANTI
7. USI CIVICI

1 – NOTA PRELIMINARE

L'area dell'intervento di progetto, con una profondità dell'ordine dei 150 metri, si estende per circa 1,2 chilometri lungo il litorale nord del Comune di Civitavecchia, nel tratto compreso tra Torre Valdaliga e la Punta S. Agostino e si inserisce fra un contesto di terreni agricoli e la linea di costa, qui caratterizzata da una bassa scogliera molto frastagliata ed erosa dal mare. L'area è in buona parte ricoperta da vegetazione, costituita da una pineta estesa per circa 4 Km con un asse di 150 mt, tipica del paesaggio costiero italiano. La pineta venne impiantata nell'ultimo dopoguerra dall'allora Ente Maremma.

Per tale area, 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 e 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.

Preso atto sia delle determinazioni sull'argomento del Collegio di Vigilanza e sia dell'Atto di indirizzo del Sindaco del Comune di Civitavecchia del 28 marzo 2018 prot. N° 28248, con l'intento di acquisire valido titolo edilizio per l'esecuzione delle opere, la Società Campeggiatori La Frasca presenta richiesta di Permesso di costruire per quanto previsto nell'originario progetto dell'Architetto Giovanni Zani come 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, al momento, della cabina elettrica e della stazione antincendio, 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.

Il Permesso di Costruire viene richiesto per l'esecuzione integrale del progetto originario come allegato all'accordo di programma del 2005: restano in particolare invariati il perimetro della struttura, la capacità ricettiva e la viabilità di accesso; restano invariati, per tipologia e consistenza, tutti i manufatti edilizi (prefabbricati in legno) destinati ad ospitare le strutture di servizio (Installazioni igienico-sanitarie, bar-tavola calda, bungalows, servizi generali); non ci sono incrementi di volumetrie; resta immutata la tecnica di pavimentazione di viabilità, percorsi e spazi esterni alle strutture di servizio (terra stabilizzata e prato - dettagli in Tavola 4). Resta invariata la tecnica di posizionamento dei manufatti prefabbricati, senza scavi di fondazione, leggermente sopraelevati rispetto al terreno e poggiati su plinti in ferro cemento a loro volta semplicemente poggiati sul terreno, come prefabbricato resta lo specchio d'acqua artificiale della piscina.

2 - ELABORATI DEL PROGETTO

Il progetto è rappresentato nei seguenti elaborati:

<i>Elaborato</i>	<i>Oggetto</i>
1	25a La presente Relazione di progetto
2	26 Stralci dell'aerofotogrammetrico, della mappa catastale, del PTP, del P.T.P.R.
3	17a Aggiornamento della Tavola 1: "Stato di fatto"
4	18a Aggiornamento Tavola 2: "Impianto attuale del campeggio e rilievo della vegetazione"
5	27 Documentazione fotografica
6	20a Tavola "3" Planimetria di progetto
7	Tavola 4 <i>"Viabilità pedonali e recinzioni"</i>
8	Tavola 5 <i>"Strutture per il pernottamento"</i>
9	Tavola 6 <i>"Strutture per attività di supporto al campeggio"</i>
10	Tavola 7 <i>"Impianti sportivi"</i>
11	21a Relazione paesaggistica
12	24a Studio di Inserimento Paesaggistico
13	31a Schema dell'impianto fognante
14	32 Determinazione del costo di costruzione
15	33 Usi civici
16	34 Ricondizionamento della cabina elettrica e della stazione antincendio
17	36 Superamento delle barriere architettoniche

Nota: Gli elaborati Tavola 4 (Viabilità pedonali e recinzioni); Tavola 5 (Strutture per il pernottamento); Tavola 6 (Strutture per attività di supporto al campeggio) e Tavola 7 (Impianti sportivi), sono parte dell'originario progetto dell'Architetto Zani come allegato all'Accordo di programma del 2005: sono riproposti nella versione originale poiché si riferiscono ad elementi e manufatti che non subiscono variazioni.

3 – RELAZIONE DEL PROGETTO ORIGINARIO

APPROVATO NELLA CONFERENZA
DI SERVIZI DEL
[Signature] 1 NOV. 2003

COM. REGIONALE DI CIVITAVECCHIA
AREA INTERMUNICIPALE
CIVITAVECCHIA
Prot. n. 924
Del 28/05/04

Soc. Coop. Campeggiatori "PINETA LA FRASCA" srl

PROGETTO PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELLA PINETA "LA FRASCA" E PER IL
COMPLETAMENTO, LA RISTRUTTURAZIONE, IL MIGLIORAMENTO ED
AMMODERNAMENTO DEL CAMPEGGIO "LA FRASCA" UBICATO IN CIVITAVECCHIA

RELAZIONE TECNICA

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE
Copia conforme all'originale degli atti di cui alla
D.G.R. n° 361 del 25 MAR. 2005
che si rilascia a Roma, il 5 AGO. 2015



Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

[Signature]

Roma, 9/10/1998

Aggiornata 04/11/2003

dott. Arch. Giovanni Zani

[Signature]

Relazione Tecnica

1 - Oggetto dell'intervento.

Il progetto di riqualificazione ambientale della pineta e di ristrutturazione del campeggio è redatto per ridefinire i caratteri morfologici e naturalistici e funzionali dell'area oggetto dell'intervento.

L'intervento è rivolto ad attuare il recupero ambientale della pineta "La Frasca" disposta sul litorale tirrenico a nord della città di Civitavecchia e alla ristrutturazione - miglioramento - ammodernamento del campeggio denominato "La Frasca" ivi situato con concessione del Comune di Civitavecchia del 22/05/89 registrata il 06/09/89.

2 - Localizzazione e riferimenti territoriali

L'area in concessione è situata nel lembo estremo settentrionale costiero del territorio comunale di Civitavecchia, al confine con il Comune di Tarquinia, ed in particolare è situata nella particella 61 del Foglio 1 della mappa catastale del Comune di Civitavecchia. La superficie di terreno in concessione è di ha 16 a.27 ca. 93 (162.793 mq).

L'area dista Km 3 dalla SS Aurelia, Km 6 dalla A.12 e circa 8 Km dal Porto e dalla Stazione FF.SS. di Civitavecchia.

L'area confina ad ovest con la spiaggia tirrenica per uno sviluppo di circa ml 1.300 e ad est con zone agricole. I caratteri paesaggistici sono estremamente qualificati sia per l'esistenza della pineta e della contigua spiaggia, sia per il contesto agricolo pressoché ineditato che definiscono un ambiente sufficientemente tranquillo ed isolato. Particolare rilievo viene dato alla zona e all'attrattiva campeggistica dalla vicinanza del Santuario della "Madonna di Civitavecchia".

3 - Stato attuale del Campeggio.

Il campeggio attualmente è dotato di servizi per circa 1.100 persone, ma la sua superficie ha potenzialmente una capacità ricettiva teorica di oltre 3.000 persone. Tale misura è tuttavia condizionata dall'ambiente vegetale ed quindi è più correttamente valutabile in 2.100 persone. Allo stato la disposizione delle zone di sosta delle roulotte si distribuisce indifferentemente all'interno della pineta; la mobilità è servita da una strada di spina di circa 6 ml di carreggiata disposta sul bordo orientale dell'area e da parcheggi concentrati erroneamente sul bordo occidentale lungo la fascia costiera. Sullo stesso lato, a contatto con i parcheggi, è disposta una recinzione che separa l'impianto dalla costa; la stessa è formata da paletti e incannucciata posta a protezione del ridotto impianto vegetale (siepe di tamarix) nonché a protezione visiva verso l'interno. Poiché l'attuale recinzione offre scarsi effetti estetici ed ambientali è opportuno modificarla con manufatti lignei accostati alla vegetazione ad alberello. Il campeggio attualmente non è attrezzato con strutture di pernottamento fisse (tipo bungalow). La dotazione dei servizi è rapportata alla attuale dimensione della ricettività sia per le installazioni igienico sanitarie e gli impianti tecnologici, quali il depuratore - fognatura principale - distribuzione dell'acqua potabile - l'impianto fognante - luce - serbatoio gas e caldaia, sia per le strutture di supporto alla ricettività quali la ricezione, il bar, il supermercato i cui manufatti sono formati da prefabbricati da ammodernare e sostituire.

Una valutazione complessiva del campeggio è che allo stato attuale la sua virtuale potenzialità è solo in parte recepita dalla presente organizzazione e così come è oggi strutturato non trova adeguate risposte all'ampliamento della ricettività, alla qualificazione delle strutture ricettive, e prima e più di ogni altra cosa ad **una maggiore attenzione alla tutela della pineta e al recupero e alla valorizzazione paesaggistica del contesto ambientale.**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo

4 - Finalità dell'intervento.

L'intervento si propone di attuare una diversa organizzazione degli spazi dell'area in concessione in modo da raggiungere il doppio obiettivo del recupero e riqualificazione della pineta, nonché del recupero ambientale e miglioramento del campeggio. Si è ritenuto poter attuare tale indirizzo ricercando nella morfologia dell'area e nella disposizione della pineta la diversificazione degli usi degli spazi.

La Cooperativa ed il progettista si sono quindi posti l'obiettivo di riordinare l'esistente insediamento sotto la pineta; di riservare la superficie libera dell'area contigua alla spiaggia alle attività libere, allo sport, al gioco dei bambini, alle passeggiate lungomare, al trekking e percorsi della salute, all'incontro sociale in una piazza contornata da strutture di supporto al campeggio; di eliminare la recinzione lungo la costa con la sostituzione di una staccionata in legno affiancata da piante ad alberello di recente impianto, e di escludere l'esistente strada e i parcheggi dal perimetro contiguo alla costa tracciando un nuovo schema stradale e spostando la sosta nell'interno sui bordi dell'asse di spina..

5 - Il progetto.

L'impianto urbanistico di progetto è, probabilmente, leggibile con chiarezza nella tavola n°3.

Sulla strada di spina esistente, come già detto vengono disposti parcheggi per 516 auto a servizio sia delle utenze interne sia dei visitatori. Sull'asse di spina si innestano le nuove strade larghe 4 ml per l'accesso ai sei settori destinati alla sosta degli ospiti accolti nelle piazzole o in 11 nuovi bungalow. Le strade vengono tracciate nei vuoti da alberi e conformano settori di diversa ampiezza.

Nelle parti di pineta in cui si registrano i degradi vegetali più accentuati e che necessitano di interventi di cura e bonifica forestale sono escluse la localizzazione degli spazi per la sosta.

Nei sei comparti le piazzole di sosta sono disposte con orientamenti paralleli alle piante. La forma delle piazzole determina superfici di sosta di circa da 50 mq ciascuna, consentendo così la possibilità di accedere e parcheggiare senza molestare le alberature. Nei sei comparti, in contiguità degli spazi per la sosta, sono dislocate le installazioni igienico - sanitarie in numero e posizione adeguata alla ricettività.

Le attrezzature di supporto sono dislocate nel baricentro dell'impianto in corrispondenza di un'ampia zona libera da piante. La parte centrale è costituita da una piazza intorno alla quale sono disposti i nuovi manufatti del bar - tavola calda, direzione e segreteria, emporio - tabacchi - giornali - il club, l'animazione sociale.

Sul perimetro della spiaggia, come già detto, è prevista una nuova recinzione di staccionate lignee e piante ad alberello tipo TAMARIX ; vi si aggiunge la passeggiata a mare di una pedonale che collega la zona sportiva e le aree libere con la piazza. Un secondo sentiero, più naturale, circonda gli spazi liberi e lambisce o talvolta entra nella pineta libera e può essere utilizzato per il trekking e "percorso vita".

Gli spazi residui, di notevole ampiezza, accolgono diversi parterre disegnati in forma articolata in modo da costituire una sorta di arredo ambientale delle aree libere. Sono la zona sportiva con campi di giuoco erbosi (calcetto, palla a volo, palla a canestro) ; la zona delle piscine per adulti - tuffi - bambini contornate da un vasto solarium erboso; due zone per i giuochi all'aperto dei bambini; una zona per le attività libere all'aperto; una duna artificiale anch'essa inerbata che si eleva con forme flessuose per un metro e venti cm. circa dalle quote naturali ; infine un'area nella zona nord-occidentale destinata ad accogliere il vivaio per l'acclimatazione di nuove specie da impiantare.

Lungo il bordo orientale e nella parte terminale nord sono collocate le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari al funzionamento del campeggio servite direttamente dalla strada di spina. Sottoterra alla strada sono disposte le reti principali delle fognature, acqua, elettricità e gas.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Lu L Lu

6 - Le infrastrutture.

La viabilità veicolare per l'accesso alle piazzole ed i parcheggi viene impostata ex novo così come descritto nel paragrafo precedente. Le strade avranno una carreggiata di 6 ml per l'asse di spina disposto sul perimetro nord-orientale dell'area, e 4 ml. per le aste secondarie misura questa adeguata agli spostamenti degli equipaggi. La struttura viaria si impianta su un banchinaggio poco profondo e con materiali terrosi stabilizzati, seguendo l'andamento superficiale del terreno. Stesso concetto è stato adottato per i percorsi pedonali e la piazza. Si rinvia alle tavole 3 e 4.

La fognatura di raccolta acque bianche ed acque nere viene potenziata rispetto all'attuale e ristrutturata per servire la nuova disposizione dell'impianto ricettivo. La fognatura si compone di un collettore principale potenziato, nel quale si innestano le diramazioni di raccolta. Il sollevamento verrà potenziato nella capacità di pompaggio. La rete di distribuzione idrica acqua potabile servirà sia gli edifici prefabbricati, sia i punti di prelievo posti a lato dei sei settori di piazzole. Infine si prevede il potenziamento dei due attuali moduli di trattamento biologico. L'impianto elettrico verrà realizzato ex novo sia per l'impiantistica delle strutture, sia per l'utenza nelle piazzole, sia per l'illuminazione pubblica.

7 - Le attrezzature di supporto.

Sono costituite dai seguenti tipi di strutture:

- 1- n°11 strutture di pernottamento tipo bungalow formate da unità modulari 5x5;
- 2- n°6 installazioni igienico sanitarie formate ciascuna da due unità identiche una a servizio dell'utenza femminile ed una maschile. Il complesso delle installazioni serve circa 2100 utenze;
- 3- un ristorante-bar-tavola calda di 485 mq formato da moduli costruttivi d 5x5 ml. ;
- 4- n° 4 strutture per l'attività di supporto al campeggio formato da unità modulari 10 x 10 ml;
- 5- n° 2 strutture per le attività sportive formate da unità modulari 6 x 6 ml.

La tecnica costruttiva adottata consente di realizzare manufatti leggeri e architettonicamente inseriti nell'ambiente; tutti costruiti con strutture lignee lamellari ignifugate, coperti da capriate anch'esse lignee e da coppi alla romana, e i tompagni in pannelli sandwich legno+isolante. *I manufatti si configurano pertanto del tipo precario, totalmente rimovibili, e non invasivi l'ambiente.*

7 - Dati caratteristici del nuovo impianto.

La superficie complessiva dell'area, pari a **162.793** mq, è suddivisa in **31.580** mq (19,40%) destinati ai comparti ricettivi -piazzole + bungalow; **2580** mq (1,6%) agli impianti igienico sanitari; mq **850** (0,50%) ai sedimi del ristorante e degli edifici direzionali; mq **9405** (5,78%) alla zona sportiva; mq **2355** (1,45%) ai parchi giochi bambini; mq. **1950** al vivaio sperimentale; mq **3185** ai servizi infrastrutturali e tecnologici; mq **19.450** (11,95%) alla viabilità e mq **6450** ai parcheggi (3,95% per 516 posti auto); mq **3500** (2,15%) alla pedonale sul perimetro costiero interno; ed infine MQ **78.988** (48,52%) agli spazi liberi.

Nel comprensorio vengono inserite circa 520 piazzole di sosta e 11 bungalow per una utenza complessiva a pieno regime di circa 2.100 persone con un indice di circa 130 persone e 33 equipaggi ad ettaro. Le installazioni rispondono ai requisiti della L.59/85.

8 - L'ambiente.

Per il recupero e la salvaguardia delle alberature degradate si prevedono interventi con trattamenti specifici per la cura delle essenze ammalorate e per la prevenzione delle altre, e una diffusa ricostruzione del manto autoctono di erbe graminacee.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Am. G. G. G.

Per ogni ulteriore e più approfondita lettura dell'intervento si rimanda agli elaborati grafici, la cui documentazione progettuale è costituita da tavole "urbanistiche" i scala 1:1000 e da tavole di dettaglio.

Civitavecchia 4 nov. 2003

Arch. Giovanni Zani

NOTA AGGIUNTIVA ALLA RELAZIONE

La presente fase progettuale consiste nella rielaborazione degli elementi costituenti l'intervento denominato "Pineta La Frasca" facente parte del PATTO TERRITORIALE DEGLI ETRUSCHI, esaminato ed approvato nella Conferenza dei Servizi dell'Ufficio Programmi e Grandi Progetti della Regione Lazio del 19 febbraio 2002. Il progetto è stato verificato e aggiornato a compimento delle prescrizioni formulate nel verbale della Conferenza del 19/02/02, riesaminando il contenuto esecutivo delle opere limitatamente ai manufatti interessati dalle prescrizioni senza modificare l'impianto urbanistico, le destinazioni d'uso e le localizzazioni originarie, inserendo oggi nella documentazione progettuale la consistenza attuale della vegetazione che l'Operatore negli ultimi anni ha incrementato con nuove piante (cfr. TAV 2). Pertanto nel rispetto delle nuove piantagioni si è adeguato ad esse -ed in modo irrilevante dello zoning- la sistemazione dei due parchi giuoco bambini e la disposizione vegetale della zona contigua alla spiaggia.

Si mette in evidenza che negli elaborati attuali viene tracciato il reale perimetro dell'area in concessione la cui superficie risponde alla dimensione di 162.793 mq. Si sottolinea il fatto che negli elaborati precedenti consegnati all'Amministrazione Comunale nel 1998 il perimetro dell'area era erroneamente disegnato nella zona nord-occidentale: ciò era accaduto per un errore di registrazione della forma reale dell'area nel data base dell'elaborazione informatizzata. (vedi fig. 1 allegata)

DATI CARATTERISTICI DEL CAMPEGGIO.

Si completa la relazione con la tabella della consistenza "edilizia" dell'intervento, mettendo a confronto i valori delle volumetrie costituenti il progetto iniziale, esaminato ed approvato nella Conferenza dei Servizi del 19 febbraio 2002, e quelli dell'attuale fase redatta in adempimento alle prescrizioni espresse nella su citata Conferenza.

A guida del raffronto si evidenziano le variazioni apportate.

- a) Installazioni igienico-sanitarie: nessuna modifica numerica e planivolumetrica.
- b) Bungalow abitativi: sono collocati nella stessa zona, ma il posizionamento viene disposto su una doppia linea parallela per compattare il tracciato delle reti tecnologiche (cfr. TAV 3 e 5); pertanto il numero delle unità abitative si riduce da 16 a 11. Inoltre si è ovviato alla incongruenza tra dimensione grafica e misura analitica rappresentate nel precedente elaborato grafico, fissando nel disegno attuale la misura modulare di ml.5x5.
- c) Ristorante-bar: aumento di un modulo 5x5 in ciascuno dei due corpi laterali cucina e bar.
- d) Accettazione: mantenimento della reception nel manufatto prefabbricato esistente e conseguente esclusione di quello precedentemente previsto presso il cancello d'ingresso con un modulo di ml 10x10.
- e) Attrezzature sportive: riduzione da tre a due bungalow di servizio, uno spogliatoio e l'altro per il deposito degli attrezzi, nonché riduzione del modulo da 10x10 a 6x6 ml. Definizione esecutiva della piscina prefabbricata rimovibile tipo "MirtaSistem".

La successiva tabella riporta le cubature dell'intervento misurate nelle allegate schede di calcolo 1-2-3, e pone in evidenza che la volumetria complessiva delle due fasi di progettazione, iniziale datata 09.10.1998 e attuale 04.11.2003, risulta oggi minore di 969,59 mc. Resta altresì sostanzialmente identico il parametro di utilizzazione territoriale che è di 600 MC/HA, pari a 0,06 mc x mq.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
an 6 em

TABELLA DELLE VOLUMETRIE –SCHEDE 1-2-3

	Progetto 2002	Progetto 2003
a)- <u>INSTALLAZIONI IGIENICO-SANITARIE:</u>		
n° 6 x MC 873,26	mc. 5239,56	mc. 5239,56
b)- <u>BUNGALOW</u>		
n° 16 x MC 88,75	mc. 1420,00	
n° 11 x MC 88,75		mc. 976,25
c)- <u>RISTORANTE BAR</u>		
MC	mc 1290,63	mc 1311,56
edifici della piazza n° 2 x MC 719,88	mc 1439,76	mc 1439,76
e)- <u>ATTREZZATURE SPORTIVE</u>		
n° 3 x MC 121,80	mc 365,40	
n° 2 x MC 121,80		mc 243,60
f)- <u>ACCETTAZIONE</u>		
n°1 prefabbricato (ml 10 x 10) x h3 =mc	300,00	
manufatto esistente (ml 5 x 5) x h 3 =		mc 75,00
<u>TOTALI CUBATURE</u>	progetto 2002 mc. 10.255,35	
	Progetto 2003	mc. 9.285,76

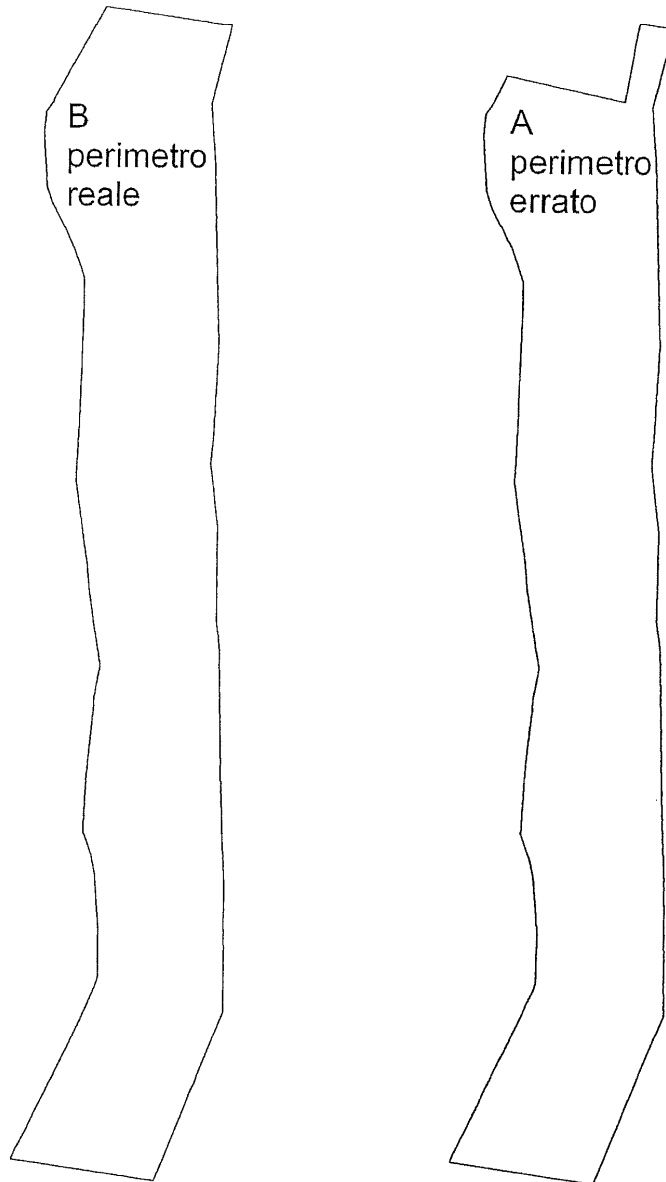
Civitavecchia, 04.11.2003

arch.Giovanni Zani

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
R. E. S.

Fig.1

CONFIGURAZIONE CORRETTA DEL PERIMETRO
dell'AREA DI INTERVENTO

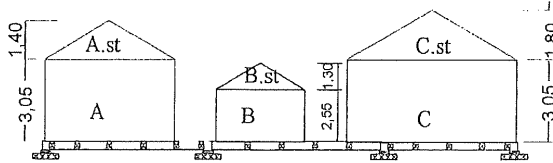
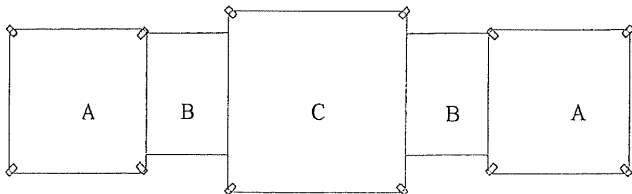
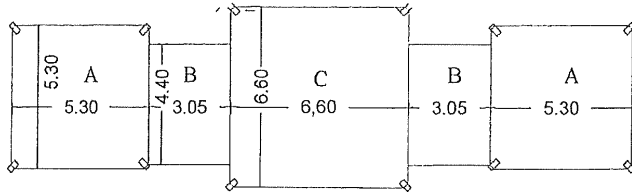


COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
an la

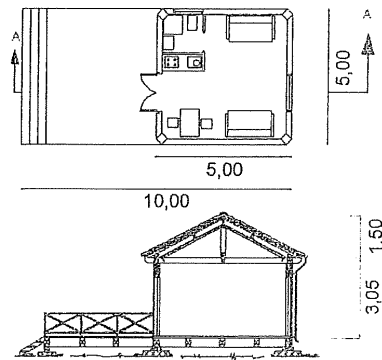
SCHEDA n° I

CUBATURE INSTALLAZIONI SANITARIE E BUNGALOW

INSTALLAZIONI IGIENICO-SANITARIE



BUNGALOW



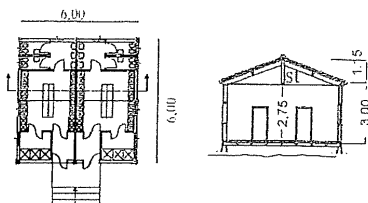
N.B. - le parti degli edifici segnalate nelle figure con la dizione st(sottotetto) hanno forme geometriche di tipo piramidale, la cui formula di calcolo è $(axb / 3) \times h$.

INSTALLAZIONI IGIENICO-SANITARIE.	a	b	axb(mq)	numero divisore	h	mc
corpo A (4 parti x edificio): volume al calpestio	5,30	5,30	28,09		3,00	85,67
corpo A.st (4 parti x edificio): volume sottotetto	5,30	5,30	28,09	3	1,40	13,11
						somma mc
						98,78
Volume complessivo di 4 parti :			98,78	x 4 =		mc 395,12
corpo B (4 parti x edificio): volume al calpestio	4,40	3,03	13,42		2,55	34,22
corpo B.st (4 parti x edificio): volume sottotetto	4,40	3,03	13,42	3	1,30	5,82
						somma mc
						40,04
Volume complessivo di 4 parti :			40,04	x 4 =		mc 160,16
corpo C (2 parti x edificio): volume al calpestio	6,60	6,60	43,56		3,05	132,86
corpo C.st (4 parti x edificio): volume sottotetto	6,60	6,60	43,56	3	1,80	26,14
						somma mc
						158,99
Volume complessivo di 2 parti :			158,99	x 2 =		mc 317,98
CUBATURA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO :			mc 395,12 + 160,16 + 317,98 =		MC	873,26
 BUNGALOW						
volume al calpestio	5,00	5,00	76,25		3,05	76,25
volume sottotetto	6,60	6,60	43,56	3	1,80	26,14
CUBATURA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO :					MC	88,75

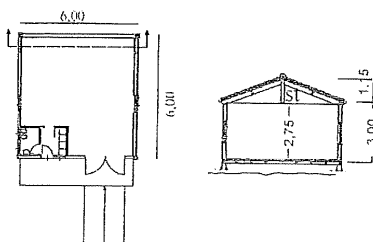
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

SCHEDA n° 2
- CUBATURE degli EDIFICI DIREZIONALI e ZONA SPORTIVA

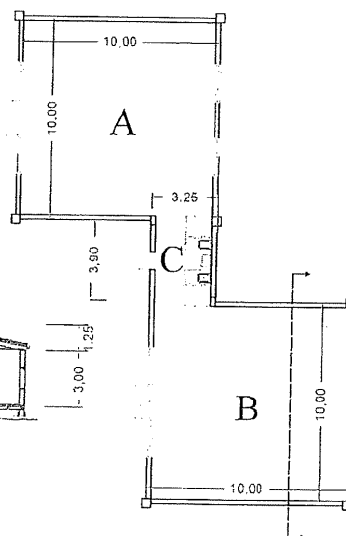
sogliatoio



deposito attrezzi



edifici per funzioni direzionali



N.B. - le parti degli edifici segnalate nelle figure con la dizione st(sottotetto) hanno forme geometriche di tipo piramidale, la cui formula di calcolo è $(axb / 3) \times h$.

SPOGLIATOIO

volume al calpestio	6,00	6,00	36,00		3,00	108,00
volume sottotetto	6,00	6,00	36,00	3	1,15	13,80
						121,8

DEPOSITO ATTREZZI

	a	b	axb(mq)	numero divisore	h	mc
volume al calpestio	6,00	6,00	36,00		3,00	108,00
volume sottotetto	6,00	6,00	36,00	3	1,15	13,80
						121,8

EDIFICIO x le FUNZIONI DIREZIONALI

corpo A: volume al calpestio	10,00	10,00	100,00		3,00	300,00
corpo A: volume sottotetto	10,00	10,00	100,00	3	1,25	41,67
corpo B: volume al calpestio	10,00	10,00	100,00		3,00	300,00
corpo B: volume sottotetto	10,00	10,00	100,00	3	1,25	41,67
corpo C: volume al calpestio	3,90	3,25	12,68		2,50	31,69
corpo C: volume sottotetto	3,90	3,25	12,68	3	1,15	4,86
						719,88

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
RSC

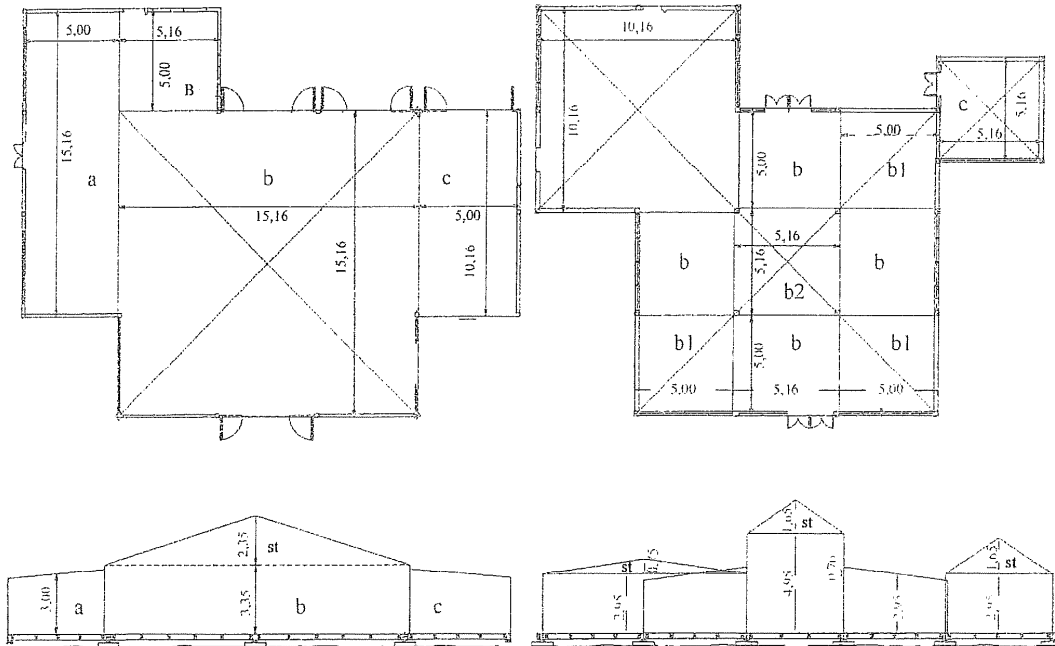
Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 10 facciate
 n. n. allegati.

Il Funzionario Responsabile
 Lorenzo De Angelis

SCHEDA n° 3
 CUBATURA DELL'EDIFICIO RISTORANTE- BAR

(A) EDIFICIO MODIFICATO

(B) EDIFICIO della PRECEDENTE SOLUZIONE ARCHITETTONICA



N.B. - le parti degli edifici segnalate nelle figure con la dizione st hanno forme geometriche di tipo piramidale.

La formula di calcolo è $(axb : 3) \times h$.

	a	b	axb	divisore	h	mc
(A) EDIFICIO MODIFICATO						
volume corpo a: $15,16 + 5,16 =$	20,32	5,00	101,60		3,00	304,80
volume corpo b al livello del calpestio	15,16	15,16	229,82		3,35	769,89
volume corpo b al livello del sottotetto	15,16	15,16	101,60	3	2,35	79,60
volume corpo c al livello del calpestio	10,16	5,16	52,42		3,00	157,27
VOLUME DELL'EDIFICIO MODIFICATO					MC	1311,56
(B) EDIFICIO della PRECEDENTE SOLUZIONE ARCHITETTONICA						
corpo a: calpestio area cucina e servizi di sala	10,16	10,16	164,18		2,95	484,33
corpo a: sottotetto area cucina e servizi di sala	10,16	10,16	164,18	3	0,75	41,04
corpo b: calpestio parziale sala ristorante, parti n°4	5,16	5,00	25,80	4	2,95	304,44
corpo b1: calpestio parziale sala ristorante, parti n°3	5,00	5,00	25,80	3	2,95	221,25
corpo b2: calpestio zona centrale sala ristorante.	5,16	5,16	26,62		4,95	131,77
corpo b2: sottotetto zona centrale sala ristorante.	5,16	5,16	26,62	3	1,65	14,64
corpo c: calpestio bar	5,16	5,16	26,62		2,95	78,52
corpo c: sottotetto bar	5,16	5,16	26,62	3	1,65	14,64
					MC	1290,63

4 – REGIME VINCOLISTICO

Tutela paesaggistica

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” allegata al Piano.

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

Tutela archeologica

Già il P.T.P. individua l'area del campeggio La Frasca come “zona archeologica” a tutela orientata, ovvero area di interesse archeologico non vincolata ai sensi della Legge 1089/1939. Un Decreto del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 12.12.2008 dichiara di interesse particolarmente importante un piccolo porto canale risalente alla metà del V secolo d.C. individuato in un sito antistante la Località La Frasca. Infine, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 20.04.2009 vengono sottoposte a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a del D.L.vo 42/2004 le aree afferenti anche il Campeggio individuate nel foglio catastale 1, particelle 188, 189, 196, 197, 480 e 491.

Una Nota dell'allora Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale (prot. 3571 del 15.12.2000), verificato che la località è “*attraversata da un asse viario antico e vi insistono tracce relative ad un insediamento e a una necropoli romana*”, prescrive che “*l'area potrà continuare ad essere utilizzata per campeggio, fermo restando che i progetti definitivi relativi ad eventuali modifiche e riqualificazioni saranno esaminati dalla Scrivente per il parere di competenza, previe indagini preliminari.*”

Tutela ambientale

Con Decreto del Presidente della Regione Lazio del 29.09.1017 è stato istituito il Monumento naturale “La Frasca” ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale Lazio 06.10.1997 N° 29.

Il provvedimento dispone comunque al punto 4 che “*Sono fatti salvi gli interventi previsti, alla data di entrata in vigore del presente Decreto, nel progetto di recupero della pineta La Frasca e di completamento, ristrutturazione, miglioramento e ammodernamento del campeggio La Frasca, in variante al P.R.G. del Comune di Civitavecchia, oggetto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lvo 18.08.2000 N° 267 approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio 24.10.2005 N° 522, nei limiti di validità ed efficacia temporale del*

succitato Accordo di Programma, e comunque fermo restando il rispetto di ogni altra norma di tutela, in particolare paesaggistica e storico-archeologica, e delle procedure urbanistico-edilizie previste dalle Leggi vigenti.”

5 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto è redatto in conformità alle vigenti disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. LLPP 14.06.1989 n° 236).

Gli elaborati di progetto evidenziano con chiarezza l'accessibilità di tutte le aree del campeggio, dei servizi e delle strutture collettive.

I dettagli della accessibilità delle strutture di servizio del campeggio sono evidenziati nella Tavola 36. Il progetto originario allegato all'Accordo di Programma è stato integrato con la rappresentazione di un bungalow adattato per essere agibile anche per persone portatrici di handicap.

6 – IMPIANTI

L'installazione di nuovi impianti o l'adeguamento di quelli esistenti compatibili con il progetto generale, avverrà nel pieno rispetto della Normativa di settore e, segnatamente, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22.01.2008 N° 37.

Nell'attuazione del progetto si terrà naturalmente conto di detta normativa, mantenendo, o semplicemente aggiornando, le dotazioni impiantistiche presenti. Tra queste l'illuminazione dei percorsi interni all'area e l'impianto antincendio adeguato al D.M. 28.02.2014 "Regola tecnica di prevenzione incendi per le strutture ricettive in aria aperta" in conformità al progetto all'uopo approvato dal Comando Provinciale dei VVFF di Roma il 10.08.2016 prot. U.0047447.

La rete fognante della struttura ricettiva è dotata di un depuratore per il trattamento dei reflui prima dello scarico a mare. Con tale modalità il campeggio ha fino ad oggi provveduto allo smaltimento dei reflui.

Il progetto prevede ora il recapito dei reflui nella fognatura comunale dislocata lungo la vicina strada litoranea (tav. 131a) e che risulta essere in fase di imminente attivazione. Si considera comunque, come opzione di riserva, il ricorso all'attuale impianto di depurazione nell'eventualità di un ritardo nella attivazione della fognatura comunale.

La natura del sito ed i vincoli di tutela che vi sono imposti non consentono il ricorso a fonti di energia rinnovabile come disposto dal D.L.gs 28/2011. Tra le ordinarie tecnologie attualmente disponibili non sarebbero infatti compatibili con il sito, per l'evidente impatto negativo delle strutture necessarie, produzioni di energia da fotovoltaico o da eolico, né sarebbe attuabile, per le stesse ragioni, produzione di energia con pompe di calore che risulterebbero invasive del sottosuolo o delle acque marine.

7 – USI CIVICI

I terreni sede del campeggio sono liberi da gravami di uso civico. L'elaborato 33 riporta certificazione in tal senso rilasciata dall'Università Agraria di Civitavecchia in data 6 dicembre 2018.