

COMUNE DI FIANO ROMANO

Piazza Giacomo Matteotti, 2 - 00065 Fiano Romano (RM)

COMMITTENTE:

SUNSHINE COMPANY S.R.L. CAMPING VILLAGE HOSTEL 2

Via delle Sassete n. 28 - 00065 Loc. Sassete - Fiano Romano (RM)

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL VILLAGGIO TURISTICO "I PINI" IN VARIANTE PUNTUALE AL PRG

(Struttura Ricettiva all'aria aperta)

Via del Sassete n. 28 - 00065 Loc. Sassete - Fiano Romano (RM)

PROGETTO DEFINITIVO

TIMBRI E FIRME:

IL PROGETTISTA:

cs**m**

Studio Tecnico di Ingegneria e Architettura

Ing. Nicolò Ciccotelli, Ing. Franco Sollazzi, Ing. Marco Ciccotelli, Ing. Carlo Massaioli
Via Marino Laziale, 44 - 00179 Roma - Tel. 06.9799.4013/4335 - Fax 06.97.25.50.88

Ing. Franco SOLLAZZI

Ing. Marco CICCOTELLI

Ing. Carlo MASSAIOLI

Gruppo di Progettazione:

Arch. Fabiana RATTI

Arch. Daniela LUPO

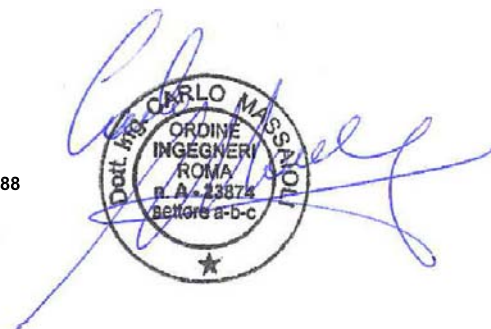
Arch. Marina SCARCIAFRATTE

IL RICHIEDENTE:

Sunshine Company S.r.l.

Via del Sassete s.n.c. - 00065 Fiano Romano (RM)

Il legale rappresentante: Simone CARDINI



REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO	VERIFICATO	APPROVATO
EMISS.	18-11-2016				
REV.1					
REV.2					

ELABORATO:

**RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO INDICI E DI
DIMENSIONAMENTO AREE DI AMPLIAMENTO**

TAVOLA:

003_ED_03_0

SCALA:

Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	DATI DIMENSIONALI DEI LOTTI DEL CAMPING	3
3.	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DEL VILLAGGIO TURISTICO	4

1. PREMESSA

Per il dimensionamento dell'ampliamento della struttura turistica ricettiva all'aria aperta "Camping I Pini" si sono seguiti gli indici stabiliti dalla normativa regionale vigente in materia: "*Regolamento Regionale n. 18 del 2008 Regione Lazio – BUR /Novembre 2008 - Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta e allegato A: requisiti minimi obbligatori per la classificazione delle strutture per il turismo all'aria aperta*". Il suddetto regolamento fornisce precise indicazioni sui servizi e sulle grandezze da utilizzare nel caso di strutture ricettive quali:

- Campeggi;
- Villaggi turistici;
- Aree attrezzate per la sosta temporanea.

Il "Camping I Pini" rientra nello specifico nella categoria dei villaggi turistici così definiti: "*I villaggi turistici sono i complessi.....attrezzati prevalentemente, in riferimento alla superficie complessiva della struttura, per la sosta e il soggiorno in bungalow ed altre unità abitative mobili di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, ed, in minor misura, purché non eccedente il 40% della superficie totale della struttura, dei turisti provvisti di mezzi autonomi*".

La situazione attuale della ricettività del Camping è la seguente:

- n. 32 piazzole libere;
- n. 40 piazzole con tende;
- n. 176 case mobili.

Quindi, sul totale di 248 equipaggi, ove per equipaggi si intende: "*un gruppo costituito convenzionalmente da un numero di quattro persone che utilizzano la singola piazzola e vi soggiornano*", vengono forniti direttamente dalla struttura turistica 216 mezzi di pernottamento per una percentuale pari all'87% sul totale della ricettività del Camping. La situazione che si configurerà successivamente all'ampliamento del villaggio sarà la seguente:

- n. 32 piazzole libere;
- n. 40 piazzole con tende;
- n. 265 case mobili.

La tabella seguente riassume la situazione della ricettività allo stato di fatto con quella che si verrà a configurare successivamente all'intervento di ampliamento.

Tabella 1. Ricettività esistente e futura “Camping I Pini”

Fg. 20	piazzole	tende	case mobili	tot. equipaggi	tot. ricettività
particella 179					
particella 281					
particella 3					
particella 4					
totale superficie Villaggio esistente	32	40	176	248	992
particella 61					
particella 54					
particella 55					
particella 59					
particella 60					
totale superficie Ampliamento	-	-	89	89	356
totale superficie Villaggio post operam			265	337	1348

2. DATI DIMENSIONALI DEI LOTTI DEL CAMPING

Il lotto esistente ha un'estensione complessiva di metri quadrati 54.250 (foglio 20; p.lle 179, 281, 3 e 4) ed è composto dai seguenti fabbricati e manufatti:

- Supermercato(di circa 186mq);
- Reception (di circa 88 mq);
- Miniclub (di circa 231 mq);
- Ristorante (di circa 480 mq);
- Bazar (di circa 33 mq);
- Gruppo bagni (di circa 190 mq);
- Lavanderia (di circa 81mq);
- Bar (di circa 24 mq);
- Piscina (di circa 175 mq);
- Piscina laguna (di circa 550 mq);
- Bagni piscina (di circa 11 mq);
- Deposito piscina (di circa 9 mq);
- Cabina enel (di circa 55 mq).

Il terreno destinato all'ampliamento del "Camping" ha un'estensione complessiva di metri quadrati 17.000 (foglio 20; p.lle 179, 281, 3 e 4).

3. REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DEL VILLAGGIO TURISTICO

Nel presente paragrafo sono elencati tutti i requisiti minimi obbligatori per la classificazione della struttura nella categoria di "Villaggio turistico a 4 stelle" (Regolamento Regionale Lazio n. 18/08). Le unità abitative mobili insediate sono tutte dotate dell'allaccio alle reti tecnologiche, dei servizi igienico sanitari e dei cucinotti.

Si riporta di seguito la tabella compilata sia con i requisiti minimi necessari che sono disciplinati nell'allegato A – del Regolamento Regionale n. 18 del 2008 Regione Lazio sia con i parametri effettivi della struttura del Camping esistente e quelli di ampliamento.

Tabella 2. Requisiti minimi obbligatori e parametri effettivi e di progetto

Requisiti minimi obbligatori per villaggi turistici			4 stelle	Esistente	Ampliamento	Totale	
Densità e capacità per ettaro (e=equipaggi; o =ospiti)			60 e. 240 o.	46 e. 184 o.	52 e. 208 o.	47 e. 188 o.	
Suddivisione aree interne	area per servizi generali max	40%	8%	5%	6%		
	area destinata a verde sportivo e/o naturalistico generali min.	40%	50%	59%	52%		
	di cui aree max verde sportivo	35%	4%	2%	3%		
Rapporto minimo delle piazzole attrezzate sul totale delle piazzole esistenti nella struttura ricettiva			35%	87%	100%	90%	
Parcheeggi	interni alla struttura	70%	70%	70%	70%		
Requisiti minimi obbligatori per villaggi turistici			4 stelle	Esistente	Ampliamento	Totale	
Installazioni igienico sanitarie di uso comune: n. degli ospiti max per ogni installazione	water (vano min. 1,2 mq)	1 ogni 15 o.	necessari	effettivi	necessari	effettivi	tot.
			19 per (72*4)o. (escl. case mobili)	21	0 (solo case mobili con wc privato)	0	21

	doccia (vano min. 1,2 mq)	1 ogni 20 o.	15 per (72*4)o. (escl. case mobili)	15	0 (solo case mobili con doccia privata)	0	15
	lavabo	1 ogni 15 o.	19 per (72*4)o. (escl. case mobili)	20	0 (solo case mobili con lavabo privato)	0	20
	lavello stoviglie	1 ogni 30 o.	10 per (72*4)o. (escl. case mobili)	8	0 (solo case mobili con lavello privato)	0	8
	lavatoio	1 ogni 60 o.	5 per (72*4)o.	4	0 (solo case mobili con wc privato)	0	4
	lavatrice	1 ogni 200 o.	5 per (248*4)o.	4	2 per (89*4)o.	0	4
	presenza di servizi igienici accessibili a persone diversamente abili	2	2	2	0	0	2

Si evidenzia che per quanto riguarda la suddivisione delle aree interne vengono ampiamente rispettati i parametri minimi delle aree da destinare a verde naturalistico e che l'ampliamento contribuisce ad aumentare tale parametro.

Internamente al perimetro sia del Camping esistente che in quello di ampliamento vengono messi a disposizione, rispetto al numero degli equipaggi totali, il 70% di posti auto. Inoltre sia il lotto di ampliamento sia quello esistente possono avvalersi come parcheggio del piazzale prospiciente a via delle Sassete, completamente a disposizione dei campeggiatori e di possibili visitatori.

Le installazioni igienico sanitarie di uso comune non subiscono modifiche, poiché nell'area di ampliamento vengono insediate solo case mobili le quali hanno al loro interno già integrati tali servizi.

Si prevede, invece, un aumento dei seguenti servizi igienico sanitari:

- Lavello stoviglie (da 8 ➔ a 10);
- Lavatoio ((da 4 ➔ a 5);
- Lavatrici ((da 4 ➔ a 7).

La struttura ricettiva mette a disposizione dei turisti i seguenti servizi di accoglienza e manutenzione delle aree di campeggio :

- Presenza di accoglienza e accettazione assicurato 24 ore su 24;
- Presenza di personale addetto al ricevimento con padronanza di minimo altre due lingue oltre l'italiano;
- Presenza di impianto per accettazione di pagamenti del soggiorno e dei servizi con carta di credito;
- Servizio di sorveglianza o reperibilità assicurato 24 ore su 24;
- Pulizia ordinaria delle aree comuni;
- Addetto diurno per la pulizia delle installazioni igienico-sanitarie;
- Erogazione di 90 litri di acqua al giorno per ospite;

Per quanto interessa i servizi di somministrazione la struttura del Camping mette a disposizione degli ospiti:

- Ristorante;
- Bar;
- Market;

Infine sono garantiti anche tutti i servizi di telecomunicazione e la presenza di impianti sportivi per rientrare nella categoria a 4 stelle (minimo tre attrezzature sportive). Nel camping esistente, infatti, sono già presenti le seguenti attrezzature sportive e ricreative:

- Campetto da calcio;
- Campo da pallavolo;
- Piscina;
- Piscina laguna;
- Parco giochi;
- Sala da tennis;
- Locale di ritrovo;

- Palcoscenico spettacoli di intrattenimento serale.

Con l'ampliamento vengono aggiunte le seguenti attrezzature:

- Area giochi;
- Percorso fitness.

Infine, riguardo la densità insediata nell'area di ampliamento con superficie pari a 1,7 ettari dato che il limite massimo fissato dalla normativa è di 60 equipaggi ad ettaro, il numero di persone massime insediabili per tale area è di 102 equipaggi. Il progetto di ampliamento prevede l'insediamento di 89 case mobili. Le dimensioni delle piazzole attrezzate, che secondo la normativa sopracitata devono prevedere una superficie superiore ai 50 metri quadrati, sono progettate con superficie che va da un minimo di 80 mq ad un massimo di 110 mq a piazzola, garantendo, in tal modo, l'ampiezza degli spazi a disposizione degli alloggi e delle zone di verde di pertinenza alle case mobili.