

REGIONE LAZIO  
COMUNE DI CIVITAVECCHIA



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE COMUNALE  
Ex art. 58 L. 133/08

POLO DI CONVERGENZA TURISTICA CIVITAVECCHIA PORTO  
- ADEGUAMENTO DICEMBRE 2017 -

RELAZIONE ARCHITETTONICA

PROPONENTE:



PROGETTISTA:



TAVOLA:

04

DATA:

gennaio 2018

## RELAZIONE ARCHITETTONICA

### 1) PREMESSA

Il presente progetto di realizzazione del “polo convergenza turistica di Civitavecchia porto” si inquadra nel più vasto programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare intrapreso dal Comune di Civitavecchia per razionalizzare le risorse comunali.

Per l’attuazione dell’iniziativa si utilizzerà l’istituto della valorizzazione del patrimonio immobiliare dei comuni come previsto dall’art 58 della Legge 133/08 e smi.

Il progetto è realizzato di concerto con l’Autorità Portuale di Roma per offrire un serio e concreto sviluppo alle attività turistiche crocieristiche, creando positive ricadute economiche per la comunità di Civitavecchia.

Il programma si attua nelle aree del complesso dell’ex centrale di “Fiumaretta” oramai dismesso dalle sue funzioni originarie, e attualmente utilizzato solo in maniera marginale come uffici e servizi.

L’iniziativa è sviluppata nel quadrante porto, tra la via Aurelia e la nuova arteria di penetrazione dell’accessibilità portuale, la zona è un’area antropizzata, urbanizzata e di proprietà del Comune di Civitavecchia, ed ha una estensione di circa 6 ettari.

L’intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la creazione di un “polo convergenza turistica di Civitavecchia porto” per i turisti che transitano nel porto con la realizzazione di un “Welcome Centre” per l’accoglienza e assistenza e un parco commerciale denominato “Outlet Porto”.

**DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO**

LIVELLO	SUPERFICIE PARZIALE (mq)		SUPERFICIE TOTALE (mq)	CUBATURA PARZIALE (mc)		CUBATURA TOTALE (mc)
	WELCOME CENTRE	OUTLET PORTO		WELCOME CENTRE	OUTLET PORTO	
PRIMO	489,11	570,37	1 059,48	2 739,03	1 597,04	4 336,07
SECONDO	4 041,54	16 194,29	20 235,83	22 228,49	97 165,72	119 394,21
TERZO	785,72	-	785,72	3 928,60	-	3 928,60
<b>TOTALE</b>	<b>5 316,38</b>	<b>16 764,66</b>	<b>22 081,03</b>	<b>28 896,12</b>	<b>98 762,76</b>	<b>127 658,88</b>

**CALCOLO E VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68**

STANDARD	SUPERFICIE PROGETTO (mq)	mq/mq	SUPERFICIE RICHIESTA (mq)	SUPERFICIE DI PROGETTO (mq)	VERIFICA
PARCHEGGI VERDE	22 081,03	0,8	17 664,82	6 185,00 12 600,00	18 785,00 18 785,00 > 17 730,02

**SUP. DI PROGETTO  
PARCHEGGI OUTLET PORTO  
(LR. 33/99)**

AREA	SUPERFICIE (mq)
Comparto 1	5 250,00
Comparto 2	6 960,00
Comparto 3	4 180,00
Comparto 4	4 560,00
<b>TOTALE</b>	<b>20 950,00</b>

**SUP. DI PROGETTO  
PARCHEGGIO PRIVATO  
(fuori standard)**

AREA	SUPERFICIE (mq)
Comparto 5	5 250,00
Comparto 6	6 960,00
P1	1 935,00
P2	1 754,00
P3	1 700,00
P4	1 170,00
<b>TOTALE</b>	<b>18 769,00</b>

**2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento è organizzato per parti con una distribuzione planimetrica che si appoggia sia sui segni antropici strutturanti il territorio (strade e linee infrastrutturali) sia su quelli geomorfologici (andamento plano-altimetrico del terreno). Gli edifici, al di sotto dei quali è prevista l'area a parcheggio fuori terra, si trovano tutti alla quota di +5.60 mt.

L'outlet si presenta come un edificio introverso, vale a dire strutturato, così come le altre architetture limitrofe all'area di intervento, con degli spazi interni ricchi di

elementi architettonici ed un esterno chiuso, quasi a proteggere la ricchezza degli spazi interni da un esterno ancora da strutturare.

Il welcome centre, al contrario si apre verso il porto sia funzionalmente che architettonicamente, e si struttura come un'ampia superficie vetrata pronta a mediare il passaggio tra la terra ed il mare.

Il progetto prevede anche la realizzazione di una nuova viabilità che ricollega la via Aurelia con il raccordo Civitavecchia Viterbo.

### **Outlet Porto**

L'Outlet Porto si struttura come un area commerciale completamente chiusa e destinata all'uso dei croceristi che trovano qui la possibilità di effettuare acquisti di vario genere ed in gran parte non disponibili nel tessuto commerciale esistente a Civitavecchia . L'edificio si ispira formalmente alla tradizione dei magazzini portuali, da Genova a Trieste ad i grandi porti del nord europa, con una facciata esterna ritmata dalla funzione interna che ripete un modulo tipicamente industriale.

All'interno dell'edificio è stato creato un percorso ad anello coperto da una vetrata di circa 4.000mq arricchita da sistemi meccanici di schermatura solare che agisce con effetti bioclimatici sulla climatizzazione dell'intero complesso edilizio.

Sulla Galleria si affacciano i vari negozi (circa 70) con superfici differenziate da un minimo di 65 mq ad un massimo di 1.400mq al fine di rispondere alle varie esigenze commerciali aggregandosi lungo un percorso a larghezza variabile con prospetti formalmente differenziati al fine di creare un immagine più articolata arricchita da colori e distribuzione della facciata differenziati.

All'Outlet Porto si accede pedonalmente dal Welcome Centre (vedi descrizione successiva) o attraverso un gruppo di scale, ascensori e rampe mobili collegate al sottostante parcheggio posto al primo livello ed al mezzanino, ciascun livello è diviso in due comparti con una superficie per livello di 12.210 mq .

Ogni unità commerciale è completata da un area servizi ed un magazzino e la maggior parte di esse sono direttamente collegate ad un'area esterna con funzione di carico e scarico di circa 1.000 mq.

L'intero outlet è situato al secondo livello (quota +5.60), perciò l'accesso all'area carico e scarico merci avviene attraverso due rampe, rispettivamente di accesso e di uscita, collocate lungo la parte settentrionale dell'area di intervento.

Il parcheggio, situato al primo livello (quota +0.00), è accessibile direttamente dalla strada nella parte settentrionale dell'area d'intervento, e da una rampa posizionata in prossimità della rotatoria che si attesta su via Aurelia. Il piano ammezzato (quota +2.80) è reso accessibile attraverso opportune rampe poste parallele agli ingressi del primo livello.

### ***Welcome Centre***

Il welcome centre ha lo scopo di filtrare il sistema di arrivo al porto dei croceristi. E' collegato direttamente con l'outlet seppur mantenendo una sua autonomia gestionale oltre che funzionale. E' organizzato, su un piano rialzato rispetto alla strada sottostante posta a quota 0.00 dove, in un grande salone vetrato di circa 5.300 mq con un'ampia area ristoro e terrazza panoramica poste al terzo livello. Per consentire una maggiore fruibilità di quest'ultimo livello è stato appositamente studiato un doppio collegamento: un accesso interno dal secondo livello del welcome centre attraverso un sistema di scale e ascensori, un secondo accesso avviene direttamente dall'esterno dell'edificio ed è costituito da due rampe. Il welcome centre costituisce l'accesso all'Outlet.

Il grande salone fa inoltre da accesso all'outlet ed una passerella aerea lo collegherà direttamente e padronalmente con l'aerea portuale, scavalcando sia la strada che la ferrovia.

Dallo stesso è inoltre prevista la futura realizzazione di un collegamento interrato che andrà a costituire il primo tratto di collegamento con la futura nuova stazione prevista lungo la linea ferroviaria al di là della via Aurelia.

Architettonicamente il Centro servizi si definisce come spazio chiuso e quindi climatizzato ma completamente trasparente in quanto totalmente vetrato.

Così come la galleria del Outlet, un sistema di schermatura solare di tipo meccanico permette di agire con effetti bioclimatici sulla climatizzazione dell'intero complesso edilizio.

In adiacenza rispetto alla terrazza panoramica è inoltre previsto un sistema di cogenerazione ed un impianto di pannelli fotovoltaici per soddisfare i requisiti di ecosostenibilità e garantire la climatizzazione interna.

Al livello primo, in corrispondenza del volume del welcome centre, vi è l'accesso carrabile al parcheggio che comprende il terminal per gli autobus/navette (per un totale di 33 stalli) un sistema di ascensori scale e scale mobili mette in collegamento il grande salone di accoglienza con il livello primo

### ***Le aree Pubbliche***

Dal punto di vista degli standard urbanistici come già evidenziato nella Relazione Tecnica Urbanistica (TAV - 02) l'intervento prevede il reperimento delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard richiesti dal D.M. 1444/68 in parte (verde pubblico) lungo il lato nord dell'intervento dove è previsto un ampio parco attrezzato di circa 12.600 mq con aree gioco ed una pista ciclabile, mentre la relativa superficie a parcheggio per un totale di 6.185 mq è ricavata in adiacenza al parco verde.

### **3) OPERE DI URBANIZZAZIONE DI ALLACCIO ALLE RETI DEI SERVIZI;**

A servizio dell'intero complesso edilizio saranno realizzate le seguenti **opere di urbanizzazione**, necessarie ed occorrenti per la funzionalità dello stesso:

- viabilità
- parcheggi;
- rete fognaria acque nere;
- rete fognaria acque bianche;
- rete idrica;
- rete illuminazione stradale;
- sistemazione a verde.

### ***Viabilità e parcheggi***

La viabilità prevede sia la realizzazione del percorso di collegamento tra la via Aurelia ed il raccordo della Civitavecchia Viterbo completo delle due rotatorie e degli ingressi al complesso edilizio, sia un sistema di viabilità interna consente l'accesso all'intero sistema di parcheggi, e all'area di carico e scarico merci.

Il sistema dei parcheggi, che si sviluppa principalmente al primo livello (quota +0.00) ed in parte al livello ammezzato (quota +5.60), è così ripartito:

- **Parcheggi pubblici:** è costituito da un parcheggio esterno per taxi e autobus, è situato nella parte settentrionale del lotto e con una superficie di 6.185 mq, ricopre l'intero fabbisogno di standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68



CALCOLO E VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68					
STANDARD	SUPERFICIE PROGETTO (mq)	mq/mq	SUPERFICIE RICHIESTA (mq)	SUPERFICIE DI PROGETTO (mq)	VERIFICA
PARCHEGGI	22 081,03	0,8	17 664,82	6 185,00	18 785,00 > 17 730,02
VERDE				12 600,00	

DOTAZIONI URBANISTICHE D.M. 1444/68

- **Parcheggi privati:** sono realizzati al primo livello fuori terra (quota +0.00), al disotto dell'area occupata dall'Outlet e del Welcome Centre, sono suddivisi in quattro comparti con una superficie totale di 20.950 mq e soddisfano completamente le richieste della L.R. 33/99. Tale parcheggio è connesso tramite

un sistema di scale, ascensori e rampe all'outlet ed al welcome centre, ed è dedicato al parcheggio auto all'interno dei comparti 1 e 2, al parcheggio autobus nei comparti 3 e 4.

- Parcheeggi privati fuori standard: l'area è inoltre dotata di una vasta quantità di parcheggi non richiesti dagli standard. Una parte di questi parcheggi sono collocati all'interno del piano ammezzato del primo livello fuori terra (quota +2.80), il quale è diviso in due comparti (comparto 3 e comparto 4) con una superficie totale di 12.210,00 mq che, insieme agli altri parcheggi dislocati all'interno dell'area di intervento raggiungono una superficie di 18.769,00 mq.

-

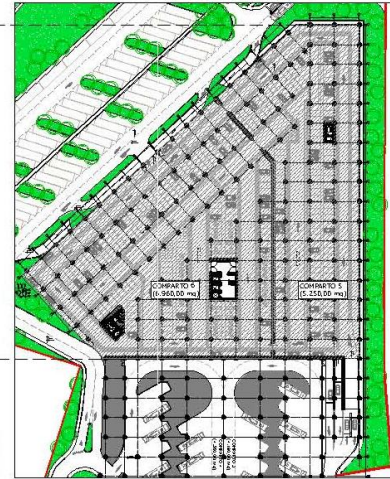


LIVELLO PRIMO (QUOTA +0.00)



SUP. DI PROGETTO PARCHEGGI OUTLET PORTO (L.R. 33/99)	
AREA	SUPERFICIE (mq)
Comparto 1	5.250,00
Comparto 2	5.950,00
Comparto 3	1.700,00
Comparto 4	1.170,00
<b>TOTALE</b>	<b>13.950,00</b>

LIVELLO AMMEZZATO (QUOTA +2.80)



SUP. DI PROGETTO PARCHEGGIO PRIVATO (fuori standard)	
AREA	SUPERFICIE (mq)
Comparto 5	5.250,00
Comparto 6	5.950,00
P1	1.955,00
P2	1.754,00
P3	1.700,00
P4	1.170,00
<b>TOTALE</b>	<b>18.789,00</b>

CALCOLO E VERIFICA ALBERATURE PARCHEGGIO PRIVATO (fuori standard)				
Parcheggio	Superficie (mq)	Alberature (tab./60mq)	Alberature DI PROGETTO	
			RICHIESTE	IN.
P1	1.955,00	32	32	32
P2	1.700,00	28	28	28
P4	1.170,00	20	20	20

CALCOLO E CONTROLLO DOTAZIONE E PARCHEGGI INTERVENTO (L. 122/89)				
REFERIMENTO NORMATIVO	QUS TOTALE INTERVENTO	CALCOLO SUP.A PARCHEGGIO RICHIESTA (1 mq/20mq)	SUPERFICIA PARCHEGGIO PROGETTO	VERIFICA
	mq	mq	mq	mq
L. 122/89	128.120,19	12.812,02	30.950,00	30.950,00 > 12.812,00

CALCOLO E VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI OUTLET PORTO (L.R. 33/99)					
REFERIMENTO NORMATIVO	SUP. LORDA COMMERCIALE	SUP. NETTA COMMERCIALE (80% SUP. lorda)	CALCOLO SUP.A PARCHEGGIO RICHIESTA (1 mq/10mq)	SUPERFICIA PARCHEGGIO PROGETTO	VERIFICA
	mq	mq	mq	mq	mq
LR. 33/99	13.920,00	10.956,00	30.512,00	10.950,00	10.950,00 > 30.512,00

CALCOLO PARCHEGGI L.R. 33/99 E L.122/99

### Rete di fognatura

Il progetto delle reti fognanti prevede reti separate per le acque meteoriche e per le acque nere, in conformità allo schema che caratterizza l'intero sistema fognante della località in oggetto.

Sono previste tubazioni in PVC sia per l'affidabilità e la leggerezza del materiale sia per la rapidità dei collegamenti. Tutte le tubazioni saranno interrato, poste in appositi cavi, livellati con materiale arido, sciolto e vagliato; quindi saranno

rinfiancate e ricoperte con materiale sciolto e vagliato, per uno spessore di cm 20 e, a completamento, con materiale di risulta.

Nelle reti di smaltimento delle acque reflue sono previsti, inoltre, pozzetti di ispezione, di derivazione e di confluenza, a distanze tali da ottimizzare le attività di controllo e di manutenzione.

In corrispondenza dei collegamenti a pozzetti di ispezione e di attraversamenti di opere murarie in genere, è previsto l'inserimento di un giunto opportuno, con anello elastometrico, per assicurare la tenuta idraulica della tubazione.

Tenendo conto della configurazione planoaltimetrica della fognatura, il regolare smaltimento delle acque reflue è assicurato da idonea tubazione fino alla vasca di confluenza, contenente impianto di sollevamento, prima della immissione nel fosso ricettore esistente.

La rete di smaltimento delle acque reflue è stata progettata in base ai seguenti criteri generali:

- adozione di diametro non inferiore a 125 mm;
- pozzetto di ispezione a distanza non superiore a 25 m;
- pozzetti di confluenza in corrispondenza degli incroci di due o più fogne;
- adozione di tubi in PVC, interrati e protetti di rinfianco e rinterro di almeno 20 cm di sabbia;
- tubazioni:  $\varnothing$  160 -  $\varnothing$  300, con pendenza  $>0.3\%$ .

### ***Rete idrica***

L'approvvigionamento idrico del Polo è assicurato mediante allaccio alla rete idrica comunale, mentre per l'irrigazione delle aree a verde è previsto l'allaccio ad un pozzo.

È previsto l'impiego di tubazioni in PEAD PN16. La scelta del materiale è stata determinata dalla necessità di prevedere una tubazione in materiale non soggetto a corrosione (presenza di correnti vacanti) e con caratteristiche tali da mantenere inalterate la qualità delle acque primarie trasportate.

Sulle condotte sono previsti pozzetti di utenza equipaggiati con pezzi speciali, ad una distanza media di 30 m l'uno dall'altro.

### **Impianto di illuminazione**

In relazione alle sezioni stradali e al fine di ottenere un sufficiente livello di illuminamento, è prevista l'utilizzazione di armature stradali con lampade ai vapori di sodio con disposizione unilaterale ad unico sbraccio.

La rete di illuminazione è stata progettata in base ai seguenti criteri generali:

- livello di illuminamento medio pari a 20 lux;
- coefficiente di uniformità pari a 1/3;
- interasse dei corpi illuminanti pari a 20 m;
- pali tronco-conici con sbraccio di h. 7.00 m;
- lampade ai vapori di sodio da 250 W.

L'impianto è stato dimensionato per avere le cadute di tensione nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti.

Arch. Carlo Terzoli





Vista del Welcome Centre e di una porzione di outlet