



COMUNE DI CIVITAVECCHIA

P.U.A. PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI REGOLAMENTO REGIONE LAZIO n. 19/2016

PROGETTISTI: R.T.P.

Arch. Antonino CRISTIANO

Arch. Paolo RUSSO

COLLABORATORI

Arch. Marco POLIMENI

Arch. Francesco TRIMBOLI

Pianificatore J. Erminio BRUNO

SINDACO

AVV. ERNESTO TEDESCO

VICE SINDACO

ASS.RE DEMANIO MARITTIMO

AVV. MANUEL MAGLIANI

RELAZIONI

ELABORATO N° 1

RELAZIONE GENERALE

RUP - RESPONSABILE UFFICIO DEMANIO -
COORDINATORE DEL PUA

Arch. Pietro Angelo COLLIA

DIRIGENTE SERVIZIO 4

LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE

Ing. Giulio IORIO



**EMISSIONE N°1 - PROPOSTA -
MAGGIO 2022**

INDICE

PARTE I – NOTE GENERALI

1. PREMESSA
2. RIFERIMENTI NORMATIVI
 - a) *La Legge Regionale n.8/2015*
 - b) *Il Regolamento Regionale n.19/2016*
 - c) *Il “Piano Regionale di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo”*
3. OGGETTO, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL P.U.A.
4. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.A.
5. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.U.A.

PARTE II – QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE

6. ANALISI TERRITORIALE DEL LITORALE
 - a) *Inquadramento geografico*
 - b) *Inquadramento geologico e geomorfologico*
 - c) *Uso del suolo relativamente alla linea costiera*
 - d) *Stabilità dei versanti relativamente alla linea costiera*
 - e) *Infrastrutture inerenti il trasporto*
 - f) *Geomorfologia, criticità e situazione ambientale*
 - g) *Criticità legate alla fruibilità turistico/balneare*
 - h) *Accessibilità e fruibilità della risorsa turistica*
 - i) *Quadro della pianificazione e dei vincoli urbanistici vigenti*
7. IL CONTESTO SOCIO – ECONOMICO
 - a.) *Popolazione residente*
 - b.) *Popolazione straniera residente a Civitavecchia*
 - c.) *Struttura della popolazione dal 2002 al 2021*
 - d.) *Tasso di disoccupazione*
 - e.) *Attività turistiche*
 - f.) *Localizzazione delle imprese*

PARTE III – STATO D’USO AREE DEMANIALI MARITTIME

8. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DI UTILIZZAZIONE DEL LITORALE
 - a) *Individuazione dei sistemi di accesso (varchi) e di parcheggio esistenti*
 - b) *Individuazione sconfinamenti ed aree che hanno perso il requisito di demanialità*
 - c) *Stato d’uso delle aree demaniali marittime e concessioni esistenti*
 - d) *Criticità rilevate*

PARTE IV – IL PROGETTO DEL P.U.A.

9. ELABORAZIONE DEL P.U.A. E ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
 - a) *Individuazione della “linea di costa complessiva”*
 - b) *Individuazione delle aree sottoposte a vincoli territoriali*
 - c) *Zonizzazione delle aree demaniali marittime*
 - d) *Individuazione dei varchi di accesso*
 - e) *Individuazione delle aree di sosta*
 - f) *Individuazione del sistema delle infrastrutture programmate*
10. CONFORMITA' DEL P.U.A. ALLA NORMATIVA REGIONALE ED AL SISTEMA VINCOLISTICO SOVRAORDINATO
 - a) *Conformità al Piano Regolatore Generale*
 - b) *Conformità alla normativa regionale*
 - c) *Conformità al sistema vincolistico sovraordinato*
11. ILLUSTRAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI - DESCRITTIVI DI PROGETTO
 - a) *Quadro conoscitivo territoriale*
 - b) *Stato d'uso aree demaniali marittime*
 - c) *Stato di progetto aree demaniali marittime*
 - d) *Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale*
 - e) *Conformità zonizzazione di progetto al sistema vincolistico*
 - f) *Quadro normativo di progetto*
12. CONCLUSIONI

PARTE I – NOTE GENERALI

1. PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto la descrizione del nuovo “Piano di Utilizzazione degli Arenili” del Comune di Civitavecchia, di seguito denominato P.U.A., redatto in attuazione dell’art.7 della Legge Regionale 26 giugno 2015, n.8 *“Disposizioni relative all’utilizzo del demanio marittimo per finalità turistico-ricreative. Modifiche alla Legge Regionale 6 agosto 2007, n.13, concernente l’organizzazione del sistema turistico laziale e successive modifiche”*, che ha riformato i criteri e le modalità di redazione dei P.U.A. già disciplinati dalla L.R. 13/2007, e del “Regolamento Regionale n.19/2016 *“Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative”*”.

Nel corso della presente relazione sarà quindi descritto tutto il processo di costruzione del P.U.A., dalle finalità alla costruzione del quadro conoscitivo, dalle valutazioni ai criteri per la stesura del progetto di piano, dalle regole per le attività e le tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime alle modalità di disciplina di tali attività.

Il presente P.U.A. è il frutto di una condivisione degli elementi censiti con l’Ufficio del Demanio Marittimo comunale.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

a) La Legge Regionale n.8/2015

La recente legge regionale 26 giugno 2015, n.8 *“Disposizioni relative all’utilizzazione del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n.13, concernente l’organizzazione del sistema turistico laziale, e successive modifiche e integrazioni”* ha fissato nuovi principi e indirizzi volti alla:

- semplificazione delle definizioni di utilizzazione del demanio marittimo attraverso una nuova e più funzionale classificazione delle diverse tipologie;

- diversificazione dell'offerta turistica-ricreativa sulle spiagge prevedendo che ogni Comune debba riservare a pubblica fruizione (spiaggia libera o spiaggia libera con servizi) una quota almeno pari al 50% dell'arenile di propria competenza;
- legalità e trasparenza attraverso l'obbligo per i comuni di pubblicare sui propri siti istituzionali tutte le informazioni identificative relative alle concessioni demaniali marittime con finalità turistico – ricreative del proprio territorio;
- regolamentazione delle concessioni ai sensi dell'art.47 (Concessioni delle aree del demanio marittimo e di quelle immediatamente prospicienti per finalità turistiche e ricreative) della legge regionale 6 agosto 2007, n.13, come modificato dall'articolo 2 della legge regionale 8/2015, di cui si riportano i commi 1 e 3:
 - I comuni nel cui territorio sono comprese le relative aree demaniali provvedono al rilascio, alla decadenza ed alla revoca, nonché a qualsiasi variazione, delle concessioni delle aree demaniali marittime, comprese quelle immediatamente prospicienti, quando l'utilizzazione abbia finalità turistiche e ricreative, in conformità alla normativa statale e regionale ed ai contenuti del piano di cui all'art.46, per quanto riguarda le aree demaniali marittime.
 - La durata delle concessioni demaniali marittime per finalità turistiche e ricreative è stabilita in conformità alla normativa vigente in materia.

Gli indirizzi forniti con la novella normativa regionale sono finalizzati a:

- costituire un quadro di riferimento finalizzato all'armonizzazione delle azioni dei soggetti pubblici e privati sulla fascia costiera;
- stabilire i criteri per l'utilizzazione delle aree demaniali per finalità turistico e ricreative;
- promuovere ed incentivare la riqualificazione dell'offerta del turismo balneare;
- regolamentare le diverse attività ai fini della integrazione e complementarità tra le stesse;
- promuovere comunque l'uso pubblico degli arenili non in concessione, assicurando non solo i servizi essenziali, ma anche attrezzature e comfort a richiesta;
- favorire l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica;

- garantire l'utilizzazione programmata e razionale delle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative.

b) Il Regolamento Regionale n.19/2016

Il nuovo Regolamento Regionale n.19/2016 "Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico ricreative", attuativo della L.R. 26 giugno 2015, n.8, costituisce un indispensabile strumento di indirizzo e programmazione in materia di politiche del litorale, nell'ambito di una strategia che intende coniugare lo sviluppo turistico delle coste del Lazio in un quadro di sostenibilità ambientale, legalità e trasparenza.

Le principali novità di questa riforma sono:

- *50% Spiagge Libere*. In caso di superamento di tale percentuale, i comuni non potranno più rilasciare nuove concessioni e saranno tenuti a tornare al di sotto del 50% (o della soglia inferiore da essi stabilita) alla scadenza delle concessioni in essere. I comuni saranno, inoltre, tenuti ad assicurare un'equilibrata presenza di spiagge libere e spiagge libere con servizi sull'intero arenile di propria competenza.
- *Spiagge Libere con Servizi*. Al fine di garantire la massima fruibilità delle spiagge libere, è stata introdotta la tipologia di "spiaggia libera con servizi", ovvero una spiaggia che, pur rimanendo la libera fruibilità agli utenti, preveda la presenza di servizi minimi ai cittadini (servizi igienici, primo soccorso, punto ristoro, noleggio di attrezzatura).
- *Accessibilità*. Al fine di migliorare la vivibilità e l'immagine del litorale laziale sui mercati turistici, saranno promossi, nell'ambito delle procedure di affidamento delle concessioni, progetti di sviluppo per l'accessibilità al mare lungo tutta la costa, in particolare aumentando la qualità degli spazi e degli arenili pubblici e ampliando la gamma di servizi erogabili sulle spiagge (ad esempio aree verdi, wi-fi e parcheggi).
- *Destagionalizzazione delle attività*. Al fine di proporre un'offerta turistica sui litorali che vada oltre la stagione balneare, i comuni potranno autorizzare lo svolgimento di attività collaterali e/o diverse dalla balneazione.
- *Attività accessorie*. Al fine di incrementare l'animazione dei litorali, sono stabilite le tipologie di attività accessorie consentite all'interno

degli stabilimenti balneari. Tra queste, oltre alla somministrazione di bevande e cibo sono previste le seguenti attività: intrattenimento musicale e danzante; vendita di giornali, libri e articoli da spiaggia; esposizioni/gallerie d'arte; attività ludiche; attività finalizzate al benessere; scuola di attività nautiche e attività sportive di tipo non agonistico; noleggio di imbarcazioni e natanti.

- *Durata delle concessioni.* La durata delle concessioni potrà essere correlata all'entità degli investimenti da parte del concessionario, anche relativi ad opere, servizi ed attività di pubblico interesse volti alla valorizzazione ambientale, al potenziamento dell'accesso e della fruizione degli arenili, al miglioramento delle condizioni di sicurezza ed al risparmio idrico ed energetico, ivi inclusi gli investimenti per la partecipazione dei concessionari a programmi regionali o comunali di difesa della costa, ovvero la partecipazione alla realizzazione di specifici piani comunali per la realizzazione di parcheggi, aree di pubblica fruizione, opere di manutenzione straordinaria dei lungomari. In questo modo, si intendono incentivare i potenziali concessionari a investire in progetti più duraturi nel tempo e comprendenti elementi di miglioramento e manutenzione dello spazio pubblico a favore della collettività.
- *Trasparenza e legalità.* In linea con la direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE – anche detta Direttiva Bolkestein – e la normativa nazionale, ai fini dell'assegnazione di nuove concessioni trovano applicazione le disposizioni in materia di tutela della concorrenza e di trasparenza. Inoltre si prevede l'obbligo per i comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale, entro il mese di febbraio di ogni anno, i dati relativi alle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative di propria competenza e l'obbligo per la Direzione regionale competente di pubblicare sul proprio sito istituzionale tutte le norme legislative e regolamentari relative al demanio marittimo turistico ricreativo, al fine di facilitarne la fruibilità da parte dei soggetti interessati.

c) *Il "Piano Regionale di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo per finalità turistiche e ricreative"*

Il "Piano Regionale di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo per finalità Turistiche e Ricreative" ex Legge Regionale 6 agosto 2007 n.13 -

Articolo 46 - redatto dalla “Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive e Lazio Creativo - Area Economia del Mare - Dicembre 2019”, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.72 – Supplemento n.1 in data 20/07/2021, alla luce delle norme fissate dalla legge e dal Regolamento regionale che insieme rappresentano un tessuto normativo di indirizzo chiaro e trasparente per il corretto uso del demanio marittimo, acquista un mero ruolo ricognitivo, necessario e indispensabile per la successiva pianificazione locale.

La pianificazione locale, secondo le previsioni del P.U.A. regionale, deve:

- tenere conto delle emergenze ambientali e culturali specifiche dei singoli territori secondo una strategia di sviluppo ecosostenibile del demanio marittimo, in raccordo ad una programmazione territoriale accurata della fascia costiera (300 mt. di profondità dalla linea di battigia, ai sensi dell’art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
- ricercare il giusto equilibrio tra la necessità di salvaguardare la fascia costiera dal punto di vista ambientale e paesaggistico (libera visione del mare) e la contemporanea esigenza di sviluppare le attività turistiche e ricreative, in un’ottica di sviluppo sostenibile del territorio, a garanzia e a tutela delle generazioni future;
- indirizzare lo sviluppo turistico prendendo in considerazione, ove possibile, le nuove modalità di utilizzazione delle aree demaniali marittime, diversificando i servizi offerti e stagionalizzando le attività;
- regolamentare, per le strutture di facile rimozione eventualmente presenti sull’area demaniale marittima assentita in concessione, la possibilità di rimanere allocate permanentemente sull’area per tutto il periodo di durata della concessione, fermo restando che tale permanenza resti subordinata all’acquisizione di tutti i permessi, pareri, autorizzazioni e nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- elaborare la pianificazione degli arenili sulla base dei criteri e delle direttive fissate dalla legge regionale n.8/2015 e dal regolamento n.19/2016 ed in particolare dalla normativa vigente, come noto in rapida evoluzione (anche alla luce della recente sentenza della Corte di Giustizia Europea) e attuativa della Legge 125/2015 che prevede l’intera revisione del demanio;

- essere assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure vigenti previste all'allegato 2 della D.G.R. del 24 ottobre 2018, n.668.

La redazione del presente P.U.A. oltre ai sopra elencati provvedimenti legislativi regionali, fa altresì riferimento alle seguenti leggi, elencate in via sintetica e non esaustiva:

- R.D. 30 marzo 1942, n. 327, approvazione del testo definitivo del Codice della Navigazione;
- D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328, approvazione del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione;
- Art. 59 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 ed il successivo D.P.C.M. del 21.12.1995 relativo alla individuazione delle aree di preminente interesse nazionale;
- Art. 105, comma 2, lett. I), del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, di conferimento alle Regioni delle funzioni relative al rilascio di concessioni di beni del demanio della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia;
- ai contenuti ed alle previsioni dei seguenti strumenti programmatori e urbanistici regionali e/o comunali:
 - Piano di Assetto Idrogeologico regionale (P.A.I.);
 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Civitavecchia;
 - Piano Regolatore del Porto di Civitavecchia;
 - Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Civitavecchia;
 - Piano di Emergenza Comunale di Civitavecchia,
- nonché ai contenuti e/o previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) ed alle previsioni formulate nell'ambito di progetti comunitari a valenza strategica riguardanti la sostenibilità ambientale e la salvaguardia dei siti naturalistici (Piano di Gestione Siti Natura 2000, Piano delle Aree Naturali Protette, ecc.).

3. OGGETTO, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL P.U.A.

Il presente P.U.A., individua e disciplina, nel pieno rispetto delle funzioni delegate al Comune dalla Legge Regionale n.13/2007 e s.m.i., la gestione

e l'utilizzo delle aree demaniali marittime ricadenti nel territorio comunale di Civitavecchia, così come individuate dal Sistema Informativo del Demanio (S.I.D.), ai fini del loro utilizzo per finalità turistico-ricreative, suddividendole in zone omogenee di intervento, e stabilisce, per ciascuna di esse, le tipologie di insediamento nonché il relativo standard sui servizi, con particolare riferimento alle aree da destinare alla balneazione ed ai servizi e alle attrezzature connesse all'attività degli stabilimenti balneari.

Il piano, non avente valore di strumento urbanistico, tiene conto degli indirizzi generali e degli obiettivi strategici forniti dall'Amministrazione Comunale e dagli uffici comunali del Settore Demanio Marittimo, nonché delle disposizioni contenute nel "Piano Regionale di Utilizzazione delle aree del Demanio Marittimo per finalità Turistiche e Ricreative" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.9 del 26 maggio 2021.

Gli obiettivi del P.U.A. in armonia con i principi e gli indirizzi forniti dalla precitata riforma della normativa regionale per la redazione dei P.U.A. comunali, nonché con la programmazione comunale finalizzata alla riqualificazione e valorizzazione dell'intera fascia costiera di competenza, sono i seguenti:

- concretizzare le linee di indirizzo stabilite dalla precitata normativa regionale di riferimento;
- recuperare il rapporto tra mare, spiaggia e città;
- salvaguardare e sostenere lo sviluppo sostenibile delle aree demaniali marittime:
- riqualificare e sviluppare l'offerta turistica, favorendo l'innovazione e la diversificazione del "prodotto spiaggia";
- favorire la fruizione delle spiagge anche tramite l'incremento di servizi che possano garantire l'uso e la frequentazione delle strutture turistico-ricettive per tutto l'anno;
- garantire l'accessibilità della spiaggia a tutti (con particolare riguardo alle persone con ridotta o impedita capacità motoria) mediante l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- monitorare le aree demaniali a rischio erosione e/o inondazione, d'intesa con gli Enti sovraordinati, al fine di programmare azioni mirate per la loro salvaguardia;

- programmare l'utilizzo e l'uso dell'arenile in modo integrato alle trasformazioni urbane pianificate;
- pianificare i servizi di spiaggia, in termini dimensionali, localizzativi, costruttivi e gestionali, coerentemente con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica;
- riorganizzare e regolamentare il sistema degli accessi e delle aree sosta in modo da assicurare il pubblico accesso al mare ed alle risorse litoranee;
- equilibrare la presenza di "spiagge libere" e "spiagge libere con servizi" sull'intero arenile di competenza;
- incentivare i potenziali concessionari a investire in progetti più duraturi nel tempo e comprendenti elementi di miglioramento e manutenzione dello spazio pubblico a favore della collettività;
- promuovere un'offerta turistica che vada oltre la stagione balneare;
- applicare le disposizioni in materia della tutela della concorrenza e di trasparenza in linea con le direttive europee (Direttiva Bolkestein), nazionali e regionali.

4. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.A.

La fascia costiera ricadente nel Comune di Civitavecchia è suddivisa nelle seguenti quattro zone omogenee, ognuna delle quali con caratteristiche peculiari di antropizzazione, che le differenziano notevolmente, anche sulla base di criteri morfologici e ambientali, e ne condizionano l'uso:

- a) Zona omogenea n°1 (Località "La Mattonara"): Aree demaniali ricadenti nella Pineta "La Frasca" che si sviluppa dal limite settentrionale della centrale Torre Valdaliga Nord fino a Torre S. Agostino (Decreto del Ministro dei Trasporti in data 15/09/1999, pubblicato nella G.U. – serie generale – n.226 del 25/09/1999 - Estensione delle aree demaniali marittime di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia escluse dalla delega alle Regioni ai sensi dell'art.59 D.P.R. 24/07/1977 n.616).
- b) Zona omogenea n°2: Aree demaniali che ricadono nella fascia che va da Torre Valdaliga Nord alla zona della Mattonara (Art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616), interessate dalle centrali elettriche.

- c) Zona omogenea n°3: Aree portuali, al centro della città, di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia, ricadenti nella zona compresa tra la Mattonara e la Fortezza Bramantesca (al confine con la Zona Portuale), ex Art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616.
- d) Zona omogenea n°4: Aree demaniali ricadenti nell'ambito che si estende dalla Fortezza Bramantesca (al confine con la Zona Portuale) al fiume Marangone (confine con il Comune di Santa Marinella).

Sono escluse dalla delega di funzioni di cui all'art.59 del D.P.R. n.616/1977, in quanto riconosciute di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato e alle esigenze della navigazione marittima, e quindi dall'ambito di applicazione del presente P.U.A., le sopraelencate zone omogenee di cui alle lettere a), b) e c), di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia, e specificatamente:

- *le aree della prima fascia che comprende la zona della Pineta "La Frasca" che rappresenta una fascia di verde continua che si sviluppa dal limite settentrionale della centrale Torre Valdaliga Nord fino a Torre S. Agostino (Decreto del Ministro dei Trasporti in data 15/09/1999, pubblicato nella G.U. – serie generale – n.226 del 25/09/1999 - Estensione delle aree demaniali marittime di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia escluse dalla delega alle Regioni ai sensi dell'art.59 D.P.R. 24/07/1977 n.616);*
- *le aree demaniali marittime della seconda fascia che va da Torre Valdaliga Nord alla zona della Mattonara e si estende per circa Km 2,50 (Art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616);*
- *le aree portuali ricadenti nella terza zona omogenea che è quella compresa dalla Mattonara fino alla Fortezza Bramantesca al centro della città, per una lunghezza di circa Km 3.50 (Art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616).*

L'ambito di applicazione del presente P.U.A. comprende le aree demaniali marittime ricadenti nella quarta zona omogenea, compresa tra la linea di costa e la dividente demaniale, come individuata dal Sistema Informativo del Demanio (S.I.D.), che si estende dalla Fortezza Bramantesca (al confine con la Zona Portuale) al fiume Marangone (confine con il Comune di Santa Marinella) per una lunghezza complessiva pari a circa 4,00 Km, fatta eccezione per le seguenti aree demaniali marittime:

- Aree in località Borgo Odescalchi (ex Scalo Matteuzzi) asservite al Cantiere Navale S.r.l. “Lido” (ex Società Incremento Porto Lido), oggi di competenza regionale, come da nota della Capitaneria di Porto di Civitavecchia n.14/13787 del 29.07.09.
- Aree interessate dal Porto Turistico “Riva di Traiano” in località Marangone, a sud del Comune di Civitavecchia, di competenza della Regione Lazio, ex D.P.C.M. 12 ottobre 2000 - G.U. 30 dicembre 2000 n.303, S.O. n.224 (Individuazione dei beni e delle risorse finanziarie, umane, strumentali e organizzative da trasferire alle regioni ed agli enti locali per l'esercizio delle funzioni e dei compiti amministrativi di cui agli articoli 99 e 101 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n.112, in materia di viabilità).

Questi sono gli unici ambiti demaniali di competenza del Comune di Civitavecchia a seguito della delega regionale sulla gestione dei beni demaniali marittimi per finalità turistiche ricreative, con esclusione degli ambiti interessati dal Porto turistico Riva di Traiano (a sud della città) e degli ambiti asserviti all'ex Cantiere Navale S.r.l. “Lido” (ex Soc. Incremento Porto Lido) in località ex Scalo Matteuzzi.

5. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.U.A.

- 1 RELAZIONE GENERALE**
- 2 QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE**
 - 2.1 PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO GENERALE (sc. 1:10.000)
 - 2.2 SISTEMA VINCOLISTICO: STRALCIO PLANIMETRIE P.T.P.R. (SC. 1:25.000)
 - 2.3 SISTEMA VINCOLISTICO: STRALCIO PLANIMETRIE P.R.G. - P.A.I. (SC. 1:10.000)
 - 2.4 PLANIMETRIE DELIMITAZIONI AREE DEMANIALI MARITTIME
- ZONE OMOGENEE N° 1-2-3 (SC. 1:4.000)
 - 2.5 PLANIMETRIE DELIMITAZIONI AREE DEMANIALI MARITTIME
- ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)
- 3 STATO D'USO AREE DEMANIALI MARITTIME**
 - 3.1 PLANIMETRIA STATO D'USO SU CARTOGRAFIA TECNICA REGIONALE
- ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)
 - 3.2 PLANIMETRIA STATO D'USO SU CARTOGRAFIA CATASTALE SID
- ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)
- 4 STATO DI PROGETTO AREE DEMANIALI MARITTIME - ZONA OMOGENEA N°4**
 - 4.1 ZONIZZAZIONE DI PROGETTO SU CARTOGRAFIA TECNICA REGIONALE
- ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)
 - 4.2 ZONIZZAZIONE DI PROGETTO SU CARTOGRAFIA CATASTALE SID
- ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)

- 4.3 TABELLE RIEPILOGATIVE ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
- 5 CONFORMITA' ZONIZZAZIONE DI PROGETTO ALLA NORMATIVA REGIONALE**
- 5.1 SISTEMA DEI VARCHI DI ACCESSO AGLI ARENILI SU CARTOGRAFIA CATASTALE SID - ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1:2.000)
- 5.2 QUOTA DI RISERVA ARENILI ALLA PUBBLICA FRUIZIONE - LIBERA VISUALE DEL MARE SU CARTOGRAFIA CATASTALE SID - ZONA OMOGENEA N° 4 (SC. 1: 2.000)
- 6 RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E SISTEMA VINCOLISTICO**
- 6.1 PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E P.T.P.R. SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (SC. 1: 2.000)
- 6.2 PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E P.T.P.R. BENI PAESAGGISTICI (SC. 1: 2.000)
- 6.3 PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E P.T.P.R. BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (SC. 1: 2.000)
- 6.4 PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E P.R.G. (SC. 1: 2.000)
- 6.5 PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E P.A.I. (SC. 1: 2.000)
- 7 QUADRO NORMATIVO DI PROGETTO**
- 7.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 7.2 DISCIPLINARE TECNICO DELLE STRUTTURE - SCHEMI TIPOLOGICI
- 7.3 REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL DEMANIO MARITTIMO

PARTE II – QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE

Il quadro conoscitivo territoriale è integrato, in una visione più ampia della costa non limitata al solo confine demaniale, con:

- l'analisi territoriale del litorale;
- l'analisi socio – economica;
- l'analisi degli strumenti di pianificazione vigenti,

con la finalità di inquadrare la disciplina delle aree demaniali in uno scenario più completo.

Il quadro conoscitivo è stato finalizzato, altresì, a:

- individuare lungo tutta la costa ricadente nella zona omogenea n°4, di competenza del Comune di Civitavecchia, i livelli di criticità legati all'erosione;
- individuare le aree a rischio secondo le classificazioni operate dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) regionale;
- individuare le aree naturali protette e le aree sottoposte a vincoli territoriali;

- determinare la lunghezza della “linea di costa complessiva comunale” e la lunghezza della “linea di costa utile”, ovvero la costa al netto della porzione di costa inutilizzabile e non fruibile ai fini della balneazione, di quella portuale e di quella su cui esistono divieti;
- determinare gli attuali rapporti tra le lunghezze delle “linee di costa in concessione”, rispettivamente per Stabilimenti Balneari e Spiagge Libere con Servizi, e la lunghezza della “linea di costa utile”;
- individuare le aree già affidate in concessione, con l’indicazione per ciascuna di esse, del periodo di validità della concessione, dei relativi dati di ubicazione, di superficie occupata, nonché di lunghezza del “fronte mare (FM)” e della “linea di costa (LdC)”;
- individuare le opere di urbanizzazione oggetto di concessione demaniale marittima;
- individuare le concessioni per usi privati esistenti nonché i relativi sconfinamenti;
- analizzare i sistemi di accesso e di parcheggio esistenti e/o previsti dagli strumenti urbanistici;
- analizzare l’attuale sistema di mobilità, con particolare riferimento a quello ecocompatibile (pedonale e ciclabile);
- analizzare i sistemi strutturanti il territorio costiero di carattere idrogeomorfologico, ecosistemico e ambientale, antropico e storico-culturale;
- analizzare i sistemi dei vincoli con specifica perimetrazione degli ambiti tutelati, o da sottoporre a monitoraggio.

L’analisi della costa comunale, nel suo complesso, ha anche lo scopo di capire le condizioni attuali e quelle da utilizzare e quali problemi si riscontrano.

6. ANALISI TERRITORIALE DEL LITORALE

L’elaborazione del presente P.U.A., oltre la ricognizione dello stato d’uso delle concessioni demaniali marittime illustrata nei paragrafi successivi, prende spunto dalle informazioni (analisi del territorio e relative criticità) desumibili dalla documentazione fornita dall’Ente Committente ed in particolare dal P.U.A. previgente, di cui il Comune di Civitavecchia si era dotato sin dall’anno 2012, nonché dal “Piano di Emergenza del Comune di Civitavecchia” approvato con delibera di C.C. n.108 del 29/11/2016.

Dall'esame dei suddetti documenti, riguardanti le seguenti tematiche:

- Inquadramento geografico;
- Inquadramento geologico e geomorfologico;
- Uso del suolo;
- Stabilità dei versanti;
- Infrastrutture inerenti il trasporto,

a cui si rimanda per eventuali ulteriori e specifici approfondimenti, risulta quanto segue:

a) Inquadramento geografico

Il territorio del Comune di Civitavecchia si estende per 73,74 Km². lungo la costa del Mar Tirreno a circa 80 Km a NW di Roma ed è compreso nel foglio 142, II° Quadrante della cartografia dell'I.G.M.I., che comprende le Tavole di Civitavecchia (NO), Tolfa (NE), S. Marinella (SE) e Torre del Marangone (SO). Procedendo da W in senso orario, esso confina con il Mar Tirreno e con i Comuni di Tarquinia, Allumiere e S. Marinella.

Il territorio comunale comprende una zona urbana di circa 13 Km². densamente popolata ed una agricola di circa 58 Km². che circonda la prima e si sviluppa in massima parte dal centro abitato verso il Fiume Mignone e le propaggini occidentali dei Monti della Tolfa.

b) Inquadramento geologico e geomorfologico

Il territorio comunale di Civitavecchia può essere suddiviso in due ambiti morfologici principali, con peculiarità che dipendono principalmente dalle caratteristiche litologiche dei depositi affioranti e quindi dalla storia geologica che li ha interessati: un ambito collinare e un ambito costiero.

L'ambito collinare è ubicato principalmente nella porzione centro meridionale del comune ed è caratterizzata da rilievi di quote modeste, a morfologia relativamente dolce.

Nel settore E e SE, i rilievi collinari raggiungono quote massime di circa 400 m (Monte Ferrara, Monte Paradiso) e sono caratterizzati da versanti moderatamente acclivi, degradanti, senza soluzione di continuità, sino alla linea di costa.

Spesso i pendii sono interrotti da ampie incisioni vallive, a volte molto profonde, in cui scorrono corsi d'acqua a carattere torrentizio, caratterizzati da piane alluvionali di notevole ampiezza se rapportate ai relativi bacini di alimentazione.

La fascia collinare situata a N si raccorda dolcemente all'ambito costiero, le cui morfologie sono riconducibili ad un paleoambiente costiero, identificabile non solo per le forme erosive (principalmente piattaforme di abrasione) ma anche per i depositi marini, ad esso associati.

Nel settore meridionale viceversa la piana costiera si riduce sin quasi a scomparire; qui il substrato flyschoido raggiunge la linea di costa dando localmente origine a scarpate di alcuni metri (nella fascia compresa tra Borgo Odescalchi e il Porto turistico Riva di Traiano).

Nell'ambito costiero esiste una stretta correlazione tra sedimenti e morfologie, tale da consentire l'identificazione di differenti cicli deposizionali sulla base della semplice osservazione geomorfologica.

Nella zona costiera sono infatti individuabili più linee di costa, che si manifestano con estensione ed evidenza morfologica nettamente differente nelle aree a nord e a sud dell'abitato: nel settore settentrionale, infatti, il tratto dominante del territorio risiede in estese superfici sub-pianeggianti (35 Km² circa, distribuite tra quota 2 e 25 m), mentre a sud prevale nettamente una costa acclive, con spianate di ampiezza limitata, localizzate alla base del versante (900-1000 m al massimo di larghezza, per un totale di pochi chilometri quadrati, sviluppate tra quota 5 e 40 m).

c) Uso del suolo relativamente alla linea costiera

La costa prospiciente il Comune di Civitavecchia è quasi totalmente antropizzata e ha perso gran parte delle caratteristiche di naturalità.

In pratica a partire dal confine con Santa Marinella a Sud fino alla centrale termoelettrica si susseguono in modo pressoché continuo edifici residenziali, produttivi e portuali.

Dalla centrale termoelettrica proseguendo verso Nord fino a Torre Santagostino (limite comunale con Tarquinia) la linea di costa è caratterizzata da una bassa scogliera (circa 1-2 m sopra il livello del mare)

che si estende per circa 10-200 m verso l'entroterra. La roccia è affiorante e improduttiva. Nel primo entroterra rimangono frammenti di una pineta costiera. La pineta, di impianto antropico, ha indice di naturalità scarso, e si presenta decisamente alterata. Parte dell'area è stata sede di campeggio. La pineta termina con limite netto verso l'interno dove confina con campi coltivati.

d) Stabilità dei versanti relativamente alla linea costiera

L'urbanizzazione ha interessato principalmente le porzioni costiere a bassa pendenza del territorio comunale, le zone pedecollinari e, solo marginalmente, le porzioni sommitali dei rilievi presenti a Sud ed Est. In tali settori è diffuso il rimodellamento morfologico di ampie aree di versante con scarificazione ed asportazione della componente litoide, per il suo utilizzo come materiale da costruzione ed il recupero di aree da adibire a pascolo. Inoltre l'azione antropica ha prodotto un ampio disboscamento dei versanti con pessime conseguenze sull'erosione superficiale e sulla stabilità dei versanti.

e) Infrastrutture inerenti il trasporto

Il Comune di Civitavecchia è dotata delle seguenti infrastrutture

- Rete Stradale

Ad EST dell'abitato, per circa 12 Km., corre in territorio comunale l'Autostrada A12 Roma- Rosignano con direzione S-N. Tale importante arteria stradale è dotata di due caselli di entrata/uscita, uno a sud per poi proseguire in direzione nord, con una uscita denominata Civitavecchia Sud accessibile dalla S.S.1 "Aurelia", e l'altro denominato Civitavecchia Nord che si immette su Via Terme di Traiano.

E' caratterizzata da traffico non molto intenso sia leggero (auto) che pesante (TIR). Nei mesi estivi e nei fine settimana il traffico di auto si intensifica notevolmente per i gitanti che raggiungono le località del circondario e della Regione Toscana, per tutti coloro che si imbarcano dal porto di Civitavecchia.

Il tracciato sovrastradale scorre sui Fossi Marangone, Scarpatosta, Zampa d'Agello, del Nome di Dio, della Vite e sulla Ferrovia

“Civitavecchia-Capranica” (in disuso) e passa sotto la Strada Provinciale “Braccianese-Claudia”. All’altezza del km 66+00 vi è l’uscita che si innesta sulla S.S.1 “Aurelia” in Località Cantoniera di Pantano al limite Nord del territorio comunale e precisamente al Km 81+00, oltre ad innestarsi su di una bretella di competenza ANAS con direzione zona industriale e porto.

Altra importante via di comunicazione è rappresentata dalla S.S. 1 “Aurelia” che corre parallela alla A12 prevalentemente lungo la costa; essa attraversa completamente il centro abitato interessando il territorio comunale per circa 13 Km. All’interno dell’abitato perde completamente la sua connotazione e si dirama in tre arterie di scorrimento di cui: una va ad innestarsi su Via Terme di Traiano che conduce al casello Civitavecchia Nord dell’A12 fino a raggiungere il confine con la S.P. 3/A che raggiunge i paesi di Allumiere e Tolfa, e le altre due si ricongiungono all’uscita Nord dell’abitato dando di nuovo origine alla S.S.1 “Aurelia”. Nell’attraversamento del territorio comunale il tracciato della S.S.1 scorre sopra i Fossi Marangone, Malpasso, Scarpatosta, Infernaccio, Fiumaretta e delle Cave di Gesso e passa sotto la bretella ANAS Porto-S.S.1, la Ferrovia “Roma-Pisa” ed il sovrappasso del Villaggio del Fanciullo.

Alla periferia Nord dell’abitato arriva da EST la Strada Provinciale “Braccianese-Claudia”, che attraversando i Monti della Tolfa unisce Bracciano a Civitavecchia passando per gli abitati dei paesi di Tolfa e Allumiere. Essa corre in territorio comunale per circa 10 Km., sovrapassando il Fosso Fiumaretta e l’A12 e sottopassando la Ferrovia “Roma-Pisa” all’altezza del centro abitato. Dal casello autostradale di Civitavecchia Nord, quale prolungamento di Via Terme di Traiano, si diparte, con andamento parallelo alla S.P. 3/a “Braccianese-Claudia”, una strada comunale larga e ben tenuta che confluisce nella S.P. “Braccianese-Claudia” in Località Tramontana dopo un percorso di circa 6 Km. in territorio comunale per poi collegarsi alla SP 3/a che collega i paesi di Allumiere e Tolfa fino a raggiungere Manziana e poi Bracciano. Lungo il suo percorso sottopassa l’A12.

Dall’area del porto si diparte una bretella ANAS costruita di recente per agevolare l’ingresso e l’uscita dal porto del traffico merci e passeggeri. Essa corre in direzione SO-NE e va ad innestarsi nella S.S.1 “Aurelia” nello stesso punto in cui vi confluisce anche la A12, ossia Km 81 + 00S.S.1

“Aurelia” e km 66+00 A12. Il suo percorso in territorio comunale è di circa 7 Km., in tale tratto essa sovrascorre sui Fossi di Fiumaretta, Fosso del Prete e delle Cave di Gesso, sulla S.S.1, sulla Ferrovia “Roma-Pisa” e sulla Ferrovia “Civitavecchia-Capranica” (in disuso), la competenza della bretella è della società ANAS.

– Rete Ferroviaria

Il centro abitato è tagliato in due dalla Linea Ferroviaria elettrificata a doppio binario “Roma-Pisa” che corre parallelamente alla linea di costa, alla S.S.1 ed alla A12.

– Porti

Nel territorio comunale di Civitavecchia esistono due porti. Il primo è il porto passeggeri e mercantile di Civitavecchia, il secondo è il porto turistico di Riva di Traiano.

▪ Porto di Civitavecchia

Il porto di Civitavecchia si trova al centro dell’abitato in un’area ad alta densità abitativa. Occupa una superficie di circa 1,5 Kmq., è il più grande porto del Lazio ed il primo porto passeggeri d’Italia.

A Civitavecchia fanno capo la gran parte dei collegamenti con la Sardegna (Cagliari, Olbia, Golfo Aranci) con Barcellona (Spagna) e Marocco, inoltre vi fanno scalo navi da crociera, con una stima di traffico passeggeri di circa 8 milioni di presenze annue.

Tutto questo fa sì che annualmente attraccino a Civitavecchia oltre 2.000 navi passeggeri di tutti i tipi. A tale traffico si aggiunge quello mercantile che, in particolare, riguarda lo scarico di prodotti petroliferi (benzine, gasolio, nafta, ecc.), containers, banane, carbone, prodotti sfusi vari ed il carico di prodotti finiti e semilavorati.

All’area portuale si accede tramite tre varchi stradali.

I tre varchi stradali, vengono identificati rispettivamente in Varco Fortezza, Varco Vespucci, si immettono rispettivamente in pieno centro cittadino, mentre il Varco Nord si immette sulla bretella di raccordo ANAS e zona industriale a nord di Civitavecchia, quindi il territorio cittadino deve sopportare oltre il normale traffico anche il passaggio delle autovetture e dei mezzi pesanti che transitano per imbarcarsi o per lasciare il porto.

Esiste anche un porto peschereccio che anche se non molto sviluppato, va ad appesantire con i suoi traffici la già difficile situazione creata dal traffico passeggeri e merci.

Il porto è dotato di tutti i servizi e all'interno di esso sono operanti oltre agli enti come l'Autorità Portuale con società di servizi Port Utility e Port Security, la Capitaneria di Porto, il Commissariato di P. S., la Stazione Navale della G. di F. ed un distaccamento di Vigili del Fuoco, anche società private di vigilanza.

▪ *Porto Turistico "Riva di Traiano"*

Il porto di Riva di Traiano si trova circa 4 Km. a Sud del Porto di Civitavecchia, è un porto turistico con una capacità di oltre 1.000 posti barca, è fornito di tutti i servizi. E' ubicato lungo la S.S.1 "Aurelia" in prossimità del Casello Autostradale di Civitavecchia Sud (A12).

Dall'esame delle ulteriori informazioni desunte dal "Piano Regionale di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo per finalità Turistiche e Ricreative", i cui dati sono stati strutturati secondo tre diverse aree tematiche che afferiscono alle seguenti caratteristiche del territorio:

- *Geomorfologia, criticità e situazione ambientale;*
- *Accessibilità e fruibilità della risorsa turistica;*
- *Quadro della pianificazione e dei vincoli urbanistici vigenti,*

si evince che il Comune di Civitavecchia presenta, altresì, le seguenti caratteristiche territoriali e criticità.

f) Geomorfologia, criticità e situazione ambientale

Andamento geomorfologico: La fascia costiera del Comune di Civitavecchia si estende per una lunghezza complessiva di circa 16.630 Km.

La costa a nord verso Tarquinia è bassa, frastagliata e costituita da roccia semisommersa del tipo "banchina". La parte centrale del territorio è interessata dalle infrastrutture delle centrali elettriche di Torre Valdaliga e dal Porto di Civitavecchia dove è interdetta la balneazione. Nell'ultimo tratto di costa, escludendo le infrastrutture del Porticciolo di Traiano, la

costa è estremamente frastagliata ed alta con piccole spiagge di ciottoli e roccia degradanti sul mare.

Il territorio è attraversato dal Fosso Infernaccio Scarpatosta e dal Fosso del Marangone. Il tratto di litorale del Comune che si sviluppa dal limite settentrionale della centrale Valdaliga Nord fino alla foce del fiume Mignone antistante la Pineta "La Frasca" è area di interesse comunitario.

g) Criticità legate alla fruibilità turistico/balneare

La fascia costiera ricadente nel Comune può essere divisa in quattro zone omogenee, ognuna delle quali con caratteristiche peculiari che le differenziano notevolmente e ne condizionano l'uso.

- Prima zona omogenea*

La prima è quella che va da Torre Sant'Agostino (a confine con il Comune di Tarquinia) a Torre Valdaliga Nord per una lunghezza di circa Km 4.268. La costa bassa e frastagliata è costituita da roccia semisommersa porosa del tipo "banchina" con un entroterra pianeggiante caratterizzato da una vasta area di pineta e macchia mediterranea preceduta da un breve tratto di terreno vegetale usato per il transito con automezzi e sosta. Alcuni fossi (di modeste dimensioni e di portata estremamente variabile) attraversano la zona e sfociano a mare. Elementi storico archeologici sono presenti a testimonianza di antichi insediamenti.

Alcuni piccoli edifici per deposito di attrezzature per la pesca sportiva assentite sul pubblico demanio marittimo dalla Capitaneria di Porto e ora gestite direttamente dall'Autorità Portuale di Civitavecchia, rendono alcune limitate aree degradate sia dal punto di vista paesistico che da quello derivante dalla presenza di attività umane non controllate con idonei servizi.

A ridosso delle aree demaniali marittime insiste la Pineta del "La Frasca" che rappresenta una fascia di verde continua che si sviluppa dal limite settentrionale della centrale Torre Valdaliga Nord fino a Torre S. Agostino (fosso della vite).

La Pineta "La Frasca", congiuntamente al sistema marino antistante, rappresenta una delle poche zone cittadine di valore ambientale sia per le caratteristiche intrinseche della zona, sia per i fondali marini antistanti

tanto da essere individuati dalla Comunità Economica Europea quale SIC (Sito Importanza Comunitaria).

Questa zona è di competenza dell'Autorità Portuale a seguito del Decreto del Ministro dei Trasporti in data 15/09/1999, pubblicato nella G.U. – serie generale – n.226 del 25/09/1999 (Estensione delle aree demaniali marittime di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia escluse dalla delega alle Regioni ai sensi dell'art.59 D.P.R. 24/07/1977 n.616).

In questa zona non è presente nessuna attrezzatura turistica se si esclude il campeggio posto all'interno della pineta e un chiosco-bar (posto su aree demaniali marittime) la cui attività è connessa comunque a quella del camping.

- *Seconda zona omogenea*

La seconda fascia è quella che va da Torre Valdaliga Nord alla zona della Mattonara e si estende per circa Km 2,50. Il tratto di costa è in gran parte costituito da terreno artificiale con moli e strutture permanenti varie. L'entroterra è sede di due centrali elettriche di Torre Valdaliga.

Di notevole importanza su questa zona l'insistenza di un impianto di piscicoltura. Chiaramente compromesso l'uso turistico - balneare della zona, anche per il divieto di balneazione derivante dalla presenza delle enormi strutture delle centrali, che peraltro creano delle suggestive visioni di carattere emblematico.

Una piccola zona nella parte a Sud è attualmente adibita a piccoli cantieri navali e rimessaggio barche, attività queste oggetto di trasferimento in altri siti a seguito dell'inizio dei lavori all'interno del porto di Civitavecchia per la costruzione della Darsena Traghetti e della Darsena Energetica Grandi Masse.

Anche queste aree demaniali marittime sono di competenza dell'Autorità Portuale e quindi escluse dalla delega alle Regioni ai sensi dell'art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616.

- *Terza zona omogenea*

La terza zona è quella compresa dalla Mattonara fino alla Fortezza Bramantesca al centro della città, per una lunghezza di circa Km 3.50.

L'ambito è interessato dal Porto di Civitavecchia e le aree sono di competenza dell'Autorità Portuale e quindi escluse dalla delega alle Regioni ai sensi dell'art.59 D.P.R. 24/07/1977, n.616.

- *Quarta zona omogenea*

La quarta zona è il tratto di costa che va dalla Fortezza Bramantesca (al confine con la Zona Portuale) al fiume Marangone (confine con il Comune di Santa Marinella) per una lunghezza di circa Km 4,00.

Questi sono gli unici ambiti demaniali di competenza del Comune di Civitavecchia a seguito della delega regionale sulla gestione dei beni demaniali marittimi per finalità turistiche ricreative con esclusione degli ambiti interessati dal Porto turistico Riva di Traiano (a sud della città) e degli ambiti asserviti all'ex Cantiere Navale S.r.l. "Lido" (ex Soc. Incremento Porto Lido) in località ex Scalo Matteuzzi.

La costa è estremamente frastagliata ed alta con piccole spiagge di ciottoli e roccia degradanti sul mare. Molti tratti rocciosi semisommersi si inoltrano nel mare fino ad una distanza di 50/1200 metri. Numerosi sono i fossi che affluiscono in mare. Entroterra completamente urbanizzato con unico limite invalicabile dell'Aurelia, in quanto negli anni scorsi, il fascio di binari che interessava una vasta area a ridosso della Fortezza Bramantesca è stato dismesso, così come è stata eliminata la linea che collegava la vicina stazione ferroviaria al porto, liberando quindi la città e la costa da una servitù fortemente vincolante.

Il Comune di Civitavecchia ha recuperato gli ambiti demaniali dismessi dalle FF.SS., realizzando una spiaggia artificiale, ricompresa tra due pennelli delimitanti uno specchio d'acqua su cui si affacciano oltre alla spiaggia libera attrezzata, aree pedonali e ciclabili, aree a verde comunemente denominata "La Marina di Civitavecchia".

Altri tratti a sud della Marina sono stati negli anni scorsi interessati da piani di recupero e riqualificazione ambientale, in particolare l'area del Pirgo e dell'ex stabilimento "dei Ferrovieri", per il quale è stata realizzata la demolizione dei manufatti fatiscenti e la realizzazione di un isolotto a 20 metri dalla costa e ad essa collegata funzionalmente con un pontile sopraelevato, il ripascimento della spiaggia con ciottoli di pezzatura ridotta e la realizzazione di barriere soffolte a protezione delle opere suddette.

A sud del Pirgo sono presenti altri diversi tipi di attrezzature e servizi turistico - balneari compresi ristoranti, bar, hotel, spiagge attrezzate, stabilimenti balneari, impianti sportivi, punti di ormeggio, ecc.

Alcuni tratti di questa zona sono inaccessibili per la presenza su aree private di edifici che ostruiscono sia la visione del mare che l'accesso allo stesso.

Sono presenti alcune piccole darsene per l'ormeggio imbarcazioni (Lega Navale, Marinai d'Italia, darsena Sunbay Park Hotel, ecc.) ed un Porto turistico di notevoli dimensioni (Porto Riva di Traiano).

h) Accessibilità e fruibilità della risorsa turistica

Viabilità di accesso: Le principali strade di accesso alla città sono rappresentate dall'Autostrada A12 Roma - Civitavecchia, dalla S.S.1 "Aurelia", dal raccordo autostradale Civitavecchia - Orte di collegamento diretto con il Porto di Civitavecchia. Civitavecchia risulta collegata attraverso le linee ferroviarie. Complessivamente quindi non vi sono particolari problemi per l'accesso.

Parcheggi: Nella zona sono presenti parcheggi pubblici. Nella zona centrale, nei pressi della Stazione F.S., è collocato un parcheggio pubblico oltre ai posti auto delle strade di collegamento interquartiere.

Più problematica è la situazione dell'area a nord, dove non vi sono parcheggi pubblici e un breve tratto di terreno vegetale antistante la Pineta viene usato per la sosta di veicoli.

Accessi al mare: In corrispondenza dell'area portuale e della centrale elettrica di Torre Valdaliga non vi sono accessi al mare, a causa della presenza di infrastrutture.

Il tratto di costa a nord non è occupato da alcuna struttura turistico balneare, in quanto il mare è difficilmente raggiungibile ed utilizzabile ai fini della balneazione essendo il fondale basso e costituito da roccia spesso affiorante.

L'assenza di adeguate strutture, anche di tipo precario, non rende ipotizzabile una completa fruizione della costa. Alcuni tratti della zona tra la Fortezza Bramantesca ed il Porticciolo di Riva di Traiano sono

inaccessibili per la presenza su aree private di edifici che ostruiscono sia la visione del mare che l'accesso allo stesso.

i) Quadro della pianificazione e dei vincoli urbanistici vigenti

Il Comune di Civitavecchia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. 02/10/1967, pubblicato sulla G.U. n.48 del 23/02/1968.

Le zone costiere interessate ricadono nelle seguenti zone di Piano Regolatore Generale:

- Verde pubblico: destinate alla conservazione e alla costituzione del verde pubblico naturale o attrezzato;*
- Verde privato: vincolate al rispetto e al mantenimento delle alberature esistenti.*

Il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e D.G.R. n.1025 del 21/12/2007 per la fascia costiera del Comune contiene le seguenti previsioni:

- Tavola A:

Tutto l'arenile è classificato quale "Paesaggio naturale" salvo il centro storico di Civitavecchia che è classificato come "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" e la zona retrostante del Porto di Civitavecchia che è classificata quale "Paesaggio Neutrale di Continuità".

Tutta la fascia costiera è considerata "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" e "Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica" e in alcuni tratti anche "Aree o Punti di Visuali".

- Tavola B:

Nella fascia dell'arenile sono presenti, per tutto il Comune, i seguenti vincoli:

- art.136 d.lgs. 42/2004 lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche;*
- art.5 L.R. 24/1998 punto a) costa del mare;*

per le zone da Grasselli al Porto e a sud del Porto di Traiano:

- art.13 comma 3 lett. a) della L.R. 24/1998 punto m) ambiti di interesse archeologico già individuati.*

– *Tavola C:*

Nella fascia dell'arenile sono presenti i seguenti vincoli:

- *Carta d'uso del suolo (1999): Pascoli, rocce, aree nude;*
- *Art.46 L.R. 29/1997 (DGR 11746/1993 e DGR 1100/2002) Schema del Piano Regionale dei Parchi-Areali;*
- *Viabilità antica (fascia rispetto 50 mt.);*
- *Art.31 ter della L.R. 24/1998 Parchi archeologici e culturali.*

Sono presenti a mare prospicienti la costa i seguenti Siti di Interesse Comunitario (D.M. 03/04/2000):

- *Elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 94/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE:*
 - *SIC IT6000005 Fondali tra Punta S. Agostino e Punta Mattonara;*
 - *SIC IT6000006 Fondali tra Punta Pecoraro e Capo Linaro;*
- *Art.15 L.R. 24/1998, art.60 L.R. 38/1999 Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico, puntuali – fascia di rispetto 100 mt;*
- *Percorsi panoramici art.31 bis e 16 L.R. 24/1998.*

7. IL CONTESTO SOCIO – ECONOMICO

(I dati e le tabelle riprodotte nel presente paragrafo sono stati estratti dalla "Guida ai Comuni, alle Province ed alle Regioni d'Italia" di proprietà della Società "GWIND s.r.l.", pubblicati sul sito internet Tuttitalia.it all'indirizzo <https://www.tuttitalia.it/lazio/54-civitavecchia/statistiche/popolazione- andamento-demografico>)

a) Popolazione residente

La popolazione residente nel Comune di Civitavecchia alla data di dicembre 2020 è pari a 52.069, in aumento rispetto all'anno precedente (+ 379).

L'andamento demografico della popolazione dal 2001 al 2020 è riportato nella seguente tabella Istat.

Tabella:

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Civitavecchia dal 2001 al 2020. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



L'andamento demografico presenta quindi una lieve crescita rispetto all'anno 2019, fermo restando che rispetto ai valori registrati nel periodo 2013-2017 si è passati da circa 53.000 abitanti agli attuali 51.060.

b) Popolazione straniera residente a Civitavecchia

Popolazione straniera residente a Civitavecchia al 1° gennaio 2021. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Tabella:



Gli stranieri residenti a Civitavecchia al 1° gennaio 2021 sono 2.898 e rappresentano il 5,6% della popolazione residente.

c) Struttura della popolazione dal 2002 al 2021

Struttura della popolazione e indicatori demografici di Civitavecchia negli ultimi anni (Elaborazioni su dati ISTAT).

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



d) Tasso di disoccupazione

Civitavecchia risulta al di sopra della media italiana per quanto riguarda il tasso di disoccupazione. Infatti nel periodo 2018 e 2019, entrambi precedenti la pandemia iniziata nella primavera del 2020, il tasso di disoccupazione a Civitavecchia era pari a 12,7%, superiore di circa due punti rispetto alla media nazionale. Nel 2019 invece il tasso è aumentato al 13% mentre quello relativo alla media nazionale era sceso al 10%.

e) Attività turistiche

Nel Comune di Civitavecchia il settore turismo registra, nell'anno 2020, i seguenti dati (fonte ISTAT - Codice ATECO 2007):

Tabella1. Esercizi alberghieri – Anno 2020

Tipologia di esercizio	Numero esercizi	Posti letto	Camere	Bagni
Esercizi alberghieri	14	852	404	414
di cui:				
- Alberghi di 4 stelle	(3)	(245)	(114)	(114)
- Alberghi di 3 stelle	(7)	(487)	(235)	(236)
- Alberghi di 2 stelle	(1)	(22)	(13)	(13)
- Alberghi di 1 stella	(2)	(26)	(14)	(14)
- Residenze turistico alberghiere	(1)	(72)	(28)	(37)

Risultano, inoltre, i seguenti esercizi extralberghieri:

- n.26 B&B;
- n.4 Affittacamere;
- n.25 Case/Appartamenti per vacanze,

con una dotazione complessiva di circa n.223 posti letto, distribuiti in n.120 camere.

(fonte: Open Data Comune di Civitavecchia - sito web: <http://opendata.comune.civitavecchia.rm.it>)

f) Localizzazione delle imprese

Le Unità locali e gli addetti registrano, nell'anno 2019, i seguenti dati (fonte: ISTAT - Codice ATECO 2007):

Tabella 2. - Unità locali e addetti – Anno 2020

LOCALIZZAZIONE DELLE IMPRESE	Numero unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	% Addetti della unità locali
Attività manifatturiere	148	615,39	5,35
Costruzioni	242	761,58	6,61
Commercio	913	2.679,75	23,27
Trasporto e magazzinaggio	142	1.481,05	12,86
Attività dei servizi di alloggio e ristorazione, così suddivise:	313	1.259,43	10,94
- alberghi e strutture simili	(9)	(93,13)	/
- alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni	(14)	(15,14)	/
- aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	(3)	(3,86)	/
- ristoranti e attività di ristorazione mobile	(177)	(748,76)	/
- catering e altri servizi di ristorazione	(7)	(44)	/
- bar e altri esercizi simili senza cucina	(103)	(354,54)	/
Attività di noleggio, agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	225	1.082,62	9,40
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	48	154,51	1,34
Altre attività	1.349	3.480,86	30,23
TOTALE ATECO 2007	3.380	11.515,19	100

Da questa tabella si rileva un significativo numero di addetti occupati nelle imprese legate alle attività alberghiere e di ristorazione (10,94%),

nelle attività di noleggio, agenzie di viaggio e servizi connessi (9,40%) nonché nelle imprese di trasporto e immagazzinaggio (12,86%).

Il Comune di Civitavecchia, come riportato nel volume “Le imprese turistiche della prov. di Roma” Edizione Camera Commercio di Roma – ISNART Istituto Nazionale Ricerche Turistiche, a cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, dispone di una serie di risorse legate a ciascun prodotto (naturalistiche, culturali, gastronomiche, ecc.) che favoriscono, oltre al turismo balneare, le seguenti tipologie di turismo:

- *Turismo culturale: Civitavecchia ospita circa 11 risorse culturali tra cui le terme di Traiano di età romana, 7 tra monumenti e chiese ed un museo archeologico.*
- *Turismo naturalistico e/o verde: Civitavecchia dispone, come già detto nel corso della presente relazione, di alcune aree protette e di interesse naturalistico che coinvolgono i fondali e le coste.*
- *Turismo religioso: A Civitavecchia sono presenti conventi, santuari ed altri luoghi di particolare interesse religioso.*
- *Turismo termale: per il turismo termale Civitavecchia offre le Terme di Ficoncella.*
- *Turismo sportivo: Civitavecchia ha diversi club sportivi nonché imprese di noleggio di imbarcazioni da diporto.*
- *Turismo enogastronomico: Civitavecchia offre i prodotti tipici certificati presenti sul territorio, le sagre di particolare rilevanza, nonché l’offerta ristorativa in termini di numero d’imprese della filiera presenti sul territorio.*
- *Turismo dei divertimenti: per il turismo dei divertimenti, i parchi tematici e i parchi di divertimento, le attività ricreative e le discoteche.*
- *Turismo diportistico: Civitavecchia offre ai diportisti, ma più in generale a tutti i turisti che transitano, diversi approdi caratterizzati da un elevato livello di sicurezza, elevate prestazioni funzionali, apprestamento di servizi complementari e diversificazione dell’offerta diportistica.*

Le sopraindicate risorse di cui dispone Civitavecchia favoriscono, anche se non in maniera del tutto soddisfacente, il c.d. Turismo Crocieristico, caratterizzato dalla presenza dei crocieristi in partenza e/o in transito dal porto turistico che visitano la città.

Dallo studio sull'impatto socio-economico delle attività crocieristiche del porto di Civitavecchia, redatto dal "CERTeT – Centro di Ricerca in Economia Regionale, Trasporti e Turismo" dell'Università Bocconi di Milano (Edizione maggio 2015), commissionato dall'Autorità Portuale di Civitavecchia, risulta che nel porto di Civitavecchia transitano oltre 800 navi all'anno, da parte di oltre 40 compagnie, e che per circa il 50% dei crocieristi la destinazione principale delle escursioni e/o visite o gite, è Roma, facilmente raggiungibile da Civitavecchia, mentre il 37% rimane a Civitavecchia ed il restante 13% sceglie altre destinazioni ubicate nei comuni limitrofi (Viterbo, Ostia, Cerveteri, Tarquinia, ecc.).

Dal target dell'indagine sui passeggeri/equipaggi a bordo risulta che gli originanti (i crocieristi che si imbarcano o sbarcano a Civitavecchia, c.d. "primo porto") sono circa il 34%, mentre quelli che transitano il 66%. Di questi ultimi circa il 90% effettuano una "escursione". Anche il personale in transito (crew) scende dalla nave per una "escursione".

Risulta altresì che del 34% degli originanti (pre/post crociera) il 24% soggiorna almeno una notte a Civitavecchia, prima o dopo la crociera, in hotel e/o B&B, spendendo circa 45€ a persona/notte (costo medio di una camera per due con colazione € 90). Nel 2014 le camere occupate dai crocieristi risultano pari a circa 22.000.

In buona sostanza ogni scalo di una nave da crociera a Civitavecchia attiva meccanismi di spesa in grado di generare ricadute per il territorio comunale e generare occupazione.

Alla luce delle suddette analisi il P.U.A. deve essere in grado di incrementare la grande potenzialità ancora inespressa che questo impatto deve ancora pienamente realizzarsi per il territorio di Civitavecchia.