

PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA “Compensorio PT.2 - località Boccelle”

(art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. - “Zona Portuale” - come sostituito dalla Variante n. 24 al P.R.G. approvata dalla G.R. Lazio con deliberazione del 13.07.1989, n. 6073)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Facendo seguito agli elaborati del Piano attuativo PT2 trasmessi in data 02.02.2022 prot.0007610 e successive integrazioni, i quali furono adottati dalla Giunta Comunale con delibera n.55 del 10.04.2022, tenuto conto delle osservazioni pervenute dalla Regione, si sono apportate notevoli modifiche al Piano stesso al fine di pervenire all’obiettivo proposto dal Comune di Civitavecchia con la Delibera Consiliare n. 475/1987 e fatto proprio dalla Giunta Regionale con Delibera n.6073/1989 di approvazione della variante 24 al P.R.G. Comunale la quale confermava che **“...la variante osserva, in linea di massima, gli indirizzi di pianificazione territoriale-paesistica regionale; che essa si propone come strumento di corretta e razionale riqualificazione urbanistica-architettonica del settore sud della città di Civitavecchia, dando, da una parte un decisivo impulso economico al settore turistico per le implicazioni dell’intervento portuale ...”**

Si rammenta che la variante 24 al P.R.G. approvata con delibera di G.R. n.6073 del 13 luglio 1989 prevede nelle sottozone PT1 e PT2 la realizzazione di un porto turistico per 1200 grandi barche modificando l’originaria destinazione residenziale della zona 13.2 che prevedeva l’insediamento di 600 abitanti per mc.60.000 (quindi una superficie insediabile di mq. 18,750) in considerazione del fatto che **“... nel tratto di costa compreso tra il promontorio della Torre del Marangone e il Fosso del Malpasso, in base alla concessione demaniale n.72 del registro degli atti di sottocommissione della Capitaneria di Porto di Civitavecchia in data 18 maggio 1985 n.169 del repertorio degli atti, registrato a Civitavecchia in data 27 maggio 1985 al n. 09987, vol.130, la S.p.A. RIVA DI TRAIANO sta realizzando un porto turistico, in fase di ultimazione, che impegna uno specchio d’acqua di 15 ettari ed un’area di imbonimento di 9 ettari con una capacità ricettiva di 1200 posti barca.”**

Altro scopo della variante 24 era quello di sistemare la viabilità dell’ingresso SUD in considerazione del fatto che l’assetto preesistente (e che ancora persiste) prevede un doppio attraversamento a raso della strada statale Aurelia, sia per entrare nel Porto Turistico (ed annesso cantiere navale con impiego di mezzi di trasporti fortemente ingombranti) sia per raggiungere il quartiere Boccelle ed il Villaggio del Fanciullo (sede universitaria). C’è da tener conto a tale proposito che il Codice della Strada non consente intersezioni a rosa nelle strade extraurbane statali.

La delibera G.R. 6073/89 fa presente che “ ... *per quanto concerne la viabilità la variante conferma lo schema generale del PRG riguardo alle infrastrutture viarie con rispetto della gerarchia delle funzioni della rete stradale; che in particolare sono state confermate le funzioni intercomunali di strada di attraversamento turistico per l'attuale tracciato della via AURELIA, destinata a svolgere il ruolo di traversa interna e di distribuzione alle attrezzature turistiche della costa . A questo fine si è previsto il suo potenziamento , l'attrezzatura con aree a parcheggio e – nel tratto corrispondente al porto turistico- lo spostamento a monte lungo la linea ferroviaria , per ottenere :*

- a. Un tracciato panoramico scorrevole e svincolato dal traffico locale ,con opportuni arredi a verde per migliorarne l'inserimento ambientale;*
- b. Per una concreta unità tra le aree del porto turistico e le retrostanti aree da destinare a servizi portuali ;*
- c. La possibilità di utilizzare l'attuale sede stradale dell'Aurelia per funzioni di distribuzione locale...”*

Il presente progetto offre una soluzione alle sopracitate problematiche, apportando al precedente diverse modifiche :

- Si è provveduto ad accorpate il sistema degli spazi pubblici, soprattutto per ciò che riguarda il verde che si è addensato intorno all'ingresso Sud ,il più visibile entrando a Civitavecchia, si è potenziata la fascia di verde lungo l'Aurelia potenziando la flora autoctona, come precisato nella Relazione Paesaggistica;
- Nello schema di convenzione (art.4) si è specificato che prima della firma della stessa si dovrà presentare la proprietà e/o la disponibilità del 100% delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- Si è specificato l'obbligo dell'ottenimento del parere preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica prima dell'inizio dei lavori delle opere.
- Si è ulteriormente specificato che l'area di progetto elimina dal punto di vista viario le intersezioni a raso (peraltro su strada statale) che attualmente è necessario attraversare per entrare nel porto turistico che per chi arriva da Roma e per chi da Civitavecchia vuole recarsi al Villaggio del Fanciullo e al quartiere Boccelle.
- Si è previsto che l'altezza degli edifici realizzabili nell'ambito dei volumi turistico-commerciali fossero portati a 3,8 mt contro i 7,5 mt. previsti dalla variante 24;
- Si è rappresentato nella Tav. T3 lo stralcio delle tavole di PTPR con i vincoli archeologici e del Paesaggio naturale di continuità riportando le norme dell'art.24 del PTPR che prevedono alla Tabella B la realizzazione di nuova realizzazione di strutture commerciali e terziarie,
- Si sono eliminati nelle tavole di progetto i riferimenti volumetrici relativi alle superfici

supplementari previste dalla normativa (per campi da gioco etc.) lasciando il riferimento soltanto ai volumi previsti per il turistico e commerciale dall'indice territoriale $it=0,3$ mc/mq.

Si fa, inoltre, presente che la zona PT/1 è stata realizzata nell'anno 1989, mentre con deliberazione CC n. 1142 del 18 ottobre 1988 all'art. 35, comma 9 del secondo Programma Triennale di Attuazione vengono inseriti i piani attuativi del PT. L'inserimento delle aree all'interno del Piano Pluriennale Attuativo, secondo l'art. 9 comma 2 delle norme del PTPR le esclude dai beni paesaggistici tutelati a condizione che le previsioni (del PT) siano concretamente realizzate ;che le previsioni del PT siano concretamente realizzate lo dimostra il fatto che il porto (1200 posti barca , oltre 200 posti di lavoro) è operativo da tempo e che è stato parzialmente realizzato l'assetto viario dell'ingrasso sud a Civitavecchia , restando inattuato solo quello previsto nel PT2. E' opportuno,infine, richiamare che l'area oggetto del presente piano ha ottenuto il nulla osta della G.R. con delibera 13 luglio 1989 n° 6073 (**allegato 1**) per la deroga alle disposizioni dell'art. 1 della L.R. 25 ottobre 1976 n. 52 (che prevedeva la ridottissima edificabilità delle zone costiere)

Si considera che tali aree sono del resto escluse da quelle soggette a vincoli "decretati" come evidenziato nel Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico del Ministero della Cultura e dal D.M. 22 maggio 1985 (Integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardanti la fascia costiera dei comuni di Santa Marinella, Cerveteri, Ladispoli e Civitavecchia...) Inoltre tali aree venivano indicate quali zone omogenee di tipo B nel PTP- Ambito territoriale n.2 – Litorale Nord(Approvato con LL.RR. 6 luglio 1998 nn. 24 e 25) .

Nel PTPR l'area in oggetto è individuata come area del Paesaggio naturale di continuità, normato dall'art.24

L'art. 23 delle NTA prevede che in detta zona "sono consentite, subordinatamente all'approvazione di un piano di iniziativa privata assistito da convenzione, costruzioni, attrezzature e impianti di carattere turistico e commerciale, a servizio del porto e delle zone balneari limitrofe, con esclusione di edifici ad uso ricettivo. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità territoriale: $It = 0,30$ mc/mq;*
- *Superficie massima coperta dagli edifici: 20% della sottozona PT.2;*
- *Altezza massima degli edifici: $H = m. 7,50$ ".*

Il citato art. 23 della NTA del PRG, ai fini dell'applicazione dei suddetti indici, a maggior chiarimento, prevede che il comprensorio sopra descritto è indicato nell'allegato n. 8 (parametri di

applicazione degli indici) alle Norme della Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073 .

In relazione alle suddette previsioni e nel rispetto delle stesse è stato redatto il progetto di Piano attuativo oggetto della presente relazione.

Ubicazione e caratteristiche dell'area interessata dal Piano

Il Piano attuativo oggetto della presente relazione, conformemente alle previsioni dell'art. 23 delle NTA del PRG, come sostituito dalla Variante n. 24 al PRG, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione della G.R. n. 6073 del 13.07.1989, che assume la denominazione di **Piano di Iniziativa privata "Comprensorio PT.2 - località Boccelle"**, insiste sul comprensorio ubicato a monte del porto turistico, il quale è formato dalle aree a monte della SS n. 1 Aurelia, finì alla ferrovia, delimitate a sud dalla strada confine con il Villaggio del Fanciullo e comprendenti a nord quelle necessarie a realizzare lo snodo di raccordo tra la strada di attraversamento turistico e la viabilità interquartiere, con esclusione delle sedi viarie esistenti. La variante ribadisce inoltre la *complementarità* tra il PT/1 (porto turistico già realizzato) e il presente Piano.

L'area del comprensorio presenta una conformazione non regolare, di cui circa il 60% è pianeggiante o poco ondulata, mentre il restante 40% ha un andamento altimetrico degradante sia in direzione ovest a partire dalla ferrovia, che ne costituisce interamente il lato est, che lungo la zona posta in prossimità dell'accesso ai quartieri di San Gordiano e Boccelle.

L'area risulta in parte coltivata e in parte utilizzata quale deposito mezzi e attrezzi vari, ma è priva di alberature ornamentali. Essa è interessata da alcuni manufatti, di cui se ne è tenuto conto nella redazione del progetto di Piano, con particolare riferimento a quelli dei proprietari non aderenti, in ossequio alle raccomandazioni riportate nella delibera regionale di approvazione della Variante n. 24 al PRG.

Elenco elaborati

- **R1 – Relazione Illustrativa**
- **R2 – Norme di Attuazione**
- **R3 – Schema di Convenzione**
- **R4 – Preventivo sommario di spesa delle OOUU**
- **R5 – Relazione di calcolo OOUU**
- **R6 – Conteggio oneri concessori**
- **R7- Relazione Paesaggistica**
- **T01 – Rilievo plano-altimetrico**
- **T02 – Catastale**
- **T03 – Inquadramento, aerofoto, piano quotato, P.R.G., variante n° 24,SITAP**
- **T04 – Zonizzazione non in variante ai sensi della L.R. 36/1987 Art.1bis**
- **T05 – Zonizzazione di dettaglio e Planovolumetrico**
- **T06 – Piano quotato. Profili. Aree da cedere al Comune art.23 NTA**

- **T07 – Auditorium**
 - **T08a – Progetto preliminare OO.UU- Planimetria stradale Opere di urbanizzazione primaria**
 - **T08b – Progetto preliminare OO.UU- Profili stradali**
 - **T08-c1- Progetto preliminare OO.UU- Sezioni stradali**
 - **T08 c2-Progetto preliminare OO.UU – Sezione stradale tipo**
 - T08-d- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria fogne bianche**
 - T08-e- Progetto preliminare OO.UU- Profilo acque bianche**
 - T08-f- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria fogne nere**
 - T08- g- Progetto preliminare OO.UU- Profilo fogne nere**
 - T08- h- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria rete idrica**
 - T08- i- Progetto preliminare OO.UU - Planimetria rete elettrica e telematica**
 - T08- j- Progetto preliminare OO.UU -Planimetria pubblica illuminazione**
- T09- Zonizzazione**

Criteria di base del progetto del Piano

Il progetto del Piano è stato redatto con l'intenzione di realizzare un intervento unitario, sia dal punto di vista funzionale che compositivo, considerata la conformazione dell'area interessata, le dimensioni della stessa e, in particolare, le previsioni della Variante n. 24 al PRG.

Il Piano è strutturato intorno ad un'unica strada che determina la viabilità principale del Piano, costituita dalla trasversale nord che congiunge il Villaggio del Fanciullo allo svincolo d'ingresso ai quartieri di San Gordiano e Boccelle, che nella prima parte, attraverso una rotatoria, ha una biforcazione stradale di cui una costituita dall'accesso al Piano delle auto provenienti da Sud, a senso unico di marcia, e l'altra, a doppio senso di marcia, per l'accesso e l'uscita delle auto dal Piano, che si innesta nella rotatoria prevista sulla SS n. 1 Aurelia in corrispondenza all'accesso al porto turistico Riva di Traiano.

Dalla prima rotatoria, quella interna al comprensorio, si dipartono gli accessi alla zona ove sono previsti gli insediamenti turistico/commerciali previsti dal Piano e le aree a parcheggio di pertinenza.

Da detta rotatoria si diparte anche la strada che consentirà l'accesso al quartiere Boccelle e che andrà a sostituire l'attuale accesso posto a confine del Villaggio del Fanciullo.

Nel progetto del Piano si è tenuto comunque conto del progetto attuato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del c.d. "Accesso Sud".

Le previsioni del Piano, in base della propria impostazione, scaturente dalle indicazioni fornite dal servizio urbanistico comunale e dai suggerimenti avuti dalla Regione Lazio, contemplano la percorrenza a senso unico, direzione nord-sud, del tratto della SS n. 1 Aurelia ricompreso tra lo svincolo dell'Accesso Sud e la rotatoria viaria prevista in corrispondenza dell'accesso al porto turistico "Riva di Traiano, con la conseguenza che le auto provenienti da sud in direzione nord transiteranno esclusivamente sulla via principale del Piano posta in adiacenza della ferrovia Roma-Pisa, che sarà, quindi, anch'essa a senso unico.

Gli spazi destinati ad uso pubblico, quali parcheggi e verde di standard, sono ubicati lungo la suddetta viabilità principale del Piano.

Dimensionamento del Piano

In relazione alle previsioni dell'art. 23 delle NTA del PRG, come sostituito dalla Variante n. 24 al PRG - il quale prevede che le aree del comprensorio PT.2, quale quelle a monte del porto turistico, siano destinate a servizi complementari del porto turistico stesso, ove sono consentite, subordinatamente all'approvazione di un piano di iniziativa privata assistito da convenzione, costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale, con esclusione di edifici ad uso ricettivo - sulla base dell'allegato n. 8 (perimetri di applicazione degli indici) alle Norme di detta Variante n. 24 ove, a maggior chiarimento, è meglio indicato il comprensorio in questione, la superficie interessata dalla pianificazione, come da elenco particellare riportato nell'Elaborato T2 del Piano, misura **mq. 85.390** al netto della part. 77 di mq.700, gravata da uso civico.

I proprietari aderenti al Piano hanno una quota di proprietà pari a 86,74% per una superficie di mq 74.065 e quindi superiore alla quota di tre quarti prevista dall'art. 23 comma 3 della Legge Urbanistica 1150/1942.

Visto che in base alle previsioni del citato art. 23 della NTA del PRG, il piano attuativo deve rispettare i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: **It = 0,30 mc/mq;**
- Superficie massima coperta dagli edifici: **20% della sottozona PT.2;**
- Altezza massima degli edifici: **H = m. 7,50.**

La superficie massima coperta degli edifici realizzabili comprensiva sia delle costruzioni a carattere turistico/commerciali sia di qualsiasi altro tipo di costruzione di servizio in relazione a quanto previsto dall'art. 23 delle norme di P.R.G. e ripreso all'art. 9 delle presenti Norme, relativamente alle aree libere della sottozona PT.2 è invece la seguente:

$$S_{cm} = \text{mq. } 85.390 \times 0,20 = \text{mq. } 17.078$$

Cioè poco meno della superficie prevista nella zona 13.2. dal P.R.G. originale (18.750 mq).

Il Piano attuativo, prevede che - a prescindere dalla reale altezza interna dei locali a destinazione turistico/commerciale- comunque non inferiore a m. 3,50 (altezza minima interna)- in relazione alle previsioni dell'art. 43, comma 4, del R.E.C. - l'altezza di riferimento per il calcolo della volumetria sarà pari all'altezza convenzionale di m. 3,80, ossia l'altezza di m. 3,50 (altezza utile e libera interna) aumentata di uno spessore convenzionale di solaio pari a m. 0,30, ne consegue che la superficie realizzabile a destinazione turistico/commerciale è la seguente:

$$S_{rm} = \text{mc.}(85.390 \times 0,3): \text{m. } 3,80 = \text{mq. } 6.741$$

Visto inoltre che l'art. 23 della NTA del PRG, (17.078 punto 3), prevede “... nelle aree libere della sottozona PT.2, detratte quelle destinate a verde pubblico e parcheggi nel rapporto di cui all'art.5, n. 2), del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, possono essere realizzati, campi da gioco, piscine, spazi di deposito e mostra di imbarcazioni, spazi di servizi per attività di ristoro, decorosamente sistemati

ed alberati con essenze ornamentali, nonché impianti per spettacoli all'aperto", ne consegue che al fine del raggiungimento della superficie massima coperta pari a mq. 17.078 si potranno realizzare $mq(17.078-6.741) = mq, 10.337$ da destinare ai seguenti insediamenti :

7

7. Le superfici coperte insediabili per ciascuna delle suddette tipologie di insediamento nelle aree libere della sottozona PT.2 sono i seguenti:

- a) **Impianti sportivi**
- b) **Strutture destinate a depositi e mostre;**
- c) **Strutture destinate ad attività di ristoro**
- d) **Strutture destinate a spettacoli all'aperto**
- e) **Porticati (come indicati al comma 10, art.5 delle presenti norma**
- f) **Strutture destinate ad accessori (come disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale art.34,comma 4 e art. 43 comma 1 , lettera a)**
- g) **stazioni di servizio con erogazione carburante**
- h) **parcheggi lunga sosta e spazi espositivi per automobili e/o imbarcazioni spazi di servizi per attività di ristoro**
- i) **verde di piano da destinarsi ad attività ludiche ,esercizi fisici all'aperto,**
- j) **Aree soggette al mantenimento della permeabilità del terreno**

Standard urbanistici per spazi pubblici

Il progetto del Piano attuativo (Piano di Zona) è stato elaborato assicurando le dotazioni di standard urbanistici previste dall'art. 5, punto 2) del D.I. 2.4.1968 N. 1444, in base al quale *“nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);”*.

In relazione a ciò, tenuto conto che la superficie massima coperta degli edifici realizzabili secondo l' art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., è pari a complessivi mq.17.078, come determinata al paragrafo precedente, è necessario prevedere la seguente entità di aree per il rispetto degli standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 (Ss):

$$Ss = mq. 17.078 \times 80/100 = \mathbf{mq. 13.662}$$

di cui almeno la metà destinati a parcheggio.

Di conseguenza le aree a parcheggio di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 saranno pari ad almeno

$$Ssp = mq 13.662 / 2 = \mathbf{mq. 6.831}$$

Mentre le aree a verde pubblico di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 saranno, al massimo, pari a

$$S_{sv} = \text{mq } 13.662 / 2 = \text{mq. } 6.831$$

Quelle previste dal progetto saranno:

$$S_{sp} = \text{mq } 7.001 > \text{mq. } 6.831$$

$$S_{sv} = \text{mq } 8.548 > \text{mq. } 6.831$$

Aree a parcheggio per tutte le superfici previste dalla normativa R2 conformemente all'art.23 del vigente P.R.G.

La normativa regionale di riferimento, quale quella di cui alla L.R. n. 22/2019, abrogativa della L.R. n. 33/1999, nel caso di insediamento di superfici commerciali di medie strutture di vendita, contempla la necessità di prevedere gli spazi per parcheggio previsti dalla stessa nel caso in cui l'entità di questi sia superiore a quella dei parcheggi pertinenziali della Legge n. 122/89.

Tutte le attività commerciali insediabili secondo quanto previsto dall'art.6 della presente Norma saranno dotate di superfici private a parcheggio come previsto dalla vigente normativa.

Previsioni di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

La spesa da sostenersi per la realizzazione della Opere di Urbanizzazione primaria a servizio del Piano attuativo, strettamente connessa alla superficie delle strade, dei parcheggi e dei marciapiedi, nonché all'orografia dei terreni ed all'ubicazione dei punti di allaccio delle fognature per acque bianche e nere e della rete idrica, può essere valutata presuntivamente nell'ordine di complessive €. 1.143.902,8 oltre ad IVA 10% per un totale di €. 1.258.296,4, dovendosi considerare ricomprese in essa le opere stradali, le reti delle fognature per acque bianche e nere, la rete idrica, l'impianto di illuminazione stradale e la sistemazione temporanea della strada di accesso.

Dall'importo suddetto sono esclusi i movimenti di terra per la sistemazione dei terreni da destinare a verde pubblico attraverso il rimodellamento degli andamenti altimetrici, ritenendo che tale operazioni devono considerarsi ricomprese tra gli obblighi del soggetto attuatore. La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria del Piano attuativo avverrà a cura e complete spese del soggetto attuatore, quindi a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla completa realizzazione degli insediamenti previsti dal Piano, anche se superiori a detti oneri, così come meglio specificato nello Schema di Convenzione (Elaborato R3).

Il progetto è stato dimensionato al fine di dotare la proprietà immobiliare del Comune al Villaggio del Fanciullo di tutte le reti delle fognature, bianche e nere, la rete idrica, quella telefonica e telematica, ponendole a carico del lottizzante.

Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione secondaria, prevedendo il Piano la realizzazione da

parte del soggetto attuatore, su un'area di proprietà comunale, di un auditorium all'aperto destinato ad ospitare arena cinematografica, concerti, spettacoli teatrali, esibizioni di scuole di danza, etc., con previsione di circa 200 posti a sedere, ma che sfruttando l'acclività naturale del terreno potrà ospitare oltre 1000 persone, spazio che sarà dotato di volumi di servizio destinati ad accogliere spogliatoi e servizi igienici per una superficie lorda complessiva di mq. 100, secondo lo schema progettuale riportato nell'Elaborato T7 del Piano, il relativo costo sarà a scomputo totale degli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie relative alla quota volumetrica per insediamenti turistico/commerciali di spettanza del soggetto attuatore, come meglio specificato nello Schema di Convenzione , per un importo complessivo di €. 174.009,60, e per la parte eccedente, a completo carico del soggetto Attuatore, secondo quanto riportato nel predetto Schema di Convenzione.