

REGIONE LAZIO

COMUNE DI CIVITAVECCHIA



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

POLO DI CONVERGENZA TURISTICA CIVITAVECCHIA PORTO

RELAZIONE URBANISTICA

PROPONENTE:



PROGETTISTA:



TAVOLA:

02

DATA:

giugno 2017

RELAZIONE URBANISTICA

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 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 centro servizi terminal per l'accoglienza e assistenza, un parco commerciale, una struttura alberghiera di circa 200 stanze, per l'accoglienza pre-post crociere.

2) STATO DEI LUOGHI E CONSISTENZA

L'area oggetto dell'intervento è sita nel quadrante settentrionale del Comune di Civitavecchia, in località "Fiumaretta", prossimità dell'accesso principale al porto passeggeri.

L'area è ricompresa tra la via Aurelia, la Civitavecchia Viterbo, ed il carcere.

L'area individuata risulta avere dimensioni pari a circa 640.000 mq, è distinta in catasto al Comune di Civitavecchia al Foglio 15 p.lle n° 12, 34P, 35P, 66, 143, 162, 297P, 298, 307, 339, 341, 342P, 347P, 349.

Attualmente sull'area insistono 13 edifici ad uso del comune non pienamente utilizzati per una cubatura totale di circa 75.700 MC

Così suddivisi:

Edificio	1	4.408	Edificio	8	34
Edificio	2	160	Edificio	9	40
Edificio	3	60.713	Edificio	10	219
Edificio	4	1.604	Edificio	11	455
Edificio	5	481	Edificio	12	3.732
Edificio	6	2.389	Edificio	13	597
Edificio	7	868	TOTALE		75.700



La zona è dotata di infrastrutture viarie, rete fognante, adduzione idrica, illuminazione pubblica, pertanto risulta essere completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

3) STATO VINCOLISTICO ED URBANISTICO

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP) - ambito territoriale n. 2 – in riferimento all' area in oggetto si è stato redatto su di uno stato dei luoghi circostanti completamente mutato e non più rispondente alla realtà. La tavola E1 riporta la ricomprensione nell'area di rispetto della battigia, la tavola E 3 prevede un Programma di recupero paesistico ambientale.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) prevede per l'area in oggetto le seguenti indicazioni nei seguenti elaborati:

Tavola A – Sistemi ed ambiti del Paesaggio

L'area di intervento è classificata interamente come paesaggio degli insediamenti urbani all'interno del sistema del paesaggio insediativo. Su una parte dell'area si sovrappongono le campiture delle zone relative alle aree di 300 metri dalla battigia, e dai fossi, nonché in parte nelle aree di valorizzazione paesistica.

Infatti ancorché a ridosso della linea d'acqua, l'area è antistante al porto e alle banchine in continua evoluzione. L'area è ricompresa all'interno di un sistema antropizzato e consolidato, nelle immediate vicinanze del carcere e della città storica.

Tavola B – Beni Paesaggistici

La tavola dei beni paesaggistici non evidenzia beni di particolare rilevanza e mette in luce la necessità di un'azione di riqualificazione paesistica-territoriale ed urbana. Una parte dell'area è costituita da sistemi insediativi, una parte afferisce al sistema del mare per la portualità e una parte di rispetto del fosso "Fiumaretta". Alla luce di quanto riportato nelle tavole del PTPR appare

pertanto necessario mettere in atto un vasto programma di recupero paesistico ambientale

Non sono presenti aree di interesse archeologico ambientale.

Dall'analisi degli elaborati emerge pertanto la compatibilità del progetto con la tutela dei beni.

Per quanto attiene il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) questo prevede:

- Piano strutturale: l'area in oggetto è ricompresa nel perimetro delle "Parco delle Funzioni Strategiche Metropolitane n.8 di Civitavecchia, con varie funzioni destinate allo sviluppo
- Rete Ecologica Provinciale: l'area lambisce, senza interessarlo, il fosso di Fiumaretta elemento di interesse provinciale

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta avere la seguente destinazione di PRG:

- parte "Zona industriale" di PRG disciplinata dall'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- parte "Zona soggetta a vincolo speciale di inedificabilità - Fascia di rispetto della Trasversale Nord" disciplinata dall'art. 31 lettera a) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- parte "sedi viarie, piazze e larghi" disciplinata dall'art. 3 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

La cartografia di PRG riporta un andamento del tracciato viario "Raccordo Civitavecchia-Viterbo" difforme rispetto a quello rilevabile allo stato dei fatti.

L'area non è ricompresa in aree naturali protette, sia di livello nazionale, regionale, provinciale, non è ricompresa in zone SIC ne ZPS.

L'area non è sottoposta a vincolo idrogeologico. Il programma si dovrà confrontare con le indicazioni del PAI e delle varie autorità competenti in materia per definire eventuali opere provvisorie.

Laddove, a seguito di approfondite indagine venisse individuata la presenza di agenti e/o materiali inquinanti o inquinati si procederà alla totale bonifica dell'area.

Per quanto attiene la potenzialità di ritrovamenti archeologici, l'area non è sottoposta a vincolo specifico apposto con decreto ministeriale ne disposizione del PTPR.

4) IL PROGETTO URBANISTICO

Il progetto proposto è un progetto edilizio di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione Comunale di Civitavecchia trasformando gli immobili esistenti con funzioni miste di servizi.

Il progetto strategico-urbanistico prevede la creazione di un "Polo di convergenza turistica" per fornire servizi ai turisti-croceristi onde migliorare l'offerta di servizi complessiva del sistema portuale di Civitavecchia, nonché creare le condizioni di sviluppo locale diffuso.

Il complesso è composto da un centro servizi per i turisti-croceristi, un parco commerciale dedicato ai croceristi, un albergo di circa 200 stanze, servizi-annessi, parcheggi. L'intervento rappresenta uno snodo di raccordo tra il porto, la ferrovia per Roma, e l'accesso alla città antica di Civitavecchia.

L'area prevede un sistema del verde pubblico nelle aree di maggior particolarità nelle zone ovest e un sistema di parcheggi interrato polifunzionale.

Urbanisticamente il progetto edilizio proposto costituisce variante urbanistica delle destinazioni a zona a Servizi Speciali.

I dati progettuali, indici e superfici, e le funzioni – centro servizi, uffici, parco commerciale, servizi, attrezzature comuni, attività ricettive - previste negli elaborati progettuali - costituiscono le caratteristiche della zona a *Servizi Speciali*.

Il quadro normativo sovracomunale è compatibile con l'intervento proposto.

L'intervento prevede le seguenti funzioni e manufatti:

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq	63.940
DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	VOLUMETRIA mc
ALBERGO	16.700	
ALBERGO	15.500	60.000
SPA E WELLNESS	1.200	
DEPOSITI PIANO INTERRATO	230	
PARCHEGGIO INTERRATO	5.800	
PARCHEGGIO A RASO	537	
PARCO COMMERCIALE	14.630	87.780
SUPERFICIE VENDITA NETTA	5.625	
MAGAZZINI E SERVIZI	2.835	
ATTIVITA' COMPLEMENTARI	990	
GALLERIA, SCALE, CONNETTIVO	4.324	
PARCHEGGI PER STANDARD URBANISTICI D.M.1444/68	15.394	
di cui		
PARCHEGGIO INTERRATO	14.135	
PARCHEGGIO A RASO	1.265	
PARCHEGGI PER L.R.33/99 E L.122/89	16.550	
di cui		
PARCHEGGIO INTERRATO	11.250	
AREA CARICO SCARICO	5.300	
CENTRO SERVIZI	2.810	14.050
PIANO INTERRATO CENTRO SERVIZI (VIABILITA', SCALE E LOCALI TECNICI)	2.810	

L'intervento prevede la realizzazione di un sistema di viabilità locale che collega la Via Aurelia con la Civitavecchia-Viterbo.

Essendo la zona completamente infrastrutturata e urbanizzata, non sono necessari nuovi interventi, ma solo adeguamenti locali sulla rete esistente.

Gli edifici saranno connessi tra di loro con un sistema di connettività pedonale che definirà uno spazio urbano articolato tra il parco commerciale, l'albergo e il centro servizi.

Albergo

L'albergo, così come tutto il Polo di convergenza turistica, ha lo scopo di offrire ai croceristi la possibilità di soggiornare e riposarsi sia prima di salire sulle Navi da Crociera sia dopo essere scesi per potere intraprendere il viaggio di arrivo e/o di ritorno dalle ed alle proprie località di provenienza.

L'edificio alberghiero posizionato sull'estremo occidentale del lotto ed è organizzato intorno ad una corte aperta verso il Porto.

L'albergo, con SUL di circa 15.500 mq, è composto da 188 camere, una hall, il ristorante, il bar la sala colazione, un centro Wellness con SPA, piscina e palestra.

Al centro della corte vi è una grande piscina a laguna di circa 800mq, sulla quale è posizionato il secondo ristorante di 320mq con annesso bancone a livello acqua.

Al piano interrato, oltre al suddetto centro wellness, vi è un ampio parcheggio di 5.800 mq e circa 230 mq di depositi.

L'intervento sarà realizzato nel rispetto delle normative di sicurezza e, dal punto di vista ambientale, sfrutterà al meglio le possibilità offerte dai più moderni sistemi di risparmio energetico posizionandosi in classe A grazie anche all'utilizzo delle tecnologie di generazione energetica da fonti rinnovabili e cogenerazione.

Parco Commerciale

Il parco commerciale si struttura come un'area commerciale completamente chiusa e destinata ai croceristi che trovano qui la possibilità di effettuare acquisti di vario genere.

L'edificio ha al suo interno un percorso ad anello coperto da una vetrata di circa 4.000mq su cui si affacciano circa 47 negozi con superfici differenziate.

Al Parco Commerciale si accede pedonalmente dal centro servizi (vedi descrizione successiva) o in alternativa dal parcheggio posto a livello -1 (superficie totale di 11.250mq) attraverso un gruppo di scale, ascensori e rampe mobili.

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 5.300mq.

Il parcheggio interrato è raggiungibile con l'auto sia direttamente dal terminal autobus posto al livello -2 sia da una rampa posizionata in prossimità della rotatoria e interna al complesso a servizio anche dell'Hotel.

Centro Servizi

Il centro servizi ha lo scopo di filtrare il sistema di arrivo al porto dei croceristi. Collegato sia all'albergo (che comunque gode di una sua autonomia gestionale oltre che funzionale) sia al Polo commerciale, è organizzato su un piano rialzato rispetto alla strada sottostante posta a livello -2. Il centro servizi si presenta come un grande salone vetrato di 2.800mq costellato da box di accoglienza, registrazione, smistamento e fornito di aree di attesa e ristoro. Esso costituisce l'accesso al Polo Commerciale.

Al livello -2 del Centro servizi vi è l'accesso carrabile al parcheggio pubblico (circa 14.000mq) che comprende il terminal per gli autobus/navette (per un totale di 12 stalli) un sistema di ascensori scale e scale mobili mette in collegamento il grande salone di accoglienza con il livello -2

5) STANDARD URBANISTICI

Il programma proposto prevede l'individuazione degli standard urbanistici per quanto attiene i seguenti temi:

- DM 1444/68 art 5 per gli standard urbanistici
- Legge Regionale 33/99 per le superfici a parcheggio delle superfici di vendita
- Legge 122/89 per le superfici a parcheggio degli edifici non commerciali

CALCOLO DOTAZIONI URBANISTICHE E STANDARD DM 1444/68 ART 5					
STANDARD	mq/mq minlmo	SUPERFICIE PROGETTO mq	SUPERFICIE RICHIESTA	SUPERFICIE DI PROGETTO	VERIFICA
PARCHEGGI	0,80	34.140	27.312	15.400	28.261 > 27.312
VERDE E ALTRI SERVIZI				12.861	

IL SISTEMA DEI PARCHEGGI

Considerata la particolare conformazione dello stato dei luoghi ed il salto di quota esistente tra la via Aurelia a nord e la Civitavecchia-Viterbo a sud nonché le necessità funzionali di gestione, è stato previsto sistema di parcheggi semi interrati, accessibili in più punti e funzionali per gli utenti. I diversi livelli garantiranno la facile gestione delle funzioni.

I parcheggi sono così ripartiti:

- Un parcheggio interrato al di sotto dell'hotel di 5.800 mq, più due aree esterne di parcheggi a raso per 537 mq rispondenti alle richieste di cui alla L.122/89
- Un parcheggio interrato a quota -1 posto al disotto del Parco commerciale diviso in 2 comparti con una superficie totale di 11.250mq che insieme all'area carico e scarico di circa 5.300mq soddisfa le richieste della L.R. 33/99 e L. 122/89
- Un parcheggio interrato diviso in tre comparti con una superficie totale di 14.135 mq che, insieme al parcheggio a raso di 1.265mq posto in prossimità dell'ingresso principale del complesso soddisfa le esigenze di cui al reperimento degli standard per parcheggi pubblici dell'intero intervento.

CALCOLO DOTAZIONI PARCHEGGI PARCO COMMERCIALE LR 33/99 E 122/89					
STANDARD	mq-mc	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA mq	SUPERFICIE DI PROGETTO	VERIFICA
PER SUPERFICIE VENDITA	2 mq/mq	5.625	11.466	16.550	16.550 > 13.861
PER ATTIVITA' COMPLEMENTARI	1 mq/mq	990	990		
CENTRO SERVIZI	1mq/10mc	14.050	1.405		
ALBERGO	1mq/10mc	60.000	6.000	6.337	6.337 > 6.000

IL SISTEMA DEL VERDE

L'area a verde prevista dagli standard urbanistici è realizzata nel lato est dell'intervento ed ha una superficie totale di 12.861mq.

Le aree interne e connettive sono organizzate con verde ornamentale e ludico, è previsto l'attrezzamento di un'area giochi bambini aperta agli abitanti delle aree circostanti.

Il sistema del verde prevede la realizzazione di aree a verde di arredo urbano con alberature di bordo delle aree attrezzate. Le essenze previste sono quelle tipiche dell'agro romano. Gli spazi connettivi e di verde attrezzato si svolgono principalmente nella Piazza frapposta ai nuovi fabbricati che diventa un vero spazio urbano di aggregazione, unico nel suo genere nella realtà di Civitavecchia.

Arch. Carlo Terzoli



Allegato: Certificato destinazione urbanistica della particella principale (Foglio 15 Particella n.307)



Regione Lazio - Provincia di Roma
COMUNE DI CIVITAVECCHIA
 Servizio Ambiente, Beni Culturali e Gestione del Territorio
 Sezione Urbanistica
 Parco della Resistenza - 00053 Civitavecchia
 Fax 0766.590316 - comune.civitavecchia@legalmail.it

Prot. gen. in uscita n° 49944 del 22 OTT. 2015

Viste le richieste per il rilascio della certificazione d'ufficio avanzata dal SINDACO ING. COZZOLINO ANTONIO, acquisita prot. gen. n° 78564 del 16.10.2015 e dal Dirigente dei Servizi Finanziari Dott. Rapalli Riccardo, prot. gen. 78566 del 16.10.2015 e successiva integrazione prot. gen. n. 79491 del 21.10.2015;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti, depositate agli atti dell'Ufficio;

Vista la nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16.03.2015 avente ad oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente del Servizio in data 23.03.2015;

Visti gli atti presenti in Ufficio;

Visti gli accertamenti effettuati dal Funzionario della Sezione Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento incaricato ex art. 5 della L. n. 241/1990 e s.m.i., che ha predisposto la certificazione urbanistica appresso riportata sulla scorta dello schema redatto dal Dirigente del Servizio;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Servizio;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

→ che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 15 particella 307, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- parte "Zona industriale" di PRG disciplinata dall'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta di seguito:

Art. 22

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'intero settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottosezione.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

MM/ad
 22.10.2015

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

- parte *“Zona soggetta a vincolo speciale di inedificabilità - Fascia di rispetto della Trasversale Nord”* disciplinata dall'art. 31 lettera a) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che testualmente si riporta di seguito:

Art. 31

*Zone soggette a vincoli speciali di inedificabilità
(articolo sostituito con la Variante n. 23, approvata dalla Giunta
Regionale con deliberazione 5.6.1990, n.4569)*

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte quelle aree che, pur restando generalmente di competenza dei singoli proprietari, sono soggette a limitazioni dell'uso ed in particolare della diretta edificazione per i vincoli definiti nei seguenti commi e per gli altri eventuali vincoli e servitù, stabiliti ai sensi di leggi particolari da Amministrazioni ed Enti pubblici o erogatori di pubblici servizi, quali: servitù militari, di elettrodotto, di acquedotto, ecc.; vincoli archeologia, monumentali, paesistici o panoramici, boschivi, idrogeologici, ecc.; distanze minime di protezione delle strade, delle ferrovie, di oleodotti, ecc.

Nel caso dei vincoli di P.R.G. previsti nel presente articolo ed indicati nelle tavole degli elaboratori grafici, ove il vincolo sia relativo ad opere o sistemazione urbanistiche non ancora attuate e delle quali non sia prevista l'attuazione dal programma pluriennale vigente, è consentita la temporanea utilizzazione dell'area vincolata, oltre che per usi agricoli (che sono sempre ammessi, quando consistano nella semplice coltivazione del fondo, senza opere di trasformazione, quali terrazzamenti, impianti di alberature d'alto fusto, ecc. e senza opere accessorie di carattere edilizio) per altri usi produttivi compatibili, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e disciplinati da convenzione o atto d'obbligo registrati e trascritti, che ne delimitano la durata al periodo di validità del programma pluriennale in corso. Ove se ne verifichino le condizioni, l'autorizzazione all'uso può essere rinnovata per una sola volta, con le modalità descritte e con l'obbligo di rendere l'area disponibile, a semplice richiesta del Comune come preavviso di sei mesi, per l'assetto definitivo previsto dal P.R.G. L'attuazione di tale assetto, ove non siano intervenuti motivi per modificare nelle forme di legge l'originaria previsione urbanistica, sarà obbligatoriamente prevista nel programma successivo;

Le aree vincolate o gravate da servitù possono essere utilizzate ai fini del calcolo della edificabilità di aree limitrofe, secondo gli indici stabiliti nelle presenti norme, con riferimento alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nella zona edificabile immediatamente contigua, sempre che non sussistano o vengano rinunciate le utilizzazioni temporanee eventualmente autorizzate ai sensi del precedente comma.

Quando le aree vincolate sono comprese nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e sono pertanto, da essi disciplinate, l'utilizzazione volumetrica comporta la contestuale esecuzione delle sistemazioni in esse previste.

Negli altri casi, la Commissione Urbanistica di cui agli artt. 42, 43, 44, esamina le circostanze urbanistiche e le eventuali proposte degli interessati, stabilisce le prescrizioni particolari da rispettare nella sistemazione delle aree, i termini e le modalità delle cessioni gratuite al Comune delle aree vincolate, nei casi in cui ne sia prevista l'acquisizione per la realizzazione di opere pubbliche, ed ogni altro elemento occorrente per definire i contenuti della convenzione da stipulare tra il Comune e la proprietà.

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone vincolate nelle quali gli interventi dovranno essere definiti attraverso appositi piani particolareggiati, fissando i termini per gli adeguamenti, le demolizioni, gli espropri e gli indennizzi previsti.

Il piano particolareggiato o lo strumento urbanistico attuativo equivalente possono introdurre ulteriori vincoli rispetto al P.R.G., in relazione a preesistenze archeologiche, ambientali o di altra natura non considerate dal piano generale o per migliorare la tutela delle caratteristiche del comprensorio pianificato.

In ogni caso, le potenzialità edificatorie delle aree vincolate saranno garantite attraverso l'utilizzazione indiretta, sulle aree non vincolate, e attraverso l'applicazione del criterio detto dell'indice sociale, come definito dall'art. 25 del primo programma triennale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 628 del 9.2.1982.

Qualora le aree vincolate dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici attuativi non siano contigue ad aree edificabili, ovvero facciano parte di zone a destinazione pubblica non perimetrate in comprensori ove sia applicato il suddetto indice sociale, ed in tutti i casi in cui non sia possibile ricorrere ai criteri perequativi stabiliti dal Comune, sarà consentito il trasferimento di volumetria su aree edificabili anche non contigue a quelle vincolate, in ragione di 0,03 mc/mq di area vincolata, che dovrà essere contestualmente sistemata secondo l'assetto definito o ceduta gratuitamente al Comune. L'utilizzazione di tale facoltà non può comportare deroghe alle altezze massime ed ai distacchi stabiliti per la zona ove viene trasferita la volumetria, mentre la superficie vincolata può essere conteggiata ai fini del raggiungimento del lotto minimo.

Quando sulla zona vincolata insistono edifici preordinati alla demolizione, di costruzione anteriore alla data di opposizione del vincolo, la corrispondente cubatura potrà essere trasferita analogamente a quanto disposto nel comma precedente, in aggiunta a quella derivante dalla applicazione degli indici sopraindicati. La demolizione può essere disposta, ove non si tratti di edifici abusivi, solo attraverso piani esecutivi o progetti di opere pubbliche approvati e non può riguardare fabbricati e manufatti aventi interesse storico, artistico o ambientale,

per i quali il Consiglio Comunale deve deliberare modalità ed il corrispettivo per l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche con equivalenti volumetrie trasferite.

È altresì competenza del Consiglio Comunale accertare l'ammissibilità del trasferimento volumetrico e stabilire le modalità di attuazione delle presenti norme, con riferimento allo stato di conservazione degli edifici, alla destinazione d'uso, ecc., deliberando anche criteri di carattere generale e parametri di valutazione.

I proprietari degli immobili vincolati possono richiedere, in alternativa totale o parziale ai criteri di cui ai precedenti commi, l'attribuzione di aree ai sensi dell'art. 28 della L.R. 28.7.1978, n. 35, o - quando ne abbiano i requisiti - la cessione di aree nei piani di zona o l'assegnazione di alloggi economici e popolari secondo le vigenti disposizioni.

L'indennità di espropriazione sostituisce in ogni caso l'applicabilità dei criteri compensativi di cui al presente comma ed a quelli precedenti.

I vincoli del P.R.G. sono i seguenti:

a) Fascia di rispetto della Trasversale Nord:

In conformità alle indicazioni della "Ipotesi di assetto territoriale del Lazio" approvate dal CRPEL nel 1967 e fatte proprie dalla Regione Lazio con deliberazione 3.8.1974, n. 331, ed in ottemperanza alla prescrizione posta dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4248 del 21.7.1981, in sede di approvazione del raccordo stradale Civitavecchia - Tarquinia - Viterbo - Orte - Terni - Rieti, è introdotta, lungo il tracciato del raccordo stesso al di fuori delle zone urbanizzate, una fascia di rispetto di m 500 di ampiezza, che comprende il ripetuto raccordo, le aree di risulta del primitivo tracciato viario di P.R.G. per la variante della SS. n. 1/Aurelia con le relative zone di rispetto e le aree con precedenti diverse destinazioni, indicate nell'elaborato grafico allegato. Scopo del vincolo è la precostituzione di una riserva territoriale, nella quale sistemare, qualora se ne presentasse la necessità, altre importanti infrastrutture ed attrezzature d'interesse sovracomunale, che concorrano a formare il "fascio infrastrutturale complesso" postulato dai documenti regionali citati. La fascia di rispetto è da intendersi destinata a svolgere solo funzioni di salvaguardia, per evitare che nel cui ambito possano effettuarsi opere di trasformazione del territorio a scopi edificatori. Pertanto, la sua utilizzazione è da intendersi sottoposta al dettato dell'art. 19 della legge 6.8.1967, n. 765, nel senso che stabilisce le distanze da rispettare nell'edificazione nella misura sopra indicata. Le distanze di cui al D.M. 1/4/1968, n. 1404, si intendono, quindi, ampliate a tale misura. Nelle parti della fascia di rispetto libere dall'impianto stradale può continuare a svolgersi, senza alcuna limitazione, la normale attività agricola.

b) Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale.

Fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., l'edificazione lungo le strade di cui alle lett. A - B - C - D dell'art. 3 del D.I. 1/4/1968, n. 1404, ed in corrispondenza di incroci e biforcazioni delle medesime è soggetta alle disposizioni di tale decreto. La classificazione della viabilità del territorio comunale è indicata nella tavola di pari oggetto redatta nel 1973 dalla Ripartizione Urbanistica. Agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente paragrafo, valgono le indicazioni contenute nella tavola in data 22/5/1981 e nell'elaborato n. 5 del primo programma triennale. Gli strumenti urbanistici attuativi possono introdurre, ove richiesto da particolari esigenze viarie, distanze maggiori dei minimi ministeriali. Nelle fasce soggette a questo vincolo, oltre alle attività agricole, sono consentiti impianti ed attrezzature di servizio alla viabilità, espressamente autorizzati dall'amministrazione che ha la gestione istituzionale dell'arteria in questione, con immissioni opportunamente distanziate e realizzate in modo da non costituire pericolo per il traffico veicolare, né ostacolo alla visibilità. Al di fuori di tali aree di servizio le parti di pertinenza della viabilità (fasce di espropriazione, scarpate, ecc.) devono essere sistemate e mantenute a verde; le opere stradali, le scarpate ed ogni altro manufatto di arredo viario devono essere inseriti nell'ambiente con il massimo rispetto per le sue caratteristiche naturali e paesistiche. E' vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari ed ogni altro elemento di disturbo visuale non riguardante le installazioni consentite e la segnaletica stradale.

c) Vincolo non edificandi.

Entro il perimetro del centro abitato, il P.R.G. indica delle fasce di ampiezza variabile, laterali alle principali infrastrutture viarie e ferroviarie, vincolate alla inedificabilità. Tali fasce devono intendersi riservate a futuri ampliamenti e miglioramenti funzionali della rete stradale, a parcheggi pubblici, ad attrezzature di servizio al traffico veicolare, a passaggi pedonali ed a zone di verde pubblico con alberature di carattere ornamentale. La destinazione definitiva delle fasce a vincolo non edificandi viene determinata dagli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. o, in mancanza, ove ciò sia richiesto da particolari motivi d'urgenza, con le modalità di cui al precedente 5° comma. In quest'ultimo caso, le indicazioni fornite dalla Commissione Urbanistica sono riportate d'ufficio in un apposito progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In tali zone è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, prima dell'avvenuta definizione delle destinazioni d'uso. Le eventuali attrezzature previste in sede attuativa devono essere ad un solo piano ft., con altezza massima all'estradosso della copertura, nel punto di maggiore quota, di m 5,00; la superficie coperta non deve essere superiore a 0,10 mq/mq di superficie pertinente all'attrezzatura stessa, fatta eccezione per eventuali pensiline di riparo dalle intemperie, transitabili con veicoli, per le quali sono anche ammesse altezze maggiori a quella sopraindicata; il distacco delle costruzioni dalla sede stradale non deve essere inferiore a:

- ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15; devono essere, altresì rispettate le distanze legali dalla sede ferroviaria di cui alla legge 20/3/1865, n. 2248, alleg. F, al T.U. approvato con R.D. 9/5/1912, n. 1447, e alle successive modificazioni introdotte dalla legge 12/11/1968, n. 1202, e dal D.P.R. 11/7/1980, n. 753; nell'area di pertinenza di ogni attrezzatura devono essere rispettate, senza alcuna riduzione, le quantità minime di spazi pubblici di cui all'art. 5, n. 2, del D.I. 2/4/1968, n. 1444.

Le attrezzature ammissibili sono quelle turistiche di ristoro e quelle di servizio connesse ai trasporti, ossia bar, chioschi, ristoranti, stazioni di servizio con distributori di carburanti, fermate di autobus e di autolinee intercomunali; sono escluse le attività produttive, salvo quelle a carattere commerciale, purché ubicate lungo arterie di esclusivo interesse locale.

Possono essere temporaneamente consentiti depositi e stoccaggi di materiali a cielo aperto o protetti da tettoie, con le modalità di cui al precedente 2° comma, purché opportunamente schermati con alberature e altre essenze e recintati decorosamente. Anche in queste fasce è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari e simili, analogamente alla precedente lettera b). Per un periodo di 20 anni dalla data di approvazione del P.R.G. è consentito il mantenimento degli edifici esistenti in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme, anche per destinazioni residenziali. Trascorso tale periodo, il Comune provvederà a formare un piano di risanamento e di trasferimento delle volumetrie in altra zona, prevedendo opportuni incentivi per i proprietari espropriandi, quali penne e compensi volumetrici del valore delle abitazioni.

d) Vincolo di rimboschimento.

Si intendono soggette a tale vincolo, indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G., tutte le aree in dissesto idrogeologico, quelle alterate in conseguenza della coltivazione di cave, quelle con pendenza superiore al 30% e le spalle o ripe di torrenti, o fossi per una fascia di 150 metri su ciascun lato del corso d'acqua. Tali aree sono, in linea di massima, preordinate alla formazione di un sistema continuo di verde d'uso pubblico, con caratteristiche graduate in relazione alla vicinanza al centro abitato (parco attrezzato, parco naturale, riserva naturale), collegato al parco, di futura istituzione, dei monti della Tolfa. Le specifiche destinazioni e le modalità della loro attuazione sono demandate ad un apposito piano particolareggiato di tipo paesistico, che dovrà - anche attraverso stralci funzionali - disciplinare gli interventi ed il regime di proprietà delle aree, consentendo l'uso privato di quelle che non rivestono - a seguito delle indagini -, per posizione e conformazione, interesse naturalistico, panoramico o idrogeologico. E' in ogni caso escluso da tali aree ogni tipo di edificazione.

Si intendono invece parte integrante dell'ambiente i casali e gli altri manufatti di origine storica, ivi comprese le antiche delimitazioni dei terreni e la viabilità rurale, di cui è tutelata la conservazione. Considerato il carattere di tali aree e l'andamento orografico dei terreni, sono vietate le nuove recinzioni ed ogni altro tipo di frazionamento del territorio.

e) Vincolo cimiteriale.

Nelle aree ricadenti entro la distanza di ml 200 dalle zone cimiteriali esistenti o di futura attuazione, a norma dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934, n. 1265, sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti. Qualora i fabbricati esistenti siano di costruzione anteriore al 31/10/1956, può esserne richiesta la sanatoria con le modalità di cui alla legge 17/10/1957, n. 983. Le aree vincolate possono essere destinate, con opportune schermature arboree, a servizi del cimitero (parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e simili), purché gli eventuali manufatti abbiano aspetto decoroso e limitato ingombro, con vincolo di precarietà registrato e trascritto. Anche nel normale caso di utilizzazione agricola delle aree vincolate, è prescritta la sistemazione di schermature arboree d'alto fusto.

f) Vincolo di riserva per infrastrutture viarie, ferroviarie e portuali.

Sono soggette a tale vincolo, che comporta il mantenimento dello stato di fatto, senza alterazioni e trasformazioni di alcun tipo, quelle aree che risultano strettamente connesse al riassetto ed allo sviluppo delle infrastrutture di servizio per il futuro ampliamento del porto e che, pertanto, non possono essere adibite ad usi specifici prima della definitiva approvazione del piano particolareggiato, redatto secondo le indicazioni del nuovo piano regolatore portuale e dei progetti esecutivi di competenza delle Ferrovie dello Stato e dell'ANAS, di concerto con il Comune. Le opere ed i manufatti esistenti si intendono mantenuti a carattere precario fino a tale approvazione.

- parte "sedi viarie, piazze e larghi" disciplinata dall'art. 32 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che testualmente si riportano di seguito:

Art. 32

Sedi viarie, piazze e larghi

(articolo integrato con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta
Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate nei grafici del P.R.G. (tavole P2 - P4 - P5) rappresentano essenzialmente le grandi maglie del Piano Generale che debbono essere completate con le varie modalità di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani di Iniziativa Privata, Progetto Edilizio) secondo le indicazioni contenute negli artt. 11 - 17 ed al successivo Capo V.

Nell'ambito delle zone di cui ai precedenti articoli del presente Capo IV debbono essere previste aree di parcheggio adeguate alla destinazione d'uso delle medesime con criteri analoghi a quanto prescritto per le zone residenziali al comma f dell'art. 7.

Le strade esistenti o previste socio classificate nelle categorie A, B, C, D, di cui al D.I. 1/4/1968, n.1404, con le relative distanze minime di protezione.

In corrispondenza di insediamenti previsti dal P.R.G. le distanze di cui alle lettere B, C e D, possono essere diminuite come indicato nelle tavole degli strumenti urbanistici vigenti o sostituite da zone a vincolo non edificabili, a verde pubblico o simili.

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle norme tecniche di attuazione che testualmente si riporta di seguito:

Art. 33

Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;

b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

→ che il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2010 con delibera di C.C. n. 106 del 22.12.2011.

Il definitivo accertamento/conferma dell'eventuale esistenza del vincolo dovrà essere effettuato presso gli Uffici/Enti competenti per il territorio in quanto la cartografia a disposizione è parziale, incompleta e non aggiornata.

→ che la presente certificazione:

- riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;
- non preconstituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona in cui sono richiesti i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;
- non riporta l'attestazione della presenza o meno di eventuali vincoli e/o servitù di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 152/2006, ecc., nonché l'esistenza di eventuali strumenti urbanistici esecutivi nella zona, i quali devono essere verificati separatamente ai fini dell'utilizzo/trasformazione dei terreni medesimi, che possono pregiudicare, limitare o impedire la trasformazione e/o utilizzazione ai fini edilizi dei terreni;

- necessita di specifica verifica della sussistenza o meno di eventuali ulteriori vincoli imposti da Piani Territoriali di Settore vigenti e/o adottati presso i competenti Enti sovraordinati;

- non riporta l'esistenza o meno del gravame di uso civico in relazione alla nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16.03.2015 avente ad oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente del Servizio in data 23.03.2015.

L'accertamento della presenza o meno del gravame di uso civico dovrà essere effettuato da un perito demaniale regolarmente iscritto all'albo in quanto il Comune di Civitavecchia non è dotato del documento urbanistico denominato "Analisi del territorio" previsto dall'art. 3 della L.R. n° 1/1986 come modificato dall'art. 6 della L.R. n° 59/1995, così come riportato nella citata nota della Regione.

La presente certificazione viene rilasciata all'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.).



Il Dirigente
Ing. Gaetano PEPE