



# COMUNE DI CIVITAVECCHIA



Autorità di Sistema Portuale  
del Mar Tirreno Centro Settentrionale

PORTI DI ROMA E DEL LAZIO - CIVITAVECCHIA - FIUMICINO - GAETA

COMMITTENTE:

## ROMA MARINA YACHTING

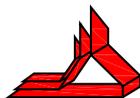


R M Y

Via Alessandro Cialdi, 4 - 00053 Civitavecchia  
Tel. 0766 366566 Fax 0766 366565  
E-mail: romamarinayachting@legalmail.it

Roma Marina Yachting S.r.l.  
Il Presidente  
Dr. Guido Azzopardi

PROGETTISTA:



## Rogedil Servizi s.r.l.

Via Ada Negri, 66 - 00137 ROMA  
Tel. 06 82002948 Fax 06 82097772  
email: servizi@rogedil.com

ROGEDIL Servizi S.r.l.  
Il Presidente

DIRETTORE TECNICO

Dott. Ing. Franco PORTOGHESI



PROGETTO:

## REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA

### PROGETTO DEFINITIVO

**CONFERENZA DEI SERVIZI - ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n° 509/1997**

N° progetto	Commissa	N° progr.	N° elaborato	Rev	Cap	Tip
003 19	CIV RMY D	139	001 0	0	D	R

OGGETTO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AMBIENTE

Scala	Plot	File	Redatto	Controllato	Approvato
	1=1	00319CIVRMYD13900100DR	Ing. COSIMI	Ing. GUERRA	Ing. PORTOGHESI
	Dim	Tipo			

	DATA	REV	DESCRIZIONE	CODICE
P	MARZO 2016	0	Emissione per richiesta concessione demaniale	04/16
	AGOSTO 2018	1	Emissione per adeguamento prescrizioni	16/18
D	APRILE 2019	0	Emissione per approvazione Enti	03/19

## INDICE

<b>1. OGGETTO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RICHIEDENTE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>4. OPERA CORRELATA A .....</b>	<b>4</b>
<b>5. CARATTERE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>6. DESTINAZIONE D'USO .....</b>	<b>4</b>
<b>7. USO ATTUALE DEL SUOLO .....</b>	<b>5</b>
<b>8. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA .....</b>	<b>5</b>
<b>9. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....</b>	<b>5</b>
<b>10. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>6</b>
10.1.    Il Piano Regolatore del Comune di Civitavecchia.....	7
10.2.    Il Piano regolatore portuale di Civitavecchia .....	9
10.3.    Il Piano Territoriale Paesistico (PTP).....	14
10.3.1.    Il PTPR - Tav. A.....	17
10.3.2.    Il PTPR - Tav B .....	20
10.4.    Documentazione fotografica.....	21
<b>11. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 dlgs 42/04): .....</b>	<b>22</b>
<b>12. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art.134 co.1 lett.b e art.142 co.1 lett.m del dlgs 42/04): .....</b>	<b>34</b>
<b>13. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA .....</b>	<b>39</b>
<b>14. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.....</b>	<b>48</b>
14.1.    Simulazione del progetto nel contesto.....	49
<b>15. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....</b>	<b>50</b>
<b>16. MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>51</b>
<b>17. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE .....</b>	<b>53</b>

**18. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA**  
**COMPETENTE ..... 53**

## INDICE DELLE FIGURE

<b>Figura 1.</b>	Foto aerea con individuazione area di intervento .....	6
<b>Figura 2.</b>	CTR .....	7
<b>Figura 3.</b>	PRG Comunale.....	8
<b>Figura 4.</b>	PPE – zona U centro storico.....	9
<b>Figura 5.</b>	Stralcio Tav. FP 3 - Schema generale del piano.....	10
<b>Figura 6.</b>	Stralcio Tav. FP 4 - Scelte localizzative ed ambiti.....	10
<b>Figura 7.</b>	Stralcio elaborato E/1.5. ....	14
<b>Figura 8.</b>	Stralcio elaborato E/3.5.....	15
<b>Figura 9.</b>	Stralcio TAV. A.....	17
<b>Figura 10.</b>	Stralcio TAV. B.....	20
<b>Figura 11.</b>	Accessi Porto di Civitavecchia.....	40
<b>Figura 12.</b>	Carta ritrovamenti archeologici.....	41
<b>Figura 13.</b>	La torre "del Lazzaretto" .....	42
<b>Figura 14.</b>	Fasi del porto storico_Il Porto Storico Traiano .....	42
<b>Figura 15.</b>	Fasi del porto storico_Il Medio Evo.....	43
<b>Figura 16.</b>	Fasi del porto storico_XVI secolo.....	43
<b>Figura 17.</b>	Fasi del porto storico_XIX secolo.....	44
<b>Figura 18.</b>	Fasi del porto storico_Situazione ante guerra.....	44
<b>Figura 19.</b>	Fasi del porto storico_La ricostruzione e lo stato attuale .....	45
<b>Figura 20.</b>	Ingressi pedonali varco fortezza.....	45
<b>Figura 21.</b>	Ingresso in via Piave e Porta Livorno.....	46
<b>Figura 22.</b>	Cancellata mobile verso il "Marina" .....	46
<b>Figura 23.</b>	Zona retrostante il bacino Vespucci .....	47
<b>Figura 24.</b>	Attraversamento pedonale Forte Michelangelo.....	47
<b>Figura 25.</b>	Sovrapposizione impronta fabbricato Molo del Bicchiere .....	51

## **1. OGGETTO**

La presente Relazione paesaggistica è relativa al “*Progetto definitivo per la realizzazione di un approdo turistico all’interno del porto di Civitavecchia denominato Roma Marina Yachting*” ed è redatta ai sensi degli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo 22/10/2004 n.42 e del Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005.

## **2. RICHIEDENTE**

Azzopardi Guido

Nato a Roma il 04/07/1954,

residente in Via Quercia al vento n. 110/B – 58014 – Manciano (GR)

in qualità di legale presidente della società *Roma Marina Yachting* (CF. e P.IVA 13802251002)

## **3. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO**

**NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA**

## **4. OPERA CORRELATA A**

edificio

area di pertinenza o intorno dell'edificio

lotto di terreno

strade, corsi d'acqua

territorio aperto

## **5. CARATTERE DELL'INTERVENTO**

temporaneo o stagionale

permanente

fisso

rimovibile

## **6. DESTINAZIONE D'USO**

residenziale

residenziale ricettiva

turistica industriale

- artigianale agricolo
- commerciale/direzionale

## **7. USO ATTUALE DEL SUOLO**

- urbano “*U – Centro storico*”
- agricolo
- boscato
- naturale non coltivato
- altro

## **8. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA**

- centro storico area urbana
- area periurbana
- territorio agricolo
- insediamento sparso
- insediamento agricolo
- area naturale

## **9. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

- costa (bassa/alta)
- ambito lacustre
- vallivo pianura
- versante(collinare/montano)
- altopiano
- promontorio piana valliva (montana/collinare)
- terrazzamento crinale

## **10. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'area oggetto di intervento ricade nell'ambito portuale di Civitavecchia.

Il Porto di Civitavecchia è classificato come Porto di seconda categoria, seconda classe, ed al suo interno si articolano funzioni di tipo commerciale, industriale e turistico. Civitavecchia è un comune di oltre 52.000 abitanti posto sul mar Tirreno. La città è situata in un territorio compreso tra il fiume Mignone Nord ed il fiume Marangone a Sud. Anche se non presenta grandi rilievi, la periferia è leggermente rialzata rispetto al resto dei quartieri, con un'escursione altimetrica complessiva di 439 metri. Inoltre vi sono numerosi fossi e piccoli canyon che partono dai vicini monti della Tolfa e sfociano a mare. La costa è caratterizzata da numerose insenature e piccoli golfi con fondali rocciosi; le spiagge sabbiose invece sono presenti solo verso nord. Nei pressi della città operano due centrali termoelettriche: una a ciclo combinato (gas metano) di proprietà di Tirreno Power e un'altra, di proprietà ENEL, recentemente convertita per l'utilizzo del carbone come combustibile. Per anni Civitavecchia ha fondato la propria economia in dipendenza delle grandi centrali termoelettriche ENEL presenti sul proprio territorio.

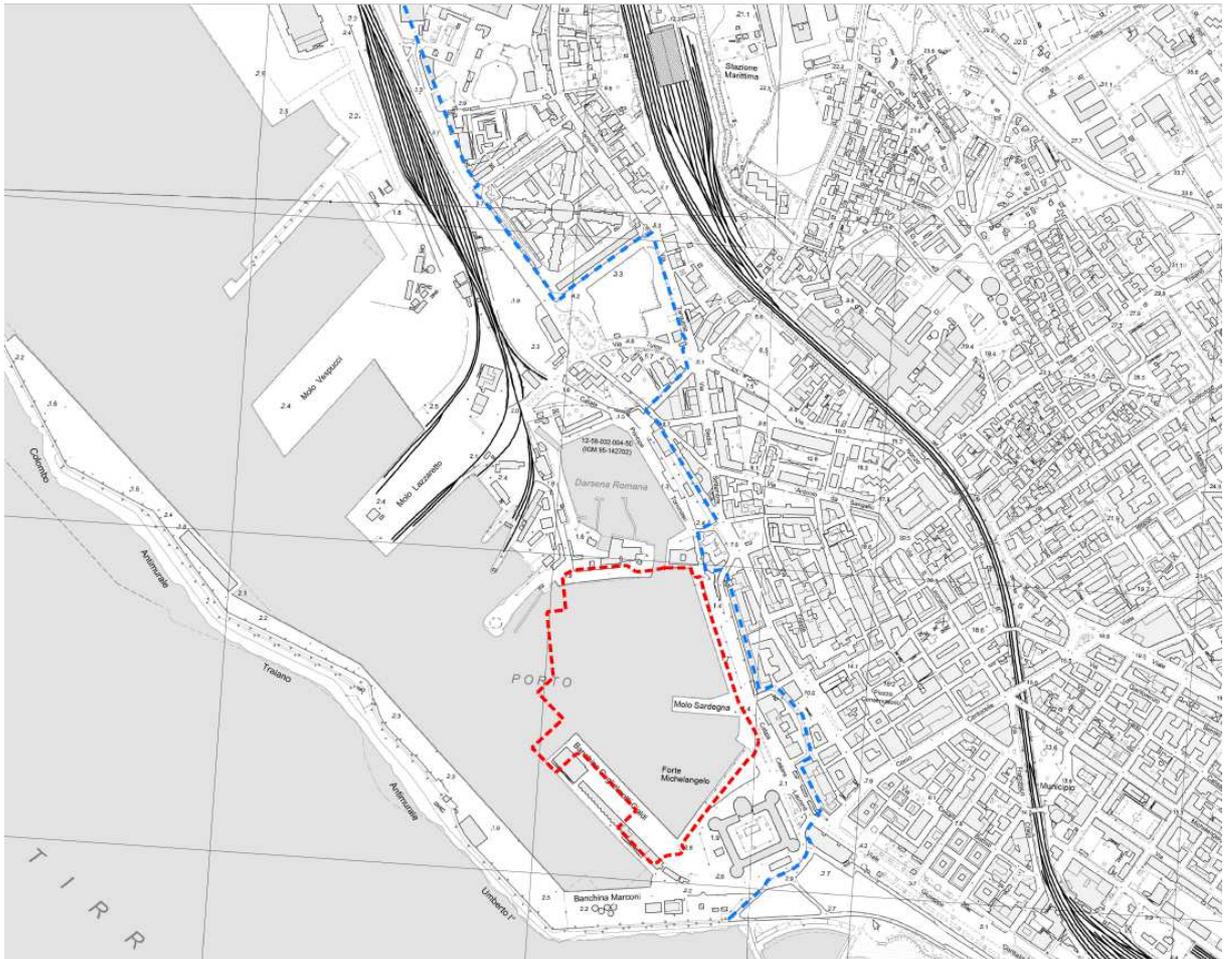
La città è collegata mediante l'A12 Roma-Civitavecchia, l'SS675 Umbro-Laziale e l'antica via consolare Aurelia, oggi SS1 Aurelia (che collega la città di Roma alla Francia, costeggiando tutto il mar Tirreno ed il mar Ligure), parallelamente a questa corre la linea ferroviaria Roma – Pisa.

Oggi il suo porto, in continua espansione, rappresenta per la città e per il territorio un importante traino economico ed occupazionale, favorito dalla posizione centrale nel mediterraneo e baricentrica rispetto al territorio italiano, con infrastrutture stradali e ferroviarie presenti e ampie aree retro-portuali a supporto dei traffici marittimi.



**Figura 1.**Foto aerea con individuazione area di intervento

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

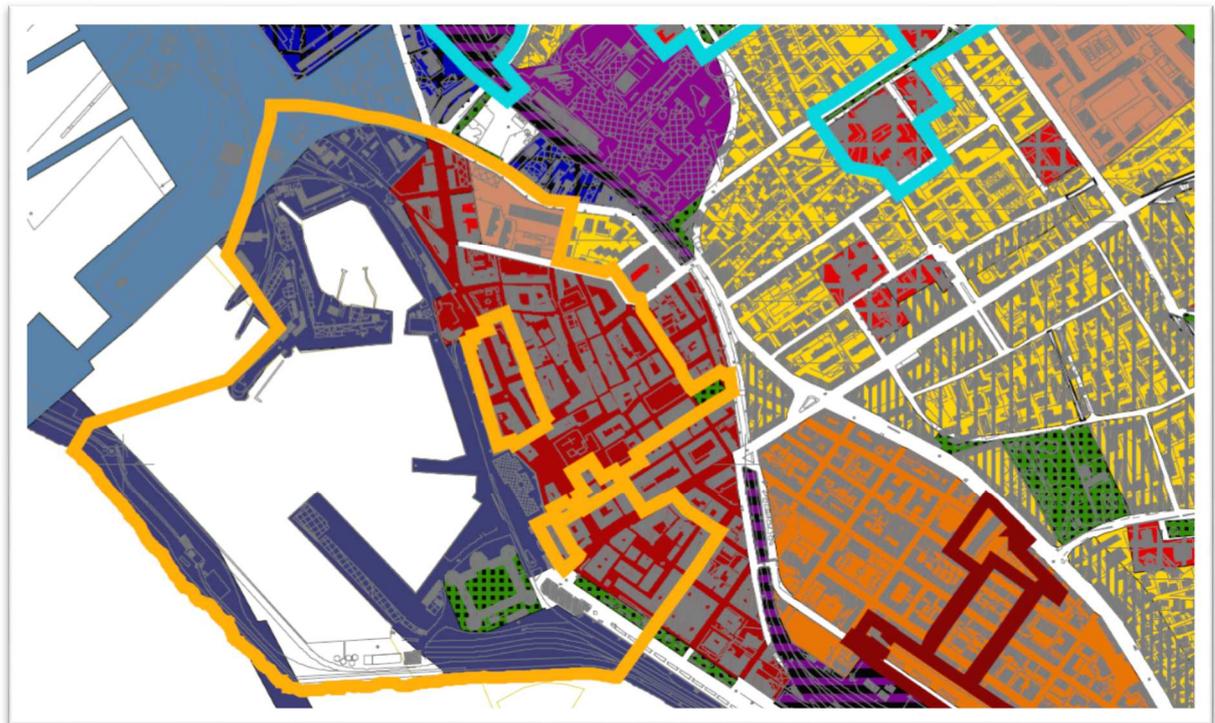


**Figura 2.CTR**

**10.1. Il Piano Regolatore del Comune di Civitavecchia**

Nella Variante Generale al P.R.G. del Comune di Civitavecchia, l'area oggetto di intervento è definita come "Porto Storico".

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**



**Figura 3. PRG Comunale**

L'Art. 23 delle N.T.A del PRG definisce per le Zone portuali le seguenti disposizioni.

*“Sono le zone destinate a strutture, infrastrutture e attrezzature portuali esistenti o previste, con esclusione dei piccoli approdi realizzati lungo la costa, che fanno parte delle zone balneari.*

Le zone portuali comprendono:

- 1) *la zona portuale vera e propria, costituita dalle banchine, dai moli, dall'antemurale e dalle altre opere strutturali artificiali del Porto di Civitavecchia, appartenenti al demanio marittimo. Essa è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale e sue varianti, di competenza dell'ufficio del Genio Civile per le Opere Marittime. Tale piano indica le destinazioni d'uso delle aree ed futuri ampliamenti del porto.*

2) *la parte della zona corrispondente al porto storico, come delimitata dalla variante n. 7/D, è assoggettata a previsioni dettagliate, da approvare nelle forme del piano particolareggiato, miranti alla riqualificazione ambientale del contesto, alla salvaguardia e valorizzazione dei resti archeologici e degli elementi monumentali ed al recupero del complesso alla fruizione della cittadinanza, con l'inserimento di attrezzature a carattere culturale e la nazionalizzazione delle attività tradizionali. Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sono ammesse utilizzazioni temporanee delle aree e degli edifici, purché non in contrasto con il carattere storico-ambientale e con il vincolo di precarietà.....”*

In tale area risulta inoltre in essere il P.P.E Zona U – Centro storico.

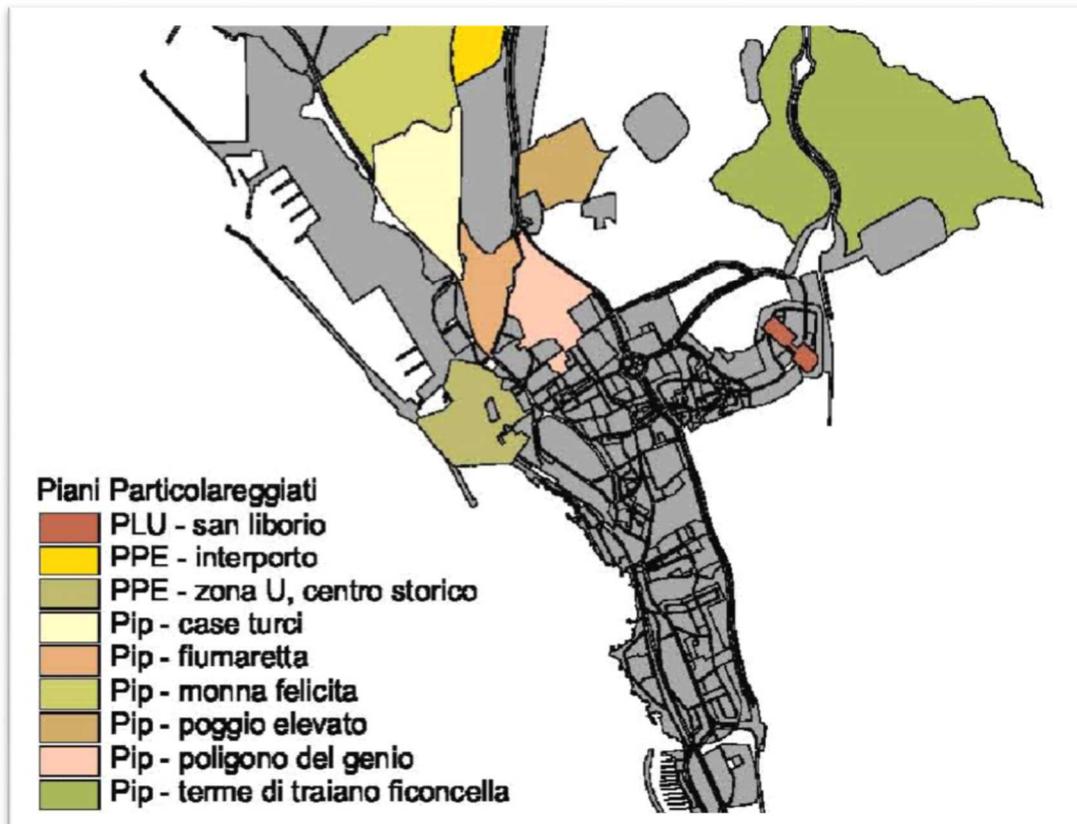
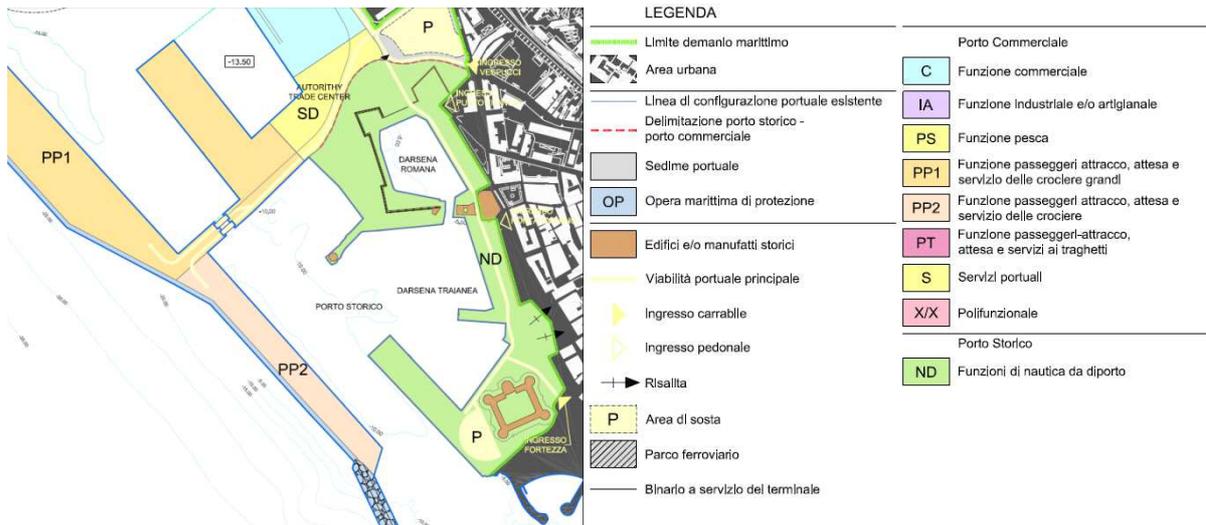


Figura 4.PPE – zona U centro storico

## 10.2. Il Piano regolatore portuale di Civitavecchia

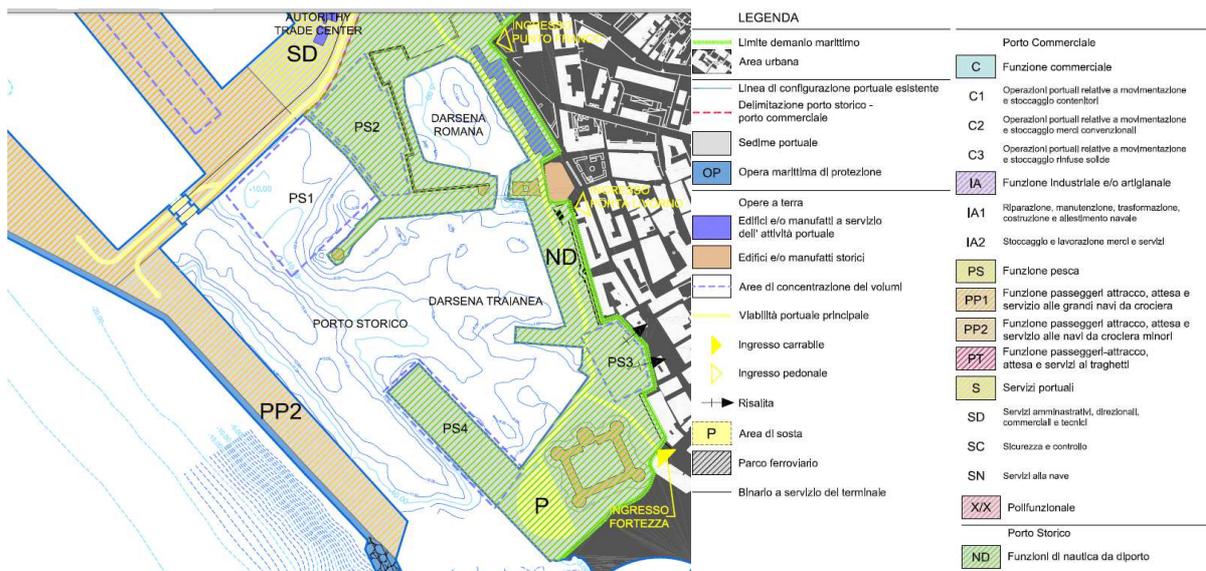
Il P.R. Portuale del 2004, nell'elaborato – Schema generale del piano (Tav. FP 3 - Scala 1:10.000) individua l'area di intervento come “Porto storico” - area con funzioni di Nautica da diporto (ND).

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**



**Figura 5.**Stralcio Tav. FP 3 - Schema generale del piano.

Nell'elaborato - Scelte localizzative ed ambiti ( Tav. FP 4 - Scala 1:10.000) l'area di intervento è individuata come area con funzioni di Nautica da diporto (ND).



**Figura 6.**Stralcio Tav. FP 4 - Scelte localizzative ed ambiti.

Le N.T.A. (norme tecniche di piano) dispongono quanto di seguito riportato.

**“Localizzazione:** l'area territoriale del Porto Storico è descritta dall'arco costiero che si sviluppa a ridosso del centro antico dell'abitato di Civitavecchia. Essa è caratterizzata dalla presenza di numerose risorse storico monumentali.

**Obiettivi e criteri:** l'allontanamento delle attività commerciali connesse ai traffici marittimi dal porto storico, posta alla base dalla strategia di Piano, consentirà di perseguire i seguenti obiettivi:

- realizzazione di un porto turistico

- costruzione di un rapporto porto/territorio: il porto come “porta” per l’entroterra costruzione di un rapporto porto/città: il porto come “piazza”, sede di attività culturali e ricreative.

Il raggiungimento di tali obiettivi deve necessariamente passare per il recupero e la valorizzazione delle risorse storico-monumentali. In tal senso il piano recepisce le indicazioni pianificatorie e progettuali definite dalla cabina di regia costituita dall’Autorità Portuale, dal Comune di Civitavecchia e dalle Soprintendenze competenti per l’area storica, concretizzatesi nei progetti preliminari redatti in occasione della gara appositamente espletata nel 2003, nonché negli elaborati allegati al protocollo di intesa sottoscritto presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 30 giugno 2004 e richiamato al precedente art. 2 comma 1.

**Componente funzionale caratterizzante:**

ND funzione nautica da diporto

**Superficie complessiva dell’ambito:** 273.200m<sup>2</sup>

**Opere a mare**

Specie: Darsena

Specchio acqueo - superficie: 108.400 m<sup>2</sup>

Specchio acqueo – fondale: Min. -4.00m s.l.m.m.; Max -13.00m s.l.m.m.

Fronte a mare – lunghezza: 1.340 m

profondità fronti di accosto: Min. -4.00m s.l.m.m.; Max -9.00m s.l.m.m.

quota sommità fronti di accosto: 1.20 -1.70 m. s.l.m.m.

Naviglio accolto: imbarcazioni da diporto di lunghezza superiore a 10 metri; navi da crociera

**Opere a terra**

- a) Il Piano delinea l’assetto del Porto Storico tramite l’individuazione degli interventi di trasformazione di cui fissa gli aspetti salienti. La definizione degli interventi è rimandata ad una successiva fase di approfondimento progettuale la cui rispondenza alle indicazioni del Piano è soggetta a verifica da parte dell’Autorità Portuale.
- b) Il Piano propone la demolizione di edifici e/o manufatti aventi epoca di costruzione non superiore ai 100 anni e non compatibili con la nuova destinazione funzionale e con i corrispondenti obiettivi d’area.
- c) Il Piano prevede i seguenti interventi di ristrutturazione finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle preesistenze storico monumentali:
  - Darsena Romana: ripristino di antichi percorsi terrestri e marini (camminamenti di ronda, collegamento pedonale tra l’ex-dogana e la darsena romana) e la predisposizione di spazi polifunzionali all’interno dei bastioni.
  - Porta Livorno e Rocca adiacente: ripristino del varco monumentale e predisposizione di spazi per attività di servizio e culturali (museo);

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

- *Forte Bramantesco: predisposizione di spazi per attività di servizio e culturali (centro di documentazione e mediateca, ...)*

*d) Il Piano prevede i seguenti interventi di nuova costruzione:*

*Area d'intervento PS 1*

*Oggetto: struttura ricettiva localizzata presso il Molo del Lazzaretto.*

*Obiettivi e criteri: il Molo del Lazzaretto definisce, insieme al Molo del Bicchiere, il bacino ad anfiteatro che, in origine, sagomava la Darsena Traiana.*

*La realizzazione di una struttura ricettiva è connessa alla costruzione del polo per la nautica da diporto. Tale struttura inoltre assolve il ruolo di quinta, quale separazione fisica tra porto storico e porto commerciale.*

*Superficie complessiva: 30.120 m<sup>2</sup>*

*Sedime: 10.000 m<sup>2</sup>*

*Altezza costruzione (max): 20 m*

*Area d'intervento PS 2*

*Oggetto: sistemazione dei piazzali adiacenti il Molo del Lazzaretto*

*obiettivi e criteri: il Piano prevede la realizzazione di un parco attrezzato cui spetta il compito di mediatore nel rapporto tra la struttura alberghiera, il Molo del Lazzaretto e le Mura del Sangallo. E' ipotizzabile, inoltre, la costruzione di un parcheggio interrato sottostante a servizio dell'albergo.*

*Superficie complessiva: 16.460 m<sup>2</sup> di cui coperta 10%.*

*Altezza costruzione (max): 8 m*

*Area d'intervento PS 3*

*Oggetto: Area antico Arsenale del Bernini*

*obiettivi e criteri: l'Arsenale del Bernini si ergeva alle spalle dell'attuale Banchina Bernini, a Nord-Est del Forte Bramantesco. La nuova struttura, che nasce dall'esigenza di riproporre una delle strutture più caratteristica della storia e della configurazione del porto, potrà ospitare servizi commerciali ed uffici. Essa diventerà un tramite tra il porto e la città in seguito alla realizzazione di risalite meccanizzate e non.*

*Superficie complessiva: 7.750 m<sup>2</sup>*

*Sedime: 3.800 m<sup>2</sup>*

*Altezza costruzione (max): 15 m*

*Area d'intervento PS 4*

*Oggetto: Molo del Bicchiere*

*obiettivi e criteri: il Piano ipotizza una struttura museale (dedicata al mare), che riproponga l'originaria spazialità del Molo del Bicchiere.*

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

*Superficie complessiva: 18.360 m<sup>2</sup>*

*Sedime: 5.800 m<sup>2</sup>*

*Altezza costruzione (max): 20 m*

- e) *Il Piano, inoltre, individua la necessità di predisporre un progetto di sistemazione degli spazi aperti finalizzato a restituire la dimensione semantica entro cui collocare gli interventi previsti.*

*Elementi del progetto sono:*

- Profilo di banchina: la revisione del profilo di banchina del Porto Storico riveste un ruolo determinante nell'ambito di tale progetto. Essa deve risultare quale equilibrato compromesso tra aspetti fisici, strutturali, funzionali ed operativi.*
- Aree a verde: 59.000 m<sup>2</sup>. La predisposizione di aree a verde è finalizzata al recupero e alla valorizzazione delle preesistenze storico archeologiche nonché alla realizzazione di un parco a servizio della città.*
- Viabilità portuale: Viabilità carrabile. La viabilità all'interno del porto storico dovrà essere limitata ai mezzi di servizio e di soccorso nonché ai mezzi privati in relazione alla fornitura alle imbarcazioni da diporto, per i quali è comunque prevista la sosta nei parcheggi previsti. Ivi potranno sostare i mezzi dei visitatori al Porto Storico. Il Porto Storico, infine, è accessibile a Nord dall'ingresso Vespucci, a Sud dall'ingresso Fortezza.*
- Viabilità portuale: Viabilità pedonale. Il Piano propone la predisposizione di spazi di ritrovo ed incontro con funzione di piazza, da realizzare compatibilmente con la disponibilità di aree; la realizzazione di percorsi pedonali volti a mettere in relazione le preesistenze storico archeologiche e le strutture dedicate alla conoscenza (musei), in modo da accompagnare il visitatore lungo un itinerario di scoperta progressiva del luogo; la realizzazione di connessioni con la città.*
- Aree di sosta (22.000m<sup>2</sup>): Tale area di sosta accorpa tutte le esigenze di parcheggio relative al Porto Storico. Superficie complessiva: 200.500 m<sup>2</sup> di cui coperta 10%. Altezza costruzione (max): 8 m.*

***Prescrizioni tecniche generali:***

*H massima 15 m;*

*DA minima 20 m;*

*DS minima 5 m;*

***Tipologie d'intervento: sono ammessi tutti i tipi d'intervento.***

### 10.3. Il Piano Territoriale Paesistico (PTP)

Il P.T.P. vigente, approvato con L.R. n°24/98, - Ambito territoriale n.2 - Litorale Nord - individua l'area di intervento, nell'elaborato E/1.5, (Serie E - Vincoli ex Lege 431/85), all'interno della fascia costiera, normata dagli art. 5 e 6 delle Norme tecniche d'attuazione.



Figura 7. Stralcio elaborato E/1.5.

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

Di seguito è riportato l'elaborato E/3.5, - Classificazione delle Aree e dei Beni ai fini della Tutela - (Serie A, del PTP n.2 - Litorale Nord).



**Figura 8.**Stralcio elaborato E/3.5..

Per un'individuazione più dettagliata dell'area di intervento si rimanda all'elaborato di inquadramento territoriale ed ambientale.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), che ha come finalità la tutela dei beni ambientali, archeologici e monumentali, è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi sia dell'art. 21, 22, 23 e 36 quater co1 quater della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, che dell'art. 135, 143 e 156 del D.Lvo 42/04.

Il piano paesaggistico, anche in relazione alle diverse tipologie di opere ed interventi di conservazione e trasformazione del territorio, individua le aree nella quali la loro realizzazione è consentita sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti nel piano paesaggistico nonché quelle per le quali il piano paesaggistico definisce anche specifiche previsioni vincolanti da introdurre negli strumenti urbanistici in sede di conformazione e di adeguamento.

Il PTPR definisce inoltre:

- le zone di rispetto;
- il rapporto tra aree libere e aree fabbricabili e gli eventuali parametri tecnici ai quali riferirsi nelle procedure autorizzative;
- le norme per i diversi tipi di costruzioni;
- la distribuzione ed il viario allineamento dei fabbricati;
- i criteri per la scelta e la varia distribuzione della flora;
- le opere infrastrutturali e la viabilità.

I contenuti del PTPR hanno natura descrittiva, prescrittiva, propositiva e di indirizzo.

Per contenuti di natura descrittiva si intendono le analisi, le elaborazioni ed i criteri che sottendono al quadro conoscitivo ed alle scelte progettuali del PTPR nonché la descrizione dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione.

Per contenuti di natura prescrittiva si intendono le disposizioni che regolano gli usi compatibili che definiscono la coerenza come le trasformazioni consentite dal PTPR per i beni, immobili ed aree che sono direttamente conformative dei diritti di terzi dei beni; le disposizioni prescrittive trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale.

Per contenuti di natura propositiva e di indirizzo si intendono le disposizioni che costituiscono orientamento per attività di pianificazione e programmazione della Regione, delle Provincie, dei Comuni e degli altri soggetti interessati dal presente Piano e possono essere recepiti nei piani urbanistici o nei piani settoriali del medesimo livello, essi costituiscono in ogni caso supporto per il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico anche ai fini della redazione della relazione paesaggistica.

10.3.1. II PTPR - Tav. A

La Tav A del P.T.P.R. – “Sistemi ed ambiti del paesaggio - individua l’ambito di riferimento come "paesaggio naturale" (in corrispondenza della Banchina Guglielmotti) e "paesaggio dei centri e nuclei storici" in corrispondenza della banchina San Teofanio.

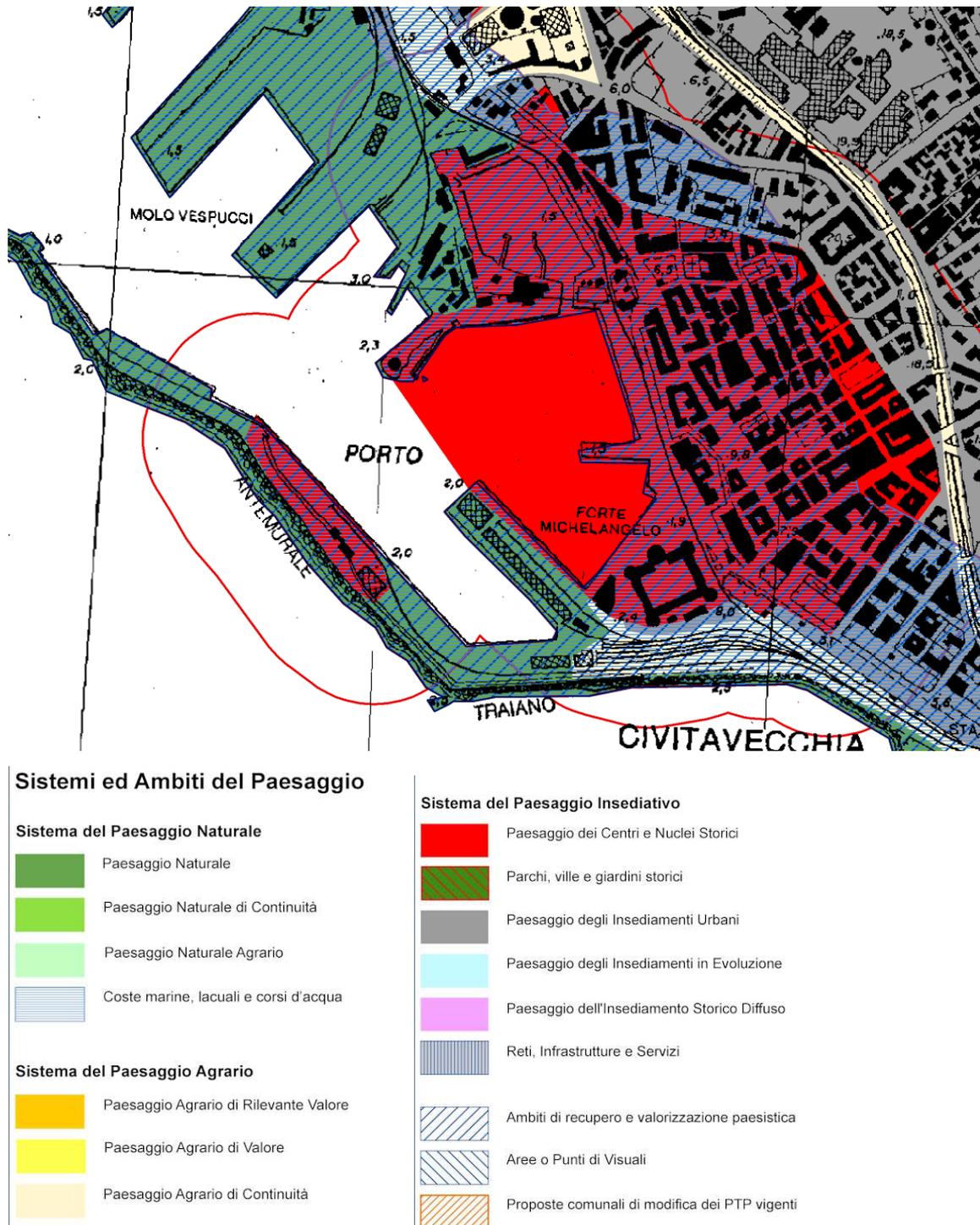


Figura 9. Stralcio TAV. A.

“Paesaggio naturale”, definito dall'art. 21 delle N.T.A; si tratta di un *"paesaggio costituito da porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità.. .....la tutela è volta alla valorizzazione dei beni e alla conservazione del loro valore anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia..."*

In base al punto 5.4.2 della tabella B “disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela” in tali aree è consentita, previo SIP, la nuova realizzazione di strutture scientifiche, centri culturali e musei definiti come *“ modeste opere connesse a ricerca o studio dei fenomeni naturali che interessano le coste dei laghi e dei mari, la fauna marina ed il patrimonio naturale e culturale in genere”*.

Il "paesaggio dei centri e nuclei storici" è definito dall'art. 29 delle N.T.A.

*“Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.....*

*Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati.*

*La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del redatto precedentemente, Catasto Gregoriano, e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione;.....*

*Per gli organismi urbani di antica o storica formazione e individuata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata individuata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una fascia di rispetto di 150 metri. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del Codice.*

*La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.*

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

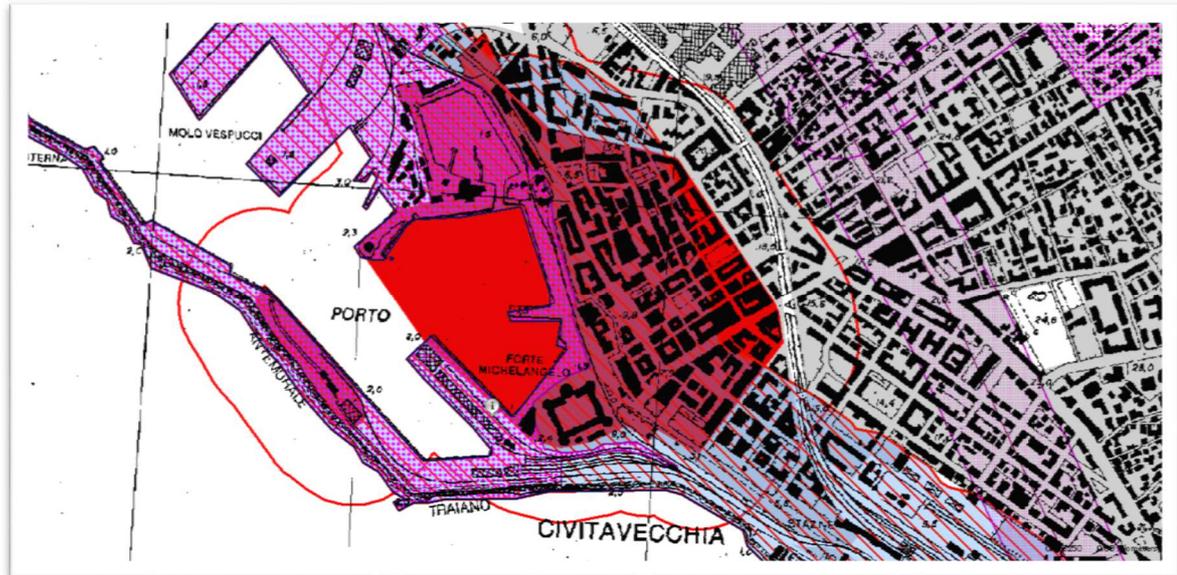
*Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio- tavole A".*

*I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano per l'attuazione dei nuovi inserimenti devono essere volti al recupero con valenza paesistica ai quali la presente disciplina di tutela subordina le trasformazioni dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra i centri antichi e gli sviluppi contemporanei nonché le principali questioni strutturali e/o funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, il SIP dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico individuata dal PTPR e vincolata ad inedificabilità, variandone eventualmente la perimetrazione sia in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela o in riduzione, ove le caratteristiche morfologiche o insediative ne rendano inefficace la tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).*

**10.3.2. II PTPR - Tav B**

Nella Tav B del P.T.P.R. – “Beni Paesaggistici” - l'area di intervento ricade nell'area di rispetto dei centri storici ed è normata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ricade inoltre nell'area di rispetto della costa del mare ed è normata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.



**Beni paesaggistici**

**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**  
 L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Divo 42/04 e art. 136 Divo 42/04

- m) ambiti di interesse archeologico già individuati
- m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
- m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

**Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico**  
 art. 134 co. 1 lett. c Divo 42/04

- aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
- insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
- borghi identitari dell'agricoltura rurale
- beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
- beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
- canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
- beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionale, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
- aree urbanizzate del PTPR

**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**

- lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

**Ricognizione delle aree tutelate per legge**  
 art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04

- a) costa del mare
- b) costa dei laghi
- c) corsi delle acque pubbliche
- d) montagne sopra i 1200 metri
- f) parchi e riserve naturali
- g) aree boscate
- h) università agrarie e uso civico
- i) zone umide
- m) aree di interesse archeologico già individuate

**Figura 10.** Stralcio TAV. B.

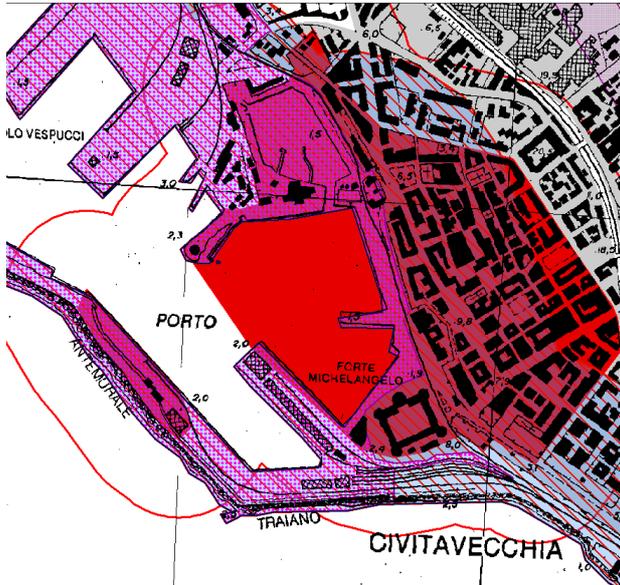
**10.4. Documentazione fotografica**

Per la documentazione fotografica si rimanda allo specifico elaborato 00319CIVRMYD01901800AD del progetto definitivo.

## 11. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 dlgs 42/04):

Sull'area sussistono vincoli ai sensi degli artt. 136 - 141 - 157 del D.Lgs 42/04 come di seguito specificato:

Beni d'insieme (c,d)	
OBJECTID_1	260
Cod. vincolo ministero	120374
Nome	Fascia costiera dei comuni :Civitavecchia, Cerveteri,
Tipo dispositivo	DM
Data dispositivo	5/22/1985
Data GU o BURL	7/27/1985
N° GU o BURL	176
DATA_ESE	
Note	
RECNO	0
ID Regione Lazio	cd058_112
VIGENTI	vigenti alla data adozione PTPR
ATTI	
MODIFICA_V	0
ALLEGATI	PTPR_art8
Shape.area	15065635.513842
Shape.len	120905.38516



Centri storici		Costa mare	
ID Regione Lazio	cs_448	Note	
COMUNE	Civitavecchia	COMUNE	Civitavecchia
N° PTP	2	Cod. ISTAT Provincia	058
TOPONIMO_M	Civitavecchia	Cod. ISTAT Comune	032
TOPONIMO_A	Civitavecchia	ID Regione Lazio	a058032_03
FONTE_CART	Catasto Gregoriano	PUA	
DOCUMENTO	Civitavecchia 132	LEGGE_REG	
DATA_RILEV	1818	TRATTO	23810
AGGIORNAMENTO	-	allegati	<a href="#">PTPR_art33</a>
allegati	<a href="#">PTPR_art43</a>	Area (mq)	4,846,376.47
Shape.area	400346.223141	Perimetro (m)	48,220.77
Shape.len	3506.703746		

**Risultano applicabili i seguenti articoli delle norme del P.T.P.R.:**

**art. 8**

*(beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)*

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:
  - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
  - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
2. I provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico effettuati dallo Stato con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e dalla Regione Lazio tramite deliberazioni della Giunta Regionale, sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali.
3. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma anche sulla base di verbali condivisi e sottoscritti, discendenti dall'attività prevista nell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000.
4. Le Tavole B ed i repertori contengono le informazioni di riferimento dei singoli provvedimenti e quelle discendenti dalla ricognizione effettuata in base all'Accordo di cui sopra e in particolare l'individuazione delle modifiche delle perimetrazioni e la descrizione delle rettifiche del dispositivo che, ai sensi dell'art 22 comma 2 bis, costituiscono, al termine della procedura approvativa del PTPR, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 lettera a) del Codice; fino a tale termine restano in vigore ai fini delle procedure autorizzative le perimetrazioni come pubblicate nei relativi provvedimenti.

5. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre la segnalazione di eventuali contenziosi in atto ed i relativi provvedimenti giurisdizionali assunti ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso le perimetrazioni dei provvedimenti annullati non sono individuate nelle Tavole B.
6. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre, ai sensi dell'art 143 comma 5 lett. b) del codice, la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma è subordinata all'approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice nonché all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'art. 27.1 della lr 24/98".
7. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.
8. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

art. 9

*(beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice)*

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice.
2. Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge le aree che alla data del 6 settembre 1985:
- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
  - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
  - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
3. I beni paesaggistici tutelati per legge sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla LR 24/98 che ha precisato, nel capo II, sia la definizione normativa che i criteri di individuazione dei beni medesimi, con integrazioni e specificazioni contenute nelle presenti norme .
4. Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme
5. Le modalità di tutela dei beni paesaggistici tutelati per legge, con riferimento agli elaborati cartografici, contengono, ai sensi dell'art 143 comma 5 lett. a), la individuazione delle aree nelle quali la realizzazione di opere ed interventi puo' avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformita' alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'art. 27.1 della lr 24/98" previa approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice.

**art. 10**

*(beni paesaggistici art. 134 co1 lett. c del Codice)*

1. I beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) del Codice ed in base alle disposizioni dell'articolo 143 dello stesso Codice costituenti patrimonio identitario della comunità della Regione Lazio, individuati nelle tavole B, sono:

REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA  
Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica

- a) le aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie;
  - b) gli insediamenti urbani storici e territori contermini per una fascia di 150 (centocinquanta) metri;
  - c) I borghi dell'architettura rurale, i beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini di 50 (cinquanta) metri;
  - d) I beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e i territori contermini per una fascia di 100 (cento) metri;
  - e) I canali delle bonifiche agrarie e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 (centocinquanta) metri ciascuno;
  - f) I beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei e la relativa fascia di territorio contermini di 50 (cinquanta) metri;
2. L'autorizzazione paesistica è obbligatoria per i progetti delle trasformazioni dei luoghi ricadenti nei beni paesaggistici tipizzati e individuati dal PTPR e nelle relative fasce di rispetto a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato.
  3. Ai beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.
  4. Le modalità di tutela dei beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) con riferimento agli elaborati cartografici tavole "B", contengono, in analogia con quanto indicato per i beni paesaggistici tutelati per legge all'articolo 143 del codice, la individuazione delle aree o delle trasformazioni per le quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale senza l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 11 delle presenti norme, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato.

### CAPO III

#### (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

#### art. 33

#### *(protezione delle fasce costiere marittime)*

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera a), del Codice i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.
2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto di 300 metri; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio.
3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 mc/mq., ivi compresa l'edificazione esistente e non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativi. All'indice suddetto non concorre l'edificazione compresa nelle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR di cui al successivo comma 4.
4. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.
5. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, sono consentite esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.
6. In attesa dell'approvazione del piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 (Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, i manufatti di cui al comma 5, ad eccezione dei piccoli attracchi, possono essere consentiti solo in ambiti circoscritti attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici generali comunali o in apposite varianti ad essi.
7. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 comunque classificata nel PTPR sono consentite piccole attrezzature a carattere provvisorio limitate alla

balneazione e al ristoro. L'ente preposto alla tutela del vincolo subordina la relativa autorizzazione all'adozione da parte dei comuni di un piano di utilizzazione dell'arenile.

8. Il Piano di utilizzazione degli arenili, le cui "Linee guida" sono definite e raccolte dalla DGR n. 2816 del 25 maggio 1999, dalla DGR n. 1161 del 30 luglio 2001 successivamente modificata con DGR n. 373 del 24 aprile 2003, predisposto e adottato con atto del Consiglio Comunale e approvato con atto del Presidente della Giunta Regionale, disciplina esclusivamente l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali, ai sensi della legge 494/1993 e della LR 14/1999.
9. Previo parere dell'organo preposto alla tutela del vincolo, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, o per modeste opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati dello studio di inserimento paesistico, di seguito denominato SIP, di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.
10. Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi in evoluzione o paesaggi agrari di continuità nonché per le aree che, nei PUA approvati di cui ai precedenti commi 7 e 8, risultino interessate da attività esistenti con concessioni legittimamente rilasciate, possono essere consentite trasformazioni diverse da quelle previste dai commi 3, 5, 6, 7 e 9 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 53, comma 1, lettera b) e 59 delle presenti norme, volto al recupero urbanistico. Qualora lo strumento urbanistico lo consenta possono essere altresì rilasciati titoli abilitativi edilizi con modalità diretta in conformità ai PUA approvati. In ogni caso, al fine di preservare l'integrità delle aree libere prospicienti la linea di costa, eventuali nuovi interventi edilizi possono essere localizzati solo in ambiti il cui fronte verso il mare sia già impegnato da edificazione esistente realizzata in conformità agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti.
11. I piani attuativi comunali con valenza paesaggistica di cui al precedente comma prevedono il recupero urbanistico dei territori ricadenti nella fascia di cui al comma 1 ovvero di parte di essa distinguendo gli ambiti fortemente compromessi, con possibilità di recupero edilizio dei manufatti esistenti o di ristrutturazione urbanistica, da quelli su cui intervenire con ripristino ambientale e paesaggistico; tali piani disciplinano il territorio sotto il profilo urbanistico e specificano gli aspetti paesaggistici anche negli ambiti dei demani pubblici.
12. Nei paesaggi naturale, naturale agrario, dei centri e nuclei storici, dell'insediamento storico diffuso e nei parchi, ville e giardini storici sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla relativa disciplina d'uso; nei rimanenti paesaggi, ad esclusione delle aree urbanizzate di cui al comma 4, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dai commi 3, 5, 6, 7 e 9 del presente articolo.

#### CAPO IV

(modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR)

##### art. 43

*(insediamenti urbani storici e territori contermini)*

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.
2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.
3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.
4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.
5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
  - e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
  - e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;
  - e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;
  - f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.
8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc
9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:
- a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.
  - b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

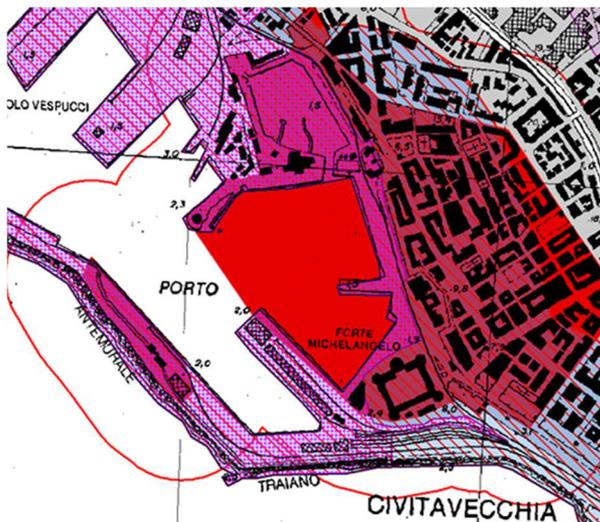
- c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in comproprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.
  - d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico-monumentale ed estetico-tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici.
  - e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terrecotte.  
Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.  
Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".
  - f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.
  - g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografica storica.
- 10 Per i manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:
- a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

- b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura.
  - c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.
- 11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:
- a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;
  - b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;
  - c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.
- 12 Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150.
- 13 Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:
- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;
  - b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;
  - c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.
- 14 Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

- 15 Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli – Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

**12. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art.134 co.1 lett.b e art.142 co.1 lett.m del dlgs 42/04):**

Risultano tutelate ai sensi dell' art.134 comma1 lettera b) e dell'art.142 comma1 lettera m) del Dlgs 42/04 le zone di interesse archeologico, normate dall'art. 41 delle norme tecniche del PTPR.



Aree archeologiche	
N° PTP	
N° Tavola PTP	
CLASS_AREA	
Note	conferma
ID Regione Lazio	m058_0553
Soprintendenza	SAEM
Nota Soprintendenza	
Comune	Civitavecchia
Nome	Area portuale, Punta S.Paolo, La Mattonara, T
Nome area	
Vincolo	Aree Archeologiche
allegati	<a href="#">PTPR art41</a>
Shape.area	1557568.062898
Shape.len	22883.276572

Il vincolo presente è definito come m 058\_0553 “Area Portuale Punta San Paolo La Mattonara”.

<b>ID_RL:</b>	<b>m058_0553</b>
<b>NOME:</b>	<b>Area portuale, Punta S.Paolo, La Mattonara, T</b>
<b>NUMERO PTP:</b>	
<b>SOPRINT.:</b>	<b>SAEM</b>
<b>NOTE:</b>	<b>conferma</b>
<b>COMUNE:</b>	<b>Civitavecchia</b>

m058\_0553

così come definito nell'allegato

**Allegato E** aree tutelate per legge lett. m) del co. 1 art. 142 DLgvo 42/2004;

- **E2** Beni areali Provincia di Roma(parte prima);

Per il lotto in esame è applicabile il seguente articolo:

### CAPO III

#### (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

##### art. 41

##### *(protezione aree di interesse archeologico)*

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:
  - a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;
  - b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.
4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.
5. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.
6. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:
  - a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, dello spessore di ml. 50; inoltre, al fine di tutelare possibili estensioni dei beni già noti, è prevista una ulteriore fascia di rispetto preventivo di ml. 50.
  - b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non

- comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.
- c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.
7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:
- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme
8. Per le aree di cui al comma 3 lettera b) individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, con le procedure di cui al comma 5

nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono le seguenti specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 31ter della l. r. 24/98.

- 9 In tutti i "Paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

- protezione; con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
- recupero; con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.

10 Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui al successivo articolo 58.

### **13. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA**

Il Porto di Civitavecchia, da sempre considerato il *porto di Roma*, grazie alle sue caratteristiche geografiche e geofisiche uniche, è uno degli scali marittimi più importanti sia in Italia che in Europa. Costituisce un importante terminal passeggeri per i collegamenti marittimi – tra gli altri – con la Sardegna, la Sicilia e, attraverso le *Autostrade del Mare*, Barcellona, Tunisi, Tolone e Malta. Esso inoltre primeggia, in ambito mediterraneo, nel settore crocieristico, anche se i programmi di potenziamento infrastrutturale in corso puntano ad accrescere anche i traffici commerciali, con positive ricadute sull'economia dell'intero sistema paese.

Il porto, in linea d'aria, si estende per circa 3,8 km di costa, su una superficie totale di circa 1.850.000 mq; lo stesso può essere idealmente diviso in due macro aree dalle dinamiche di mercato diverse: a Sud, nel porto storico, quella dedicata al turismo e al diportismo, con uno dei Marina più suggestivi ed affascinanti del Mediterraneo; a Nord l'area per i traffici commerciali. Il tutto “difeso” dall'antemurale Cristoforo Colombo, trasformato in uno dei terminal crociere più lunghi del mondo.

Oggi il porto di Civitavecchia può contare su circa 2.000.000 mq di banchine, 28 attracchi operativi da 100 a 400 m di lunghezza, per circa 15 km di accosti, con pescaggi fino a 18 metri e fondali rocciosi.

#### **13.1. Accessi carrabili**

Il porto di Civitavecchia presenta due distinti accessi carrabili (cfr. Figura 1):

- a) Varco Vespucci: situato ad Est e destinato alle auto per l'intera giornata. Esso è raggiungibile, per chi proviene da Sud, percorrendo o l'autostrada A12 Roma-Civitavecchia (svincolo Civitavecchia Nord) o la SS1 Aurelia. Per chi proviene da Nord è raggiungibile attraverso o il raccordo stradale Civitavecchia-Orte o percorrendo la SS1 Aurelia;
- b) Varco Nord: situato nella parte più settentrionale del porto e destinato, dalle ore 06:00 alle ore 24:00, ai soli mezzi pesanti, agli autotrasportatori ed ai mezzi di servizio interni.

#### **13.2. Accessi pedonali**

Il porto di Civitavecchia presenta diversi accessi pedonali e più precisamente:

- a) A sud, in corrispondenza del Varco Fortezza, facilmente raggiungibile, a piedi o attraverso i mezzi pubblici, dal centro città o dalla stazione ferroviaria di Civitavecchia (cfr. Figura 1). Tale accesso è aperto, per i giorni feriali, dalle ore 09:00 alle ore 20:00, per il sabato ed i giorni festivi, dalle ore 09:00 alle ore 24:00.
- b) A Est, in prossimità del Varco Vespucci, e raggiungibile, dalle ore 06:00 alle ore 24:00, dall'area demaniale di Largo della Pace;
- c) Lungo la viabilità comunale, posta a ridosso del confine demaniale, attraverso cancelli pedonali e fruibili dalle ore 06:00 alle ore 24:00;
- d) Nei pressi del Varco Fortezza - solamente in caso di manifestazioni, eventi, ecc. - attraversamento la movimentazione di una barriera mobile costituita da ante scorrevoli a scomparsa nel terreno.



Figura 11. Accessi Porto di Civitavecchia

### 13.3. L'area di progetto: la darsena storica

L'area di progetto comprende la porzione di territorio che va dalla banchina 7 detta "Guglielmotti" al Porto Storico ed è senz'altro l'area più interessante dell'intero territorio Portuale.

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

Si tratta dell'area del Porto Storico, in cui si trovano le maggiori emergenze storico archeologiche. L'area del porto storico di Civitavecchia è caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti di pregio che meritano di essere studiati e rilevati con attenzione al fine di garantire una congrua rivalutazione e conservazione. In particolare il sito d'intervento è occupato dai seguenti reperti risalenti a differenti periodi, riportati nell'allegata carta dei ritrovamenti archeologici.



**Figura 12.** Carta ritrovamenti archeologici

- Villa di epoca traiana, rinvenuta all'interno del Forte Michelangelo, caratterizzata dalla presenza di mosaici di pregio che testimoniano l'alto grado di specializzazione raggiunto dagli artigiani romani.
- Il Porto romano di Civitavecchia, fortemente voluto dall'Imperatore Traiano, fu probabile opera del grande architetto Apollodoro, suo favorito ed autore di numerose opere di ingegneria militare e civile.
- All'interno del Porto, protetta da un poderoso antemurale, si collocava la darsena con gli arsenali, un bacino rettangolare riparato da tutti i venti, ove si affacciavano i depositi, gli "horrea" e la darsena vera e propria per la riparazione dei navigli.
- La darsena del bacino del porto traiano, è arricchita dalla presenza di quattro fari, due posti in corrispondenza dell'antemurale e due in corrispondenza della "bocca di Levante" e della "Bocca di Ponente" dei quali è ancora visibile l'impianto basamentale.



Figura 13. La torre "del Lazzaretto"



Figura 14. Fasi del porto storico\_Il Porto Storico Traiano

Nella tavola relativa alla ricostruzione del Porto Traiano e delle "centum celle", è inoltre riportato il tracciato degli assi viari principali, (cardo e decumano), dell'acquedotto, di un edificio basilicale e di numerosi altri organismi edilizi.

Elemento essenziale del disegno generale del porto di Traiano, ***il molo*** era caratterizzato sia dal suo sviluppo longitudinale gradonato sia da una torre, detta appunto ***del Bicchiere***, posta all'estremità.

La torre, rimasta sostanzialmente integra sino ai bombardamenti della seconda guerra mondiale, era contraddistinta da un impianto murario molto regolare "...con fasce a varie altezze per interromperne la monotonia e di costruzione così robusta, tanto che è giunta fino a noi quasi intatta, salvo le aperture, e le piccole trasformazioni subite nel periodo papale per adattarla a fortilizio. Come in tutti i porti

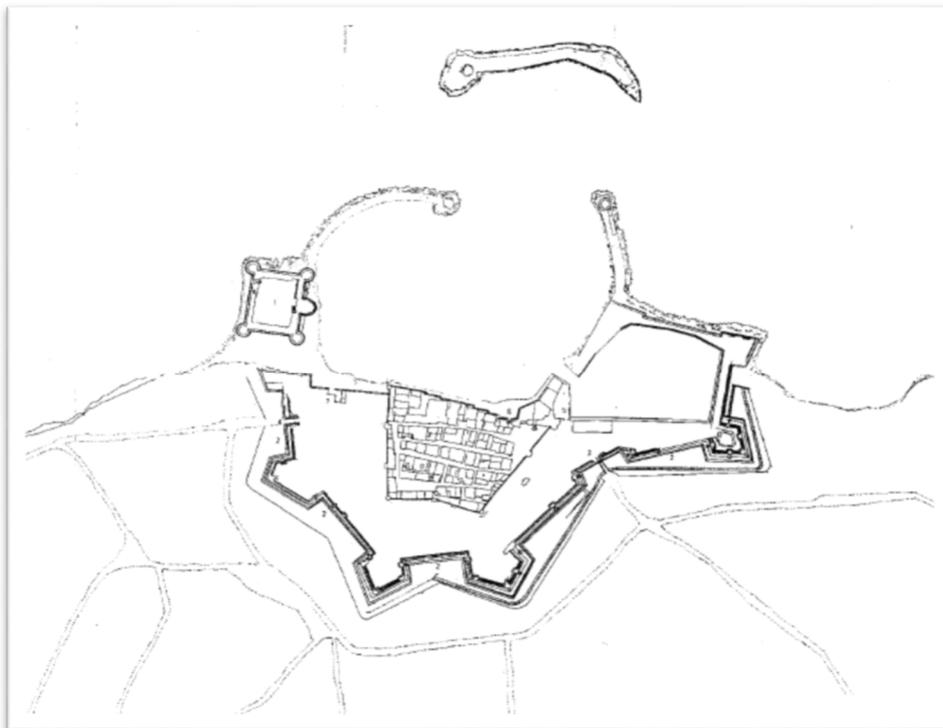
**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

*antichi, robuste catene di ferro, venivano tese durante la notte nei due ingressi; ed un resto di tali catene si è infatti poco tempo fa rinvenuto, fortemente incastrato nell'antica muratura. Anche nel molo opposto, detto del Lazzaletto, vi è un'altra torre simile; ma non è quella antica, benché sorga esattamente sul posto da essa occupata".*

Vengono di seguito riportate le ricostruzioni della configurazione planimetrica del porto nei differenti periodi storici dal medioevo ad oggi.



**Figura 15.**Fasi del porto storico\_Il Medio Evo



**Figura 16.**Fasi del porto storico\_XVI secolo

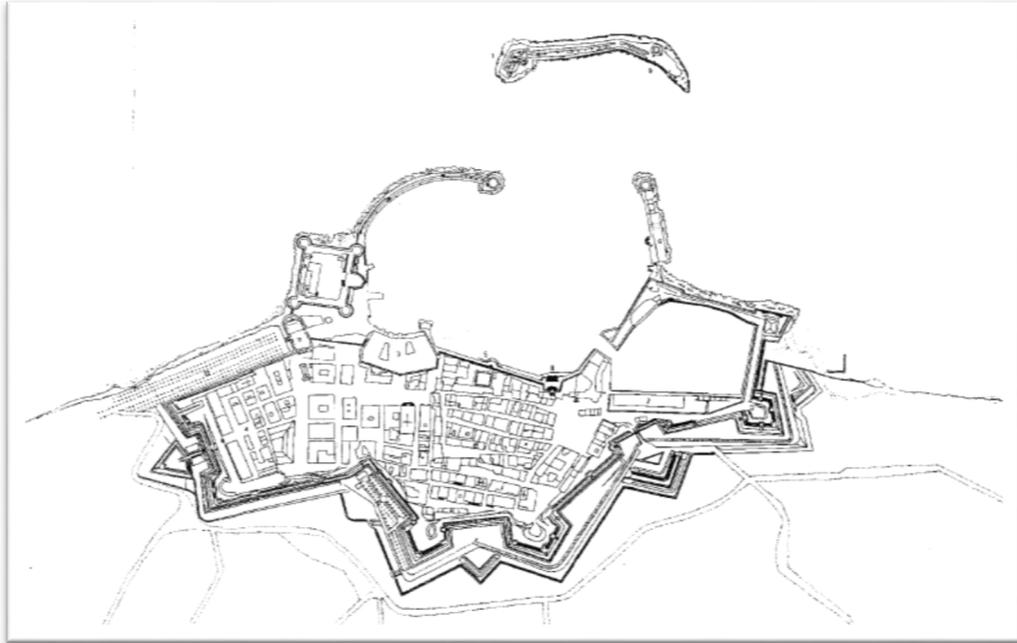


Figura 17. Fasi del porto storico\_XIX secolo



Figura 18. Fasi del porto storico\_Situazione ante guerra

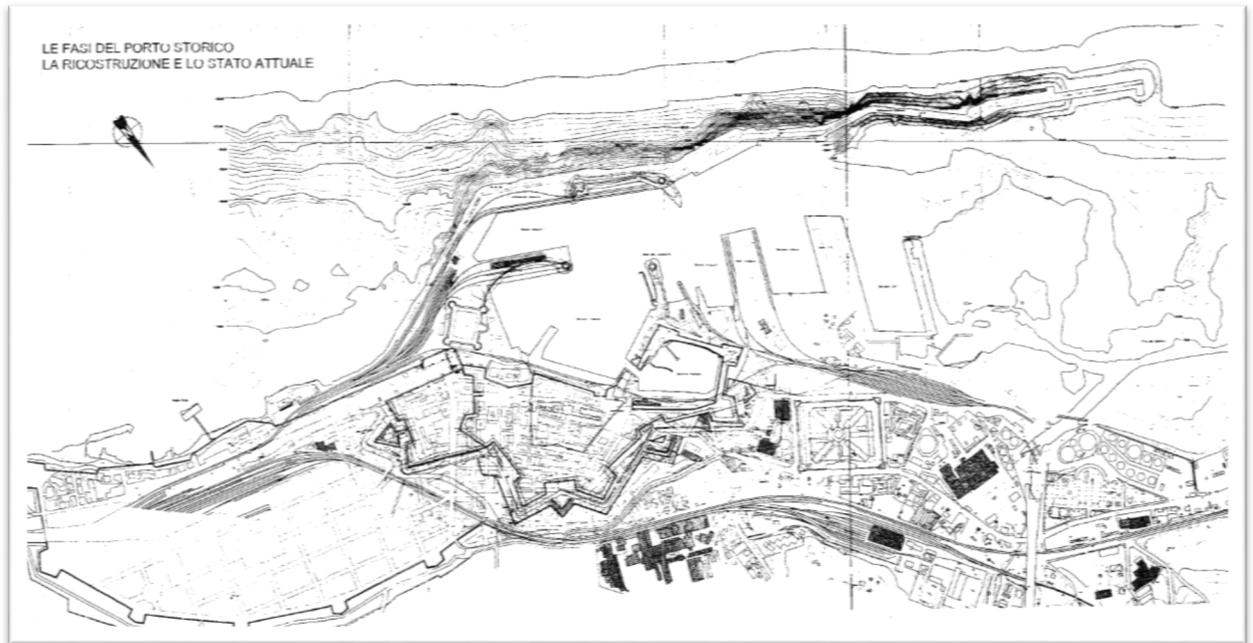


Figura 19. Fasi del porto storico\_La ricostruzione e lo stato attuale

In quest'area il porto di Civitavecchia presenta diversi **accessi pedonali** e più precisamente:

- **Accesso Sud**, in corrispondenza del Varco Fortezza: si tratta di un accesso facilmente raggiungibile, a piedi o attraverso i mezzi pubblici, dal centro città o dalla stazione ferroviaria di Civitavecchia. Tale accesso è aperto, per i giorni feriali, dalle ore 09:00 alle ore 20:00, per il sabato ed i giorni festivi, dalle ore 09:00 alle ore 24:00.



Figura 20. Ingressi pedonali varco fortezza

- **Accessi Lungo la viabilità comunale**, posta a ridosso del confine demaniale: si accede al porto attraverso cancelli pedonali e fruibili dalle ore 06:00 alle ore 24:00;



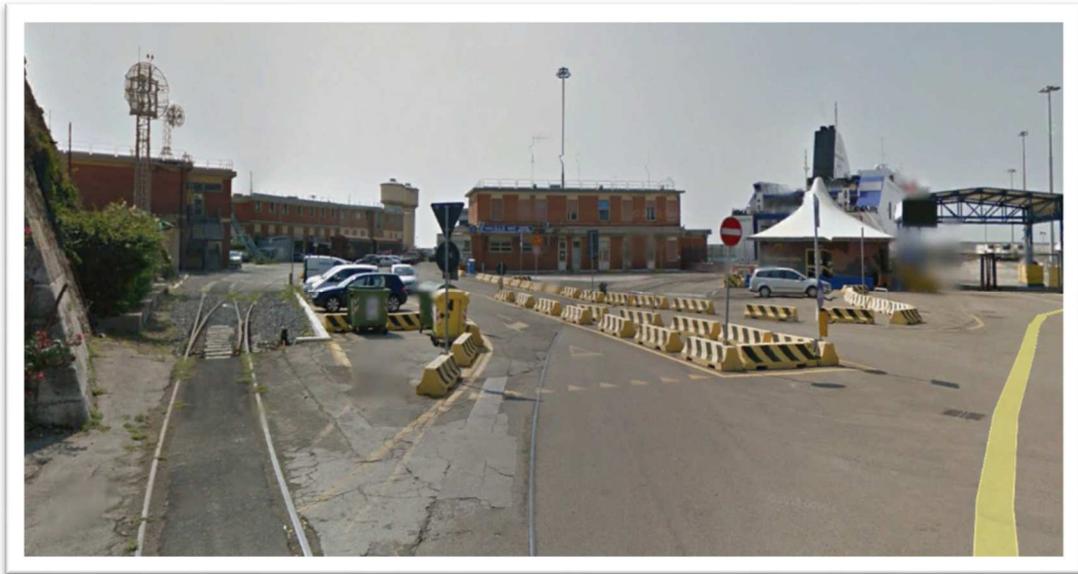
Figura 21. Ingresso in via Piave e Porta Livorno

- **Accesso nei pressi di Piazza degli Eventi:** si tratta di un accesso utilizzabile soltanto in caso di manifestazioni ed eventi, ecc. - attraversamento la movimentazione di una barriera mobile costituita da ante scorrevoli a scomparsa nel terreno.



Figura 22. Cancellata mobile verso il "Marina"

A livello di **percorsi** l'area risulta ben servita in quanto sono presenti numerosi camminamenti pedonali che riescono a collegare tutti i punti più importanti dell'area. Questo fatto è dovuto anche ai recenti interventi di recupero urbanistico che hanno interessato il sito in esame ed hanno garantito il recupero dell'area del Marina, del Forte Michelangelo, di Porta Livorno e degli spazi limitrofi alle mura. Per quanto sopra detto nell'area non si riscontrano criticità rilevanti se non nell'area retrostante il bacino Vespucci dove non risulta individuato alcun tipo di percorso pedonale.



**Figura 23.** Zona retrostante il bacino Vespucci

In prossimità del Forte Michelangelo e lungo le mura i marciapiedi sono realizzati con pavimentazione in selciato e cigli di travertino mentre i percorsi sono realizzati mediante emulsione bituminosa con legante trasparente. Gli attraversamenti pedonali sono del tipo verniciato.



**Figura 24.** Attraversamento pedonale Forte Michelangelo

## **14. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA**

L'intervento in oggetto insiste su un'area situata all'interno del Porto Commerciale di Civitavecchia, a diretto contatto con il tessuto urbano della città.

Il progetto, nella configurazione finale, prevede la realizzazione di un approdo turistico su una superficie di circa 102.000 mq destinato a 151 imbarcazioni, completo di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività quale fabbricato uffici, servizi, locali tecnici, guardiania e corredato dagli impianti tecnici quali illuminazione, alimentazione elettrica, distribuzione idrica, antincendio, raccolta acque reflue.

Nella stesura del presente progetto, consci del contesto in cui si andava ad operare, caratterizzato da notevole valore storico ed artistico e strettamente legato con il tessuto cittadino, si è perseguito l'obiettivo di ottenere un nuovo "Marina" che desse luogo ad una importante riqualificazione dell'area e divenisse un'attrattiva in grado di produrre interesse per i turisti che attraccano nel porto, e fonte di reddito sia per la città di Civitavecchia che per il territorio limitrofo.

In tale ottica è stato proposto un intervento unitario che prevede la sistemazione delle aree a più stretto contatto con la preesistenza del Forte Michelangelo, del tratto di lungomare antistante le mura storiche di Urbano VIII (quando saranno disponibili allo scadere della concessione demaniale esistente), ed alla banchina San Teofanio venendo così a creare un'area di forte pregio nella parte di Porto più a diretto contatto con la città.

L'area di intervento, nella configurazione finale, interessa:

- l'area della banchina 7 e 8 ove è presente l'aiuola realizzata sulla vecchia impronta dei sili demoliti;
- l'area sulla testata della medesima banchina utile a consentire la manovra delle vetture, nonché l'eventuale accosto temporaneo di imbarcazioni in situazioni particolari;
- la banchina 7 con la relativa fascia di pertinenza;
- la banchina 6 con la relativa fascia di pertinenza;
- lo sporgente "Sardegna" (banchine 5 e 4);
- la banchina 3 (calata principe Tommaso) e la parte della corsia stradale sino alla prima fila di delimitatori stradali esistenti in travertino (quindi senza interferire con la viabilità principale del porto né con la sosta delle navette portuali);
- la banchina S. Teofanio (banchina 2) per una profondità di circa 22,60 m.

Le scelte dell'impianto del progetto, oltre che dalle esigenze oggettive del nuovo approdo, dai forti vincoli presenti sull'area nella quale si inserisce l'intervento.

La configurazione planimetrica risulta "bloccata" dalle banchine esistenti (alcune delle quali di rilevanza storica) così come la stessa ubicazione dell'intervento che interessa una parte di porto già oggetto dei traffici commerciali e crocieristici.

Per quanto alla disposizione degli edifici la stessa è stata dettata dalla volontà di non interferire con le preesistenze quali il Forte Michelangelo, le mura del Sangallo con la Porta Livorno, la Darsena Romana. In tale ottica è stato fortemente limitato il numero dei fabbricati (rinunciando a ristoranti, yacht club, edifici commerciali che di solito caratterizzano interventi analoghi) limitandosi a prevedere, quali nuove edificazioni:

- il fabbricato uffici / direzione del porto, ubicato sulla banchina 7;
- il locale servizi nel quale sono stati inglobati i locali tecnici, ubicato sulla banchina 2;
- il locale tecnico interrato, ubicato all'interno della aiuola esistente tra la banchina 6 e la banchina 5.

Vengono contestualmente reimpiegati alcuni locali e volumi tecnici esistenti quali:

- il locale guardiania (di tipo amovibile), ubicato in radice della banchina 7;
- la cabina interrata, ubicata al di sotto della grande aiuola adiacente le banchine 7 e 6;
- un vano tecnico interrato, ubicato all'interno della aiuola situata a tergo della banchina 3.

In tale ottica i due edifici principali (uffici e servizi) sono stati ridotti alle dimensioni minime indispensabili prevedendo il parziale interrimento degli stessi. Al fine di ulteriormente ridurre l'impatto dell'edificio uffici è stato scelto di rendere la copertura praticabile ed aperta al pubblico; la stessa parte dal terreno con una forma circolare (con raggio di curvatura molto ampio che la rende particolarmente gradevole) e permette una vista a 360 gradi dalla quale si può osservare l'intero porto, la città, le mura storiche ed il forte. Il fascino della stessa verrà ulteriormente enfatizzato non appena sarà realizzata l'apertura a Sud dell'antemurale. Analoga attenzione è posta nel posizionamento ed individuazione delle caratteristiche tecniche e dei materiali del locale servizi e locale guardiania caratterizzati da finiture di particolare pregio e rilevanza, adeguati agli standard dell'intero "Marina".

A completamento dell'intervento si è cercato di massimizzare le aree a verde ed i percorsi pedonali che rendono visitabile l'intero approdo turistico, tutti ben leggibili per l'impegno di materiali di elevate qualità quali ad esempio betonelle, in analogia a quelle usate nella ristrutturazione del Forte Michelangelo prevedendo anche un restyling delle banchine oggetto di intervento in analogia alle opere realizzate dall'Autorità Portuale di Civitavecchia sulle banchine 7, 6, 5.

La medesima attenzione è stata impiegata nello studio della viabilità che è stata concepita in modo da non interferire con la viabilità esistente. A tal fine, le banchine su cui sono presenti le unità da diporto (7, 6, 5, 4, 3, 2) sono tutte collegate da viabilità interna regolata da accessi controllati.

#### **14.1. Simulazione del progetto nel contesto**

Per la simulazione del progetto nel contesto si rimanda allo specifico elaborato 00319CIVRMYD02800700AD del progetto definitivo.

## **15. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'area in cui il Roma Marina Yachting si inserisce è ad oggi interessata da attività diportistiche e pescherecce.

Lo stato di elevata qualità paesaggistica dei luoghi, caratterizzati da episodi storico architettonici di pregio, per i quali sono riconoscibili caratteri prevalenti, ed elementi qualificanti degli insediamenti dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ha già dato luogo ad operazioni di trasformazione e rinnovamento orientate a conseguire il recupero delle preesistenze.

Il presente progetto, compatibilmente con una corretta definizione paesistico ambientale dell'insieme, ha l'obiettivo di completare la riqualificazione della darsena storica attraverso l'eliminazione delle attuali carenze funzionali e l'inserimento di attrezzature indispensabili per il nuovo marina.

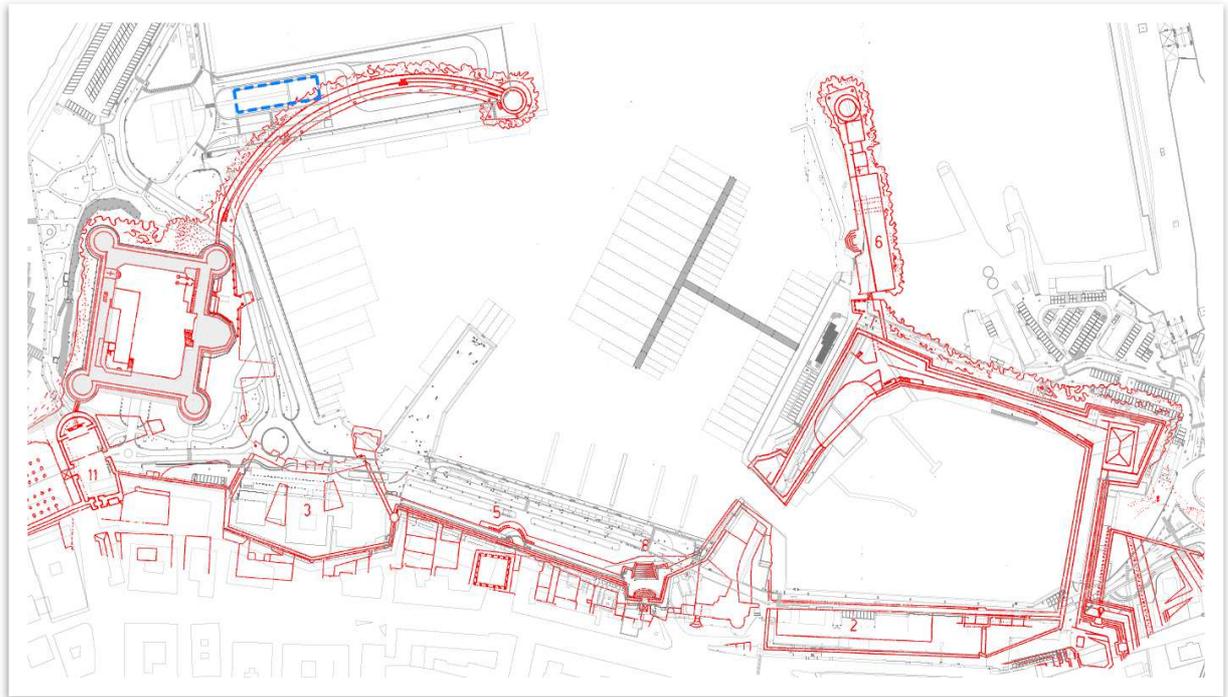
Il progetto si basa essenzialmente sul riequilibrio dell'accessibilità e della fruizione del paesaggio, sulla riqualificazione delle strutture portuali in modo da preservare le qualità sceniche, panoramiche e artistiche della zona (Forte, Rocca, Mura del Sangallo, ecc.).

Sono state privilegiate scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione della tradizione locale, ricercando congruità con il contesto contemporaneo (colori, materiali, forme, rapporti volumetrici).

Tralasciando gli impatti generati dalla dislocazione delle imbarcazioni, in quanto già presenti nello specchio acqueo di intervento, gli organismi architettonici che possono interferire con il paesaggio sono i due edifici, uno sulla banchina San Teofanio ed uno sulla banchina Guglielmotti.

Come conseguenza della loro realizzazione si potrebbe avere un'alterazione percettiva del paesaggio, dovuta alla presenza di maggiori volumi e alla parziale ostruzione delle visuali; tali impatti saranno minimi poiché le nuove strutture, per la loro collocazione e per le ridotte dimensioni in altezza, risultano essere tra le strutture più basse presenti all'interno dell'area portuale.

In particolare sulla banchina Guglielmotti, già ristrutturata dall'Autorità Portuale di Civitavecchia, si prevede l'ubicazione del fabbricato uffici, all'interno di una grande aiuola realizzata sulla vecchia impronta di sili demoliti. Il sito è stato individuato in modo che la realizzazione del nuovo edificio non crei interferenze con le preesistenze del Molo del Bicchiere, come evidenziato dalla sottostante planimetria di sovrapposizione tra le preesistenze e le opere di progetto.



**Figura 25.** Sovrapposizione impronta fabbricato Molo del Bicchiere

La limitata altezza dell'edificio, l'uso della copertura a tetto giardino e il suo parziale interrimento contribuiscono a limitare l'impatto sul paesaggio (si veda l'elaborato 00319CIVRMYD02800700AD).

Sulla banchina San Teofanio viene realizzato l'edificio servizi e locali tecnici. Al fine di provocare la minima interazione tra la nuova struttura e le retrostanti mura cinquecentesche del Sangallo si è provveduto a limitare l'altezza dei locali interrando parzialmente e a scegliere per le finiture materiali tali da renderli adeguatamente inseriti nel contesto (si veda l'elaborato 00319CIVRMYD02800700AD).

## **16. MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Il Roma Marina Yachting rappresenta un ampliamento in continuità delle aree portuali esistenti, ricalcandone i criteri costruttivi, l'utilizzo dei materiali e dei colori; la sua realizzazione non comporta alcun impatto negativo sul paesaggio e sulle bellezze panoramiche ed archeologiche caratteristiche del contesto, ma contribuisce a valorizzare la percezione visiva degli elementi più significativi e connotativi del paesaggio.

Dal punto di vista archeologico, l'ubicazione delle nuove costruzioni risulta essere compatibile con la presenza e la rilevanza dei beni storico archeologici.

**REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO ALL'INTERNO DEL PORTO DI CIVITAVECCHIA**  
**Progetto Definitivo – Relazione paesaggistica**

In relazione all'impatto negativo (dal punto di vista ambientale) dovuto all'impermeabilizzazione di aree verdi, si precisa che gli edifici in oggetto vanno ad insistere su banchine portuali artificiali, attualmente già pavimentate in betonelle o asfaltate e pertanto, da tale punto di vista, non provocheranno ripercussioni; in ogni caso l'impatto legato alla nuova edificazione verrà mitigato mediante la raccolta e la canalizzazione delle acque dei tetti e l'uso di pavimentazioni permeabili lungo i percorsi pedonali e nelle aree di parcheggio; verranno inoltre predisposte sistemazioni delle aree verdi come da progetto.

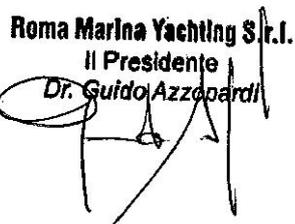
Inoltre, la particolare organizzazione planimetrica degli edifici comporta ridotti movimenti di terra.

Richiamate tutte le considerazioni esposte nei punti precedenti, l'opera progettata sotto il profilo urbanistico è conforme e coerente con la pianificazione urbanistica generale ed attuativa vigente, in parte già compiuta nell'assetto funzionale e fisico, e rappresenta il naturale completamento del contesto urbano, risultando peraltro sostenibile dal punto di vista del paesaggio, dell'assetto insediativo e storico-culturale.

Con riferimento alle norme di attuazione del PTPR è altrettanto verificata la compatibilità della realizzazione dell'opera alle norme, prescrizioni ed indirizzi previsti per l'assetto insediativo ed infrastrutturale del contesto urbanistico/paesaggistico in cui essa è collocata.

**Firma del Richiedente**

**Roma Marina Yachting S.r.l.**  
**Il Presidente**  
**Dr. Guido Azzopardi**



**Firma del Progettista**

**ROGEDIL Servizi S.r.l.**  
**Il Presidente**



**17. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER  
EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE  
COMPETENTE**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Firma del Responsabile**

.....

**18. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA  
COMPETENTE**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Firma del Soprintendente o del Delegato**

.....