

AUTORITÀ PORTUALE DI CIVITAVECCHIA, FIUMICINO E GAETA



NUOVO PORTO COMMERCIALE DI FIUMICINO PROGETTO PRELIMINARE

**Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente
con l'area per servizi pubblici e privati
di connessione tra la città e la struttura portuale**

<p>Committente</p> <p>Il presidente Dott. Pasqualino Monti</p> <p>Il responsabile del procedimento Dott. Ing. Maurizio Marini</p> <p>Il coordinatore generale Dott. Ing. Giuseppe Solinas</p>	<p>Progettazione</p> <p>ACQUA TECNO</p> <p>Dott. Ing. Paolo Turbolente</p>
---	---

<p>Titolo elaborato</p> <p>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</p>	<p>Elaborato</p> <p>A.2202.12 PP RPA REL</p> <p>RI 01</p> <p>Scala</p>
--	---

<p>Data</p> <p>Dicembre 2013</p>	<p>Preparato da</p> <p>L. Ortoleva</p>	<p>Controllato</p> <p>F. Lo Schiavo</p>	<p>Approvato</p> <p>P. Turbolente</p>
<p>Revisione</p>	<p>Data</p>		

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e
privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

1. PREMESSA	1
2. SCELTA DELLE ALTERNATIVE	1
3. INQUADRAMENTO DELL'AREA	3
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	4
5. INSERIMENTO AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICO	6
6. COSTO DEGLI INTERVENTI.....	7
7. QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO	8
INDICE DELLE FIGURE	9

1. PREMESSA

Il presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 207/2010, costituisce la relazione illustrativa dell'intervento finalizzato al recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la città e la struttura portuale. La zona particolarmente sensibile in quanto cerniera del sistema porto-città, e pertanto necessita di particolare attenzione nell'esame di tutti gli aspetti architettonici, paesaggistici, funzionali, urbanistici che intercorrono tra i due.

La proliferazione nel tempo di manufatti abusivi (in parte con richiesta di condono in sanatoria) non ha tenuto conto della “Dividente di demanio” cioè della linea che separa il demanio marittimo dalle aree ricadenti sotto la giurisdizione comunale; questa linea cade all'interno della zona in esame tagliando idealmente i manufatti presenti. Per questo nell'impostazione progettuale si è cercato di ragionare seguendo sia le indicazioni dell' Autorità Portuale che quelle del Comune di Fiumicino.

2. SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Vista la particolare ubicazione dell'area di studio sono stati ipotizzati diversi scenari progettuali con analisi che proponevano interventi più o meno radicali a livello di conservazione e/o demolizione.

Un primo approccio progettuale (Figura 1) prevedeva una visione a “lungo raggio”, da realizzare per fasi, nella quale si immaginava un Waterfront a “testata” del Nuovo Porto Commerciale; un sistema di piazze tematiche e di edifici a corte intersecate da un percorso coincidente con un cono visuale che da Via Carlo Forte giungeva fino al Parco delle Dune. All'interno di questo contesto la prima fase presupponeva che l'area oggetto di studio fosse stata completamente demolita per permettere la nuova edificazione di edifici terziari/commerciali a servizio sia del porto che della città.

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e
privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

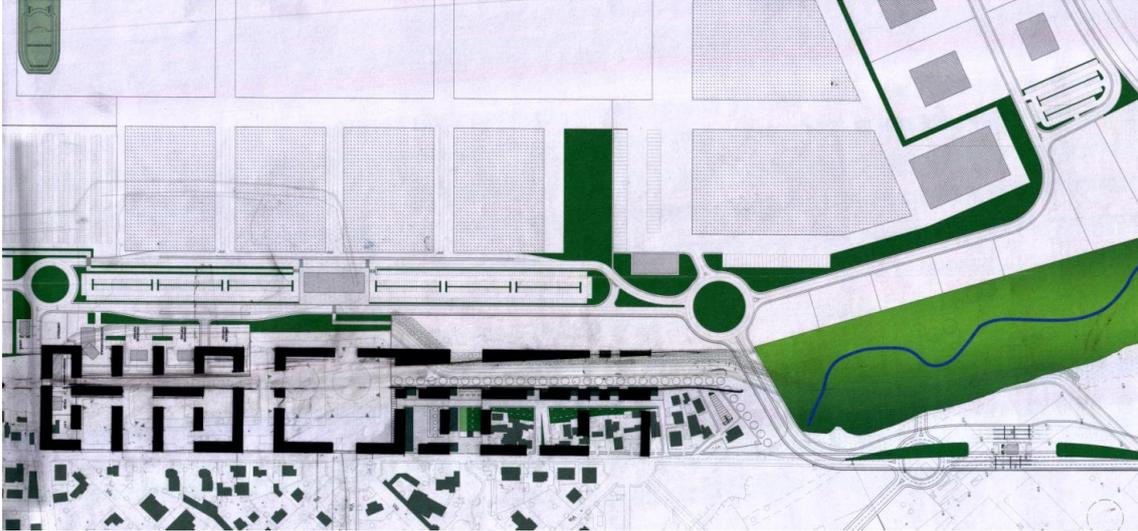


Figura 1. Ipotesi visione a “lungo raggio”

Questa soluzione è stata superata in quanto non permetteva la permeabilità nè visiva nè fisica tra il Porto e la Città, configurandosi come una massiccia barriera d'impianto sproporzionato rispetto al tipo di maglia edilizia che caratterizza Fiumicino.

Un secondo approccio verteva sul cercare di evitare la totale demolizione delle costruzioni abusive, in ragione del fatto che la maggior parte dei residenti ha presentato negli anni le richieste di condono in sanatoria (sebbene non siano state ancora regolarizzate). Avviare le pratiche di esproprio risultava essere “un'impresa” troppo onerosa tanto dal punto di vista tecnico quanto dal punto di vista economico e temporale, in quanto sull'area sussiste una situazione di sovrapposizione di competenze tra Comune ed Autorità Portuale. Si è pensato quindi di focalizzare l'attenzione solo sull'area edificata abusivamente a Nord delle Raffinerie di Roma andando ad intervenire attraverso la sistemazione dei manufatti meno degradati, demolendo solo quelli che presentano evidenti criticità statiche ed erigendo edifici di tipologia in linea ad uso commerciale/residenziale. (figura 2)



Figura 2. Ipotesi visione a “immediata”

Anche questa soluzione è stata superata in quanto, in accordo con l'Ente appaltante e il Comune, si è scelto di percorrere la strada della “non demolizione” e soprattutto della non edificazione di nuove cubature, si è quindi tentato di mantenere e riqualificare l'esistente concentrandosi sul concetto di “piazza e di verde”.

L'edificazione è stata ridotta ai minimi termini collocando soltanto le funzioni minime necessarie per la corretta fruizione dello spazio pubblico (chiosco-bar, servizi igienici).

3. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area di progetto si trova sul litorale del Comune di Fiumicino e confina a Sud con gli stabilimenti delle “Raffinerie di Roma”, a Nord con la spiaggia libera che si estende fino alla riserva naturale di Coccia di Morto, ad Est con Via della Pesca e ad Ovest con il mare; è individuata dalla tavola 386030 della Carta Tecnica Regionale della Regione Lazio.

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e
privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

La zona è urbanisticamente disciplinata dal Piano Regolatore Comunale, approvato in data 31 marzo 2006 con Deliberazione della Giunta Regionale numero 162.

Parte dell'intervento ricade inoltre in area demaniale ed è compreso nell'ambito della Variante del Piano Regolatore Portuale (PRP) di Fiumicino, approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con voto n. 208 del 30 luglio 2004.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento è mirato alla riqualificazione di un'area che si estende per circa 31.000 mq e comprende una zona edificata, sorta negli anni in maniera spontanea, senza seguire un regolamento edilizio che la condizionasse nelle forme architettoniche, nell'uso dei materiali o nelle scelte cromatiche delle facciate.

Come prima cosa ci si è indirizzati alla uniformazione delle recinzioni dell'edificato attraverso un'opera di demolizione e ricostruzione delle stesse, tutte con le medesime caratteristiche prescrivendo per la tinteggiatura delle facciate l'uso di una paletta di colori tendenti al pastello, tipici delle tipologie edilizie del Mar Mediterraneo.

Fondamentale è stata la progettazione di una nuova viabilità interna con relativi marciapiedi ed adeguata illuminazione stradale contestualmente alla realizzazione di parcheggi, di un'area giochi per i bambini e di un giardino.

Il tutto è completato dal “sistema-piazza”, un'area in parte pavimentata, e in parte caratterizzata da aiuole lineari contraddistinte da diverse essenze tipiche del mediterraneo (rosmarino, lavanda etc.). La piazza è stata attrezzata con chioschi-bar, specchi d'acqua, aree di sosta ombreggiate, play ground per i bimbi, servizi igienici, etc.



Figura 3. Stralcio planimetria di progetto

La viabilità interna all'area è da considerarsi suddivisa in:

- un nuovo tracciato che presenta una lunghezza pari a circa 430 ml.
- un tratto relativo al solo adeguamento della sede stradale esistente che presenta una lunghezza pari a circa 240 ml.

Per ciascun tracciato, ed anche per il tratto di Via della Pesca che insiste sull'area di progetto, è prevista la realizzazione di marciapiedi di larghezza pari a 150 cm e il posizionamento di pali della luce alti 9 m con interasse di circa 30 m, per generare una corretta illuminazione stradale. Verranno utilizzate lampade a Led per garantire il risparmio energetico del 70% rispetto ai pali tradizionali.

Nell'ottica del risparmio energetico i 102 parcheggi sono coperti da 34 pensiline di 7,5m x 5m che sorreggono ognuna 24 pannelli fotovoltaici per la produzione di energia pulita.

Il Parco dei giochi, totalmente recintata, si estende per circa 1230 mq e comprende due settori, uno, l'Area giochi caratterizzato da giochi per bambini, spazio pavimentato con mattonelle di gomma antitrauma; l'altro contraddistinto da una grossa vasca in cemento dedicata allo skateboard.

Adiacente a tale zona si trova il giardino arredato con tre panchine ombreggiate da alberi ad alto fusto tipo "prunus"

La piazza si estende per circa 5600 mq ed è caratterizzata:

- da una pavimentazione in cls stampato a disegno con quadrato di dimensioni 1,25 m x 1,25 m per una superficie complessiva di circa 3780 mq;
- da aiuole lineari, contraddistinte da varie tipologie arboree tipiche della macchia mediterranea, della larghezza costante di 1,25m e lunghezza variabile per un totale di 1300 mq;
- dalla presenza di zone relax, pergolati, playground, specchi d'acqua e zone alberate per un totale di 350 mq;
- dall'edificazione di circa 160 mq coperti destinati a chioschi-bar e servizi igienici.

Sarà inoltre realizzata una fascia verde di rispetto per separare la piazza dalla viabilità di cantiere del Nuovo Porto Commerciale.

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e
privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

5. INSERIMENTO AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICO

In relazione all'inserimento ambientale ed archeologico si fa presente che nel territorio limitrofo sono stati individuati tre sic (Macchia Grange Isola sacra e Lago di Traiano) ed una zps coincidente con il sic lago di Traiano.

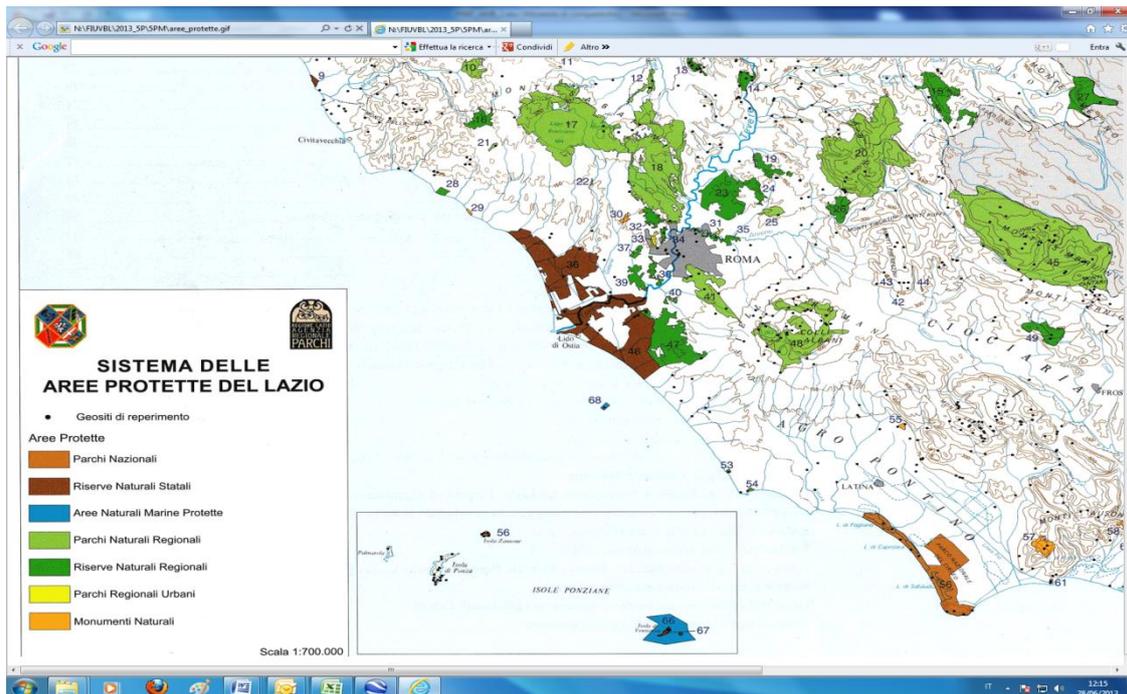


Figura 4. Stralcio della cartografia di riferimento delle aree protette del Lazio

L'area di sedime dell'intervento è circondata dai territori della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano.

Dal punto di vista archeologico l'area limitrofa si presenta ricca di emergenze storiche di pregio.

La realizzazione del piano di recupero, pur non comportando ingenti alterazione del territorio, verrà eseguita tenendo conto del particolare contesto di azione ed attenendosi alle disposizioni delle sovrintendenze, così come emesse in sede di valutazione di impatto ambientale del nuovo piano regolatore portuale.

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

6. COSTO DEGLI INTERVENTI

Il calcolo sommario della spesa è stato effettuato applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti da interventi simili realizzati.

Le lavorazioni previste in progetto sono state suddivise in macro categorie come di seguito indicato:

OPERE DA REALIZZARE	Mq	Costo unitario Euro/mq	Costo per superficie
Parcheggi	2415	44,00	106.000 euro
Pannelli fotovoltaici (100 Kw)	805	---	50.000 euro
Edificio Bar e servizi	160	950,00	152.000 euro
Area gioco bambini	600	400,00	240.000 euro
Area skate	600	120,00	72.000 euro
Area verde non attrezzata	4400	20,00	88.000 euro
Area verde attrezzata	685	30,00	20.550 euro
Muri di recinzione abusivi	1300	100,00	130.000 euro
Piazza attrezzata	3780	200,00	756.000 euro
Viabilità	4396	100,00	439.600 euro
Verde all'interno della piazza	1300	30	39.000 euro
TOTALE			2.093.150 euro

L'ammontare complessivo delle opere, risulta pertanto pari ad € 2.093.150,00.

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare– Relazione Illustrativa

7. QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

A)	Lavori	
A1)	Importo lavori	2,039,150.00
A2)	Oneri per la sicurezza aggiuntivi	€ 20,391.50
	Totale A = A1+A2	€ 2,059,541.50
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	
B1)	Lavori in economia 2% di A1	€ 40,783.00
B2)	Per rilievi, accertamenti, indagini geognostiche;	€ 0.00
B3)	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 10,000.00
B4)	Imprevisti 5% di A1	€ 102,977.08
B5)	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€ 100,000.00
B6)	Accantonamento di cui all'art. 133 del D.Lgs. n. 163/06	€ 0.00
B7)	Spese tecniche relative alla progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori , coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	€ 203,915.00
B8)	Per incentivo di cui all'art. 92 D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii. - 2%	€ 41,190.83
B8)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 25,000.00
B9)	Spese per attività di consulenza e di supporto	€ 0.00
B10)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 10,000.00
B11)	Spese per pubblicità	€ 5,000.00
B12)	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche	€ 10,000.00
B13)	Contributo AVCP	€ 600.00
	Totale B	€ 549,465.91
TOTALE (A+B)		€ 2,609,007.41

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1. IPOTESI VISIONE A “LUNGO RAGGIO”	2
FIGURA 2. IPOTESI VISIONE A “IMMEDIATA”	3
FIGURA 3. STRALCIO PLANIMETRIA DI PROGETTO	4
FIGURA 4. STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI RFERIMENTO DELLE AREE PROTETTE DEL LAZIO	6