

**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE**  
**DELLA MARINA E DI CORSO CENTOCELLE**

**RELAZIONE TECNICA**



*Immagine fotografica di Corso Centocelle – anno 2006*

**INDICE:**

1. INTRODUZIONE .....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO .....	5
3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE ED INTERVENTI PREVISTI.....	8

## **1. INTRODUZIONE**

L'intervento in oggetto si riferisce alla manutenzione generale di due principali assi pedonali del centro storico della città di Civitavecchia: "La Marina", sita sul lungomare viale Garibaldi e Corso Centocelle, uno dei più importanti assi commerciali della città.

Le aree sono state realizzate rispettivamente nel 2006 – Corso Centocelle – e nel 2010 – La Marina; da allora su queste zone non sono mai stati effettuati interventi programmati, né regolari interventi di manutenzione, generando ad oggi, un degrado diffuso di entrambe le aree.

Il degrado riscontrato è dovuto principalmente al danneggiamento di parti di arredo urbano, rottura e sconessioni di pavimentazioni, cigli ed aiuole ed interruzione delle fontane decorative. Per quanto riguarda la Marina, il degrado risulta più accentuato vista la sua vicinanza con il mare, e a causa delle forti mareggiate che hanno colpito la costa di Civitavecchia negli ultimi anni.

Il progetto proposto mira a riportare in uno stato di decoro urbano tali aree. Esse non sono solo degli importanti assi viari pedonali che caratterizzano il centro storico e la vita cittadina, ma sono anche un luogo di transito di molti turisti che dalle crociere sbarcano in città.



*immagine fotografica della Marina – anno 2018*



*inquadramento territoriale lungomare "la marina"*



*inquadramento territoriale corso centocelle*

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

Il lungomare della “Marina” e “Corso Centocelle” sono situati nel Comune di Civitavecchia (RM), all’interno del centro storico cittadino.

Le aree risultano individuata dal vigente P.R.G. approvato con D.P.R. 02.10.1967 come zona di completamento “U”, normata dall'art. 18 delle NTA ed in parte in zona a servizi portuali (la Marina).

In particolare le aree ricadono nell'ambito del Piano di Recupero adottato con determinazione CS n.216 del 19.7.1994 come sottozona U/CS (centro storico - tav 2.2).

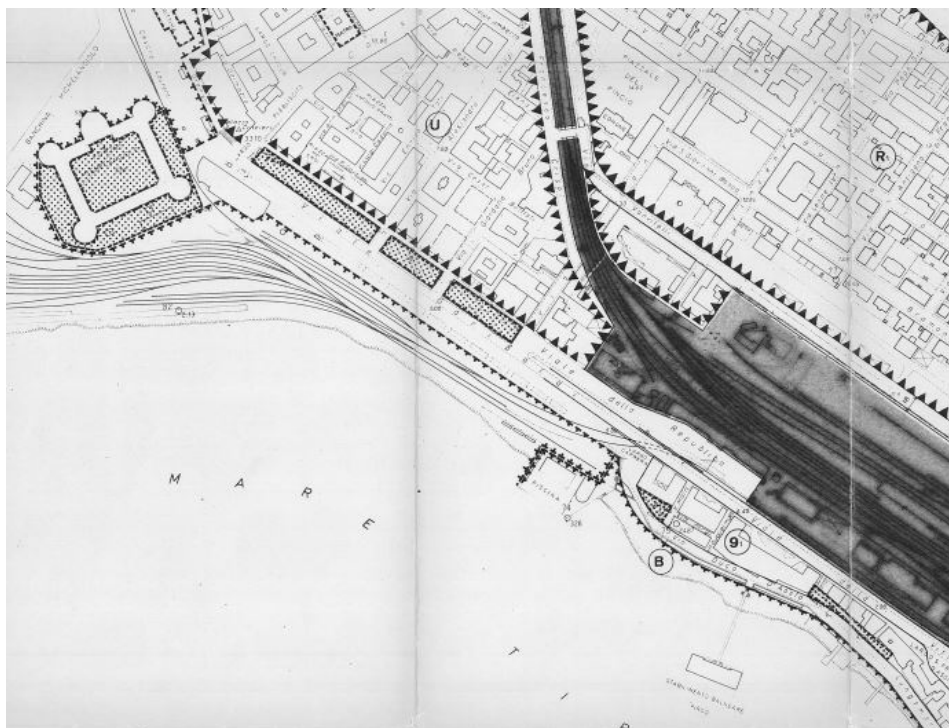
Attualmente il territorio Comunale di Civitavecchia è normato, a livello regionale, dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) n. 2 – Litorale Nord approvato con la L.R. n. 24 del 06.07.1998 e relativo Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4472 del 30 luglio 1999.

Con delibera di Giunta Regionale n. 566 del 25.07.07 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale e relative Norme Tecniche di Attuazione.

Le Norme del P.T.P.R. al comma 4 dell’art. 7, che si riporta in stralcio, (misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesaggistici vigenti ed adottati) prescrivono che: *“Per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell’art. 134 lettera a) e b) fino all’approvazione del PTPR, resta ferma l’applicazione dei PTP vigenti; in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e dei P.T.P. vigenti prevale la disposizione più restrittiva”*.

Si riportano di seguito, in modo sintetico, i principali dati distinti per ciascuna area:

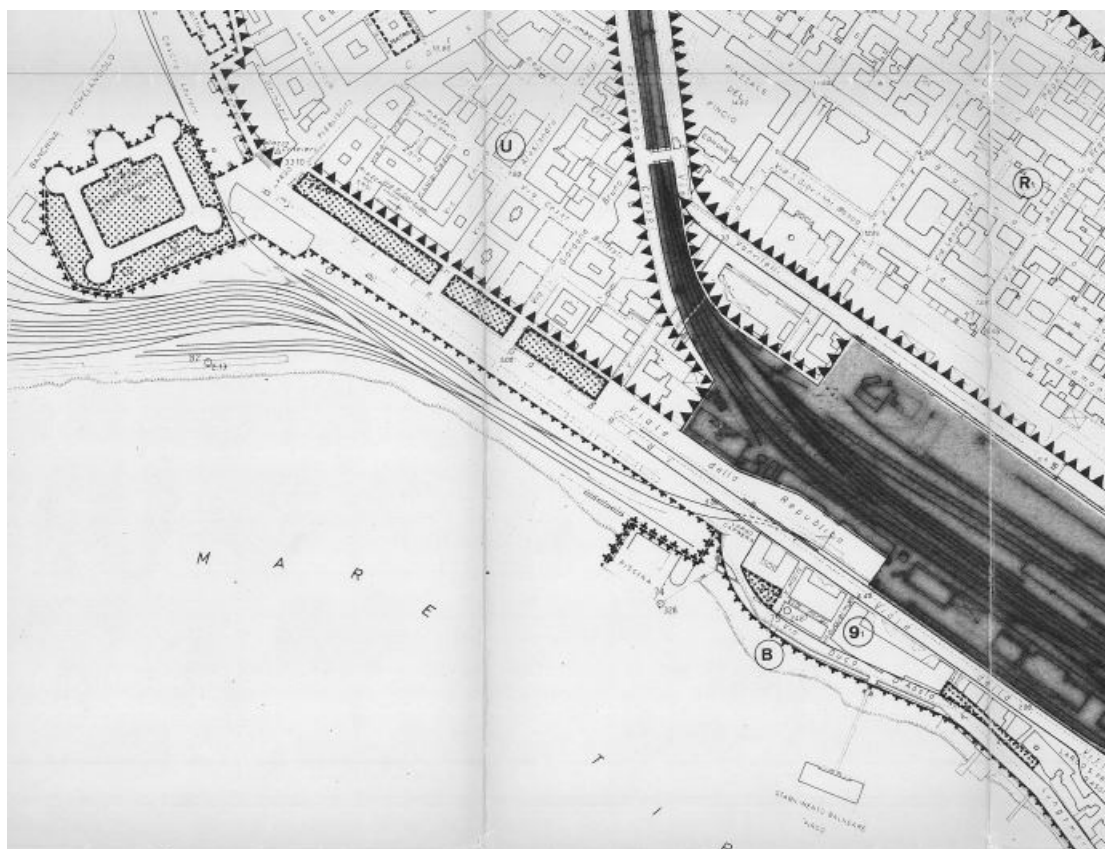
## AREA A – LA MARINA



*Stralcio tavola di PRG*

- **PRG**: Zona Servizi Portuali
  - **PTP E/1-5**: Territori Costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea della battigia (art. 5)
  - **PTP E/ 3 -5** : Nessun Vincolo
  - **PTPR A**: Paesaggio Naturale – art. 21 ; Paesaggio agrario di Continuità
  - **PTPR B** : Beni d'insieme lett. c/d : vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ( DM 22/05/1985 – Fascia costiera) ;
    - a) costa mere art. 33
    - m) Aree di interesse archeologico – art. 41
- Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m – art. 43

## AREA B – CORSO CENTOCELLE



*Stralcio di tavola PRG*

- **PRG**: Zona U – Centro Storico; piano di recupero Zona U/CS : Restauro conservativo
  - **PTP E/1-5**: Territori Costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea della battigia (art. 5)
  - **PTP E/ 3 -5** : Nessun Vincolo
  - **PTPR A**: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici – art. 29
  - **PTPR B** : Beni d’insieme lett. c/d : vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ( DM 22/05/1985 – Fascia costiera) ;  
b) costa mere art. 33  
m) Aree di interesse archeologico – art. 41
- Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m – art. 43

### **3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE ED INTERVENTI PREVISTI**

#### **AREA A – LA MARINA:**

La Marina di Civitavecchia è stata realizzata, nella configurazione attuale, con un intervento generale conclusosi negli anni 2009-2010. Si compone principalmente di due ampi percorsi pedonali, posti a due quote differenti che terminano in una grande piazza a confine con l'area portuale e adiacente al complesso monumentale del Forte Michelangelo denominata piazzale della Vita.

I percorsi pedonali sono arricchiti di piccole piazze e luoghi di sosta, dotati di panchine aiuole verdi e punti di illuminazione e caratterizzati dall'uso di differenti pavimentazioni.

Sono presenti in prossimità della piazza terminale anche un sistema di fontane e giochi d'acqua ormai in disuso da diverso tempo.

Solo recentemente una delle due fontane è stata ripristinata all'uso.



*Lungomare "La Marina"*





*immagini fotografiche della Marina*



*immagini fotografiche della Marina*



*immagini fotografiche della Marina*



*immagini fotografiche della Marina*

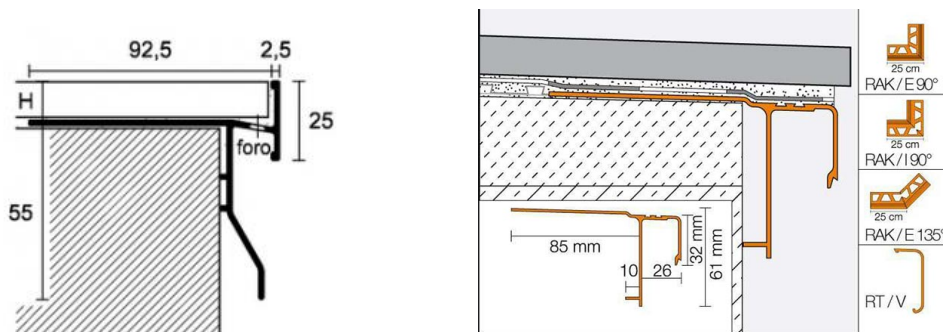
Inoltre, è presente una lunga passeggiata sul fronte mare, comprensiva di pista ciclabile che costeggia una piccola spiaggia composta da piccoli sassi e acciottolato.

Allo stato attuale la Marina versa in uno stato di degrado generalizzato, caratterizzato dalla rottura di numerosi parti di pavimentazioni, elementi di arredo urbano, rivestimenti in pietra, assenza di cigli o rottura in corrispondenza di aiuole, e numerose sconessioni della pavimentazione; i bagni pubblici versano in uno stato tale di degrado che sono inaccessibili ed inutilizzabili. Una delle due fontane con i giochi d'acqua risulta inattiva.

Le principali cause di degrado sono dovute in parte ad una mancanza di interventi periodici di manutenzione, ma soprattutto alla presenza di atti vandalici (rottura delle panchine) al fenomeno di erosione della costa (problemi diffusi sul percorso pedonale e pista ciclabile) ed inoltre alla non corretta esecuzione di alcune lavorazioni (come per esempio l'incollaggio delle lastre di rivestimento in pietra rigata sulla parete creata dal dislivello dei due percorsi pedonali e la mancanza di un sottofondo stabile adeguato in diverse parti della pavimentazione.

Più in dettaglio, i degradi sono ampiamente evidenziati negli elaborati grafici allegati (tavole n.7/8/9/10). In tali allegati la Marina è stata divisa in quattro tratti e, per ogni tratto, sono stati individuati i principali degradi per pavimenti, arredo urbano, cigli e rivestimenti, descritti puntualmente tramite foto e descrizione dei materiali/elementi interessati.

Per quanto riguarda gli interventi previsti (tavole n. 9/10/11), viste le ampie dimensioni delle aree, le numerose parti degradate e il budget a disposizione, si è ipotizzato di procedere con un primo intervento di manutenzione illustrato nel presente progetto che riguarda la sostituzione di tutte le parti di pavimentazioni, cigli, panchine ed elementi di arredo urbano che sono danneggiati ampiamente descritti nelle tavole allegate. Si prevede, inoltre, un intervento di manutenzione della parte terminale del paramento verticale che definisce il salto di quota tra i due livelli della Marina (frontalino terrazza), che attualmente presenta problemi di degrado dovuti al deflusso delle acque meteoriche, in quanto il gocciolatoio presente del travertino non è totalmente funzionante e la geometria del muro sottostante va, in diverse parti, in aggetto rispetto alla soglia in travertino. Per ovviare a tale circostanza si prevede in progetto l'inserimento di una scossalina in metallo (h 15 cm) di colore bianco a protezione del muro sottostante, fissata con viti ad espansione ed eventualmente anche sigillata con silicone, come riportato nell'esempio sottoindicato.



*esempi di scossaline in metallo a protezione del frontalino in muratura della Marina*

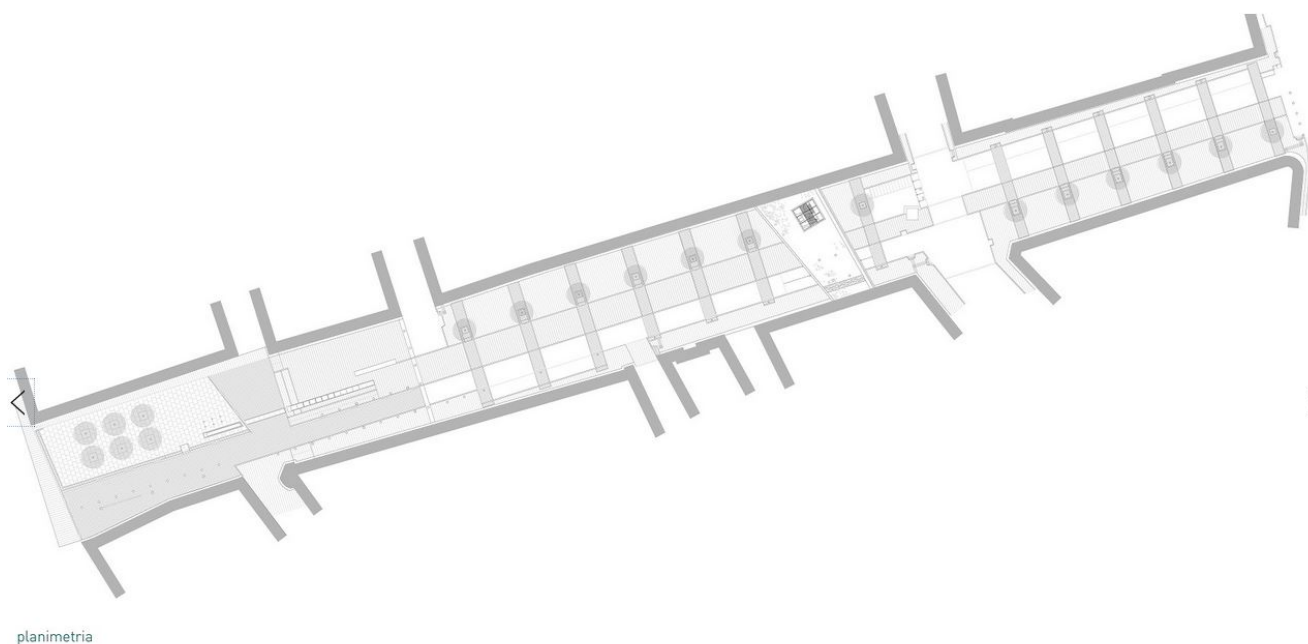
Per quanto riguarda l'intervento di manutenzione del verde, si prevede, come indicato nel computo allegato, la manutenzione del manto erboso nelle aiuole esistenti; in piazza della Vita si prevede inoltre un intervento di sostituzione dell'acciottolato presente nelle aiuole con il manto erboso, mentre nelle aiuole con vasca contenitiva si inserimento di piante sempreverdi officinali della macchia mediterranea quali ad esempio rosmarino, menta, salvia, timo, origano etc.

Infine, si prevede un piccolo intervento di manutenzione dei bagni pubblici per rimetterli in funzione che prevede la manutenzione degli impianti idro-sanitari con la sostituzione degli infissi ed il rifacimento degli intonaci ammalorati.

In una seconda fase, invece, che verrà sviluppata successivamente, si prevede lo spostamento dei bagni in un luogo più adeguato senza difficoltà di accesso per i disabili e la valorizzazione dell'intera area che attualmente è scarsamente frequentata perché carente di attività di attrazione. Inoltre, in tale fase, si prevede di collocare in un luogo più consono le giostrine esistenti, attualmente ubicate all'inizio della Marina in adiacenza a largo Marco Galli con poco spazio a disposizione e troppo adiacenti alla via Aurelia- viale Garibaldi.

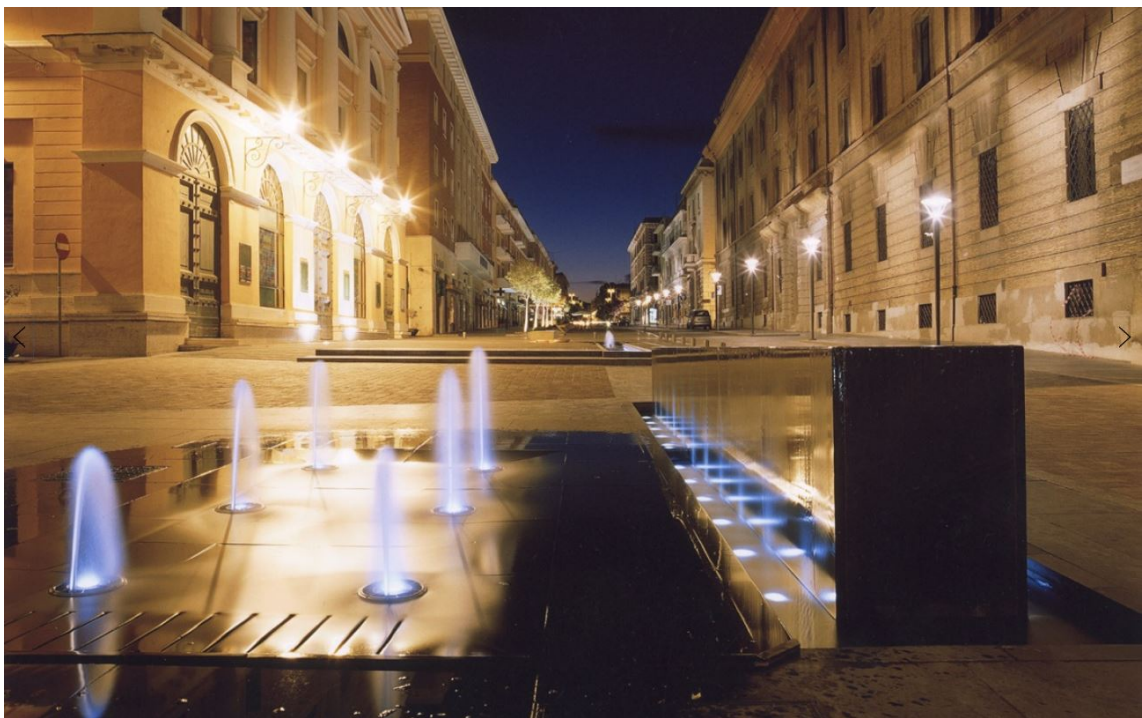
## AREA B – CORSO CENTOCELLE:

L'intervento di riqualificazione ed arredo urbano di Corso Centocelle, realizzato negli anni 2003-2006, ha previsto la pedonalizzazione del corso attraverso un notevole ampliamento degli spazi pedonali e la conseguente riduzione della carreggiata stradale destinata prevalentemente a "traffico limitato".



Corso Centocelle Planimetria di Progetto

La via rappresenta uno degli assi principali della città di Civitavecchia che nei secoli ha assunto sempre di più un carattere rappresentativo testimoniato dalla presenza di edifici rappresentativi e caratterizzanti quali il teatro comunale "Traiano" (anno 1844), il "Palazzo del Comando" oggi sede della Guardia di Finanza, la sede della Banca d'Italia etc. Nonostante il bombardamento che la città subì nel 1943 e che distrusse gran parte del patrimonio storico ivi situato, tale via conserva ancora ottimi esempi di edifici storico-monumentali esempi di edilizia ottocentesca ed oggi sede di importanti attività terziarie quali banche etc.



*Immagini fotografiche Corso Centocelle - anno 2006*

Il progetto di arredo urbano realizzato nell'intervento del 2003-2006, partendo da un'attenta analisi dello stato di fatto e dei flussi pedonali (sulla via, infatti, prospettano sia esercizi commerciali che enti privati quali banche e sede di istituti) ha ampliato i percorsi pedonali in corrispondenza dei negozi e destinato invece il traffico di servizio con relativa sosta temporanea nello spazio restante.

I sistemi alternati di circolazione veicolare sono uniti da un percorso pedonale centrale evidenziato da una pavimentazione differente e lungo il quale si incontrano attrezzature ed elementi funzionali quali le sedute, il verde, l'area archeologica e la fontana (oggi non più funzionante) che ne assicurano "l'animazione urbana". Tale percorso centrale, caratterizzato da una pavimentazione in pietra basalto a fasce alternate rigate, ospita attività temporanee come mercatini all'aperto, esposizioni artistiche, esibizioni di gruppi musicali etc..



*immagine fotografica di Corso Centocelle – anno 2006*

Le panchine, realizzate in pietra locale “dorata” sono concepite in modo tale da essere accessibili da entrambe i lati e posizionate in modo da favorire la visione dei prospetti degli edifici più significativi. Il percorso centrale accompagna il visitatore nel luogo più importante della via, davanti al Teatro, dove si amplia e termina. E qui, nella piazza, si trovano gli elementi di arredo finali, la lunga panca in pietra dorata che mira verso il mare e la fontana con i giochi d’acqua -oggi in disuso- che rievocava il mare.



*immagine fotografica di Corso Centocelle – anno 2006*

Allo stato attuale Corso Centocelle versa in un discreto stato di conservazione generale con elementi puntuali maggiormente degradati come gli scavi archeologici dove si evidenzia una lastra di vetro rotta da tempo, il mancato funzionamento del sistema di aereazione ed illuminazione che riduce la visibilità reperti ed infine una perdita d’acqua che mette a rischio gli oggetti ritrovati durante gli scavi ed esposti. Sono inoltre presenti lungo la via degradi dovuti ad arredi urbani



mancanti o rimossi come le panchine in pietra dorata danneggiate a seguito di un incidente negli anni 2007-2008 e mai più ripristinate, la sostituzione di alcune piante con essenze arboree improprie e la sconnessione di alcuni tratti di pavimentazione in porfido che attraversano la parte carrabile della via. Tali degradi, dovuti principalmente all'assenza di una manutenzione periodica programmata, sono evidenziati nella tavola di analisi dello stato attuale di Corso Centocelle (tav.6).

Per quanto riguarda gli interventi previsti, illustrati negli elaborati di progetto (tavole n. 11/12/13/14), visto il budget a disposizione e la necessità di eseguire alcuni interventi prioritari con urgenza, si è ipotizzato di procedere con un primo intervento di generale sistemazione e manutenzione delle parti ammalorate e degradate. Tale progetto, illustrato negli elaborati grafici allegati, riguarda la manutenzione ordinaria e la sostituzione di tutte le parti di pavimentazioni, panchine ed elementi di arredo urbano che sono danneggiati. Si prevede inoltre il rifacimento di n. 2 panchine, analoghe a quelle esistenti in pietra dorata, andate distrutte nel tempo a seguito di atti vandalici ed incidenti nelle posizioni illustrate nelle tavole di progetto.

Inoltre, nella parte terminale del Corso, in prossimità di largo Plebiscito, si prevede l'eliminazione di un gradino presente nel cambio della pavimentazione (intervento P34 illustrato nella tavola n. 12) e la sostituzione di n. 4 panchine presenti, collocate successivamente all'intervento di pedonalizzazione di Corso Centocelle, in stile inadeguato rispetto all'intervento di arredo urbano generale realizzato nel 2016.



*immagine fotografica di Corso Centocelle dove si evidenziano arredi aggiunti successivamente, in stile inadeguato che andranno rimossi.*



*panchine "Metalco" modello "Diamante W10"*



*panchine "Metalco" modello "Diamante W10"*



*fotoinserimento delle nuove sedute*

Un aspetto molto importante del progetto riguarda la manutenzione dell'area archeologica e dell'intervento di musealizzazione dei reperti in prossimità di via Principe Umberto. In tale punto si prevede la sostituzione di uno dei vetri che proteggono i reperti che risulta danneggiato, la prosciugatura del vano che ospita i reperti della cinta muraria (attualmente sommerse di acqua) ed il ripristino dell'aeratore che permette un ricambio d'aria nell'ambiente interrato ed assicura una corretta visibilità dei reperti. Si prevede inoltre un intervento di manutenzione e restauro delle mura, previa rimozione e ricollocazione dei reperti presenti che comprende: pulizia e disinfestazione del paramento murario, eventuale ripristino di malta nei giunti e protettivo finale.



*immagine fotografica di Corso Centocelle – oggi*

Si prevede inoltre la reintegrazione della targa descrittiva dei reperti archeologici originaria e l'integrazione delle lettere in metallo incise nella pavimentazione che descrivono il tracciato delle antiche mura della città in alcuni punti mancanti (vedi tavola n. 11).

Si rimanda, invece, ad un secondo lotto la rimessa in funzione delle fontane con i giochi di acqua, l'integrazione e sostituzione di alcuni elementi di arredo urbano (fioriere e spartitraffico), il proseguimento della definizione delle aree pedonali fino all'adiacente Museo Archeologico cittadino e la sistemazione dell'illuminazione attuale con la sostituzione di alcuni apparecchi più adeguati al contesto storico cittadino.

Gli interventi descritti nel progetto riguardando dunque la sola manutenzione delle pavimentazioni e degli elementi di arredo urbano esistenti della Marina e di Corso Centocelle, non necessitano di Autorizzazione Paesaggistica, come ribadisce anche il DPR 31/17 – punto A10 che si riporta di seguito: *“opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati,*

*relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti e dei caratteri tipici del contesto locale”.*

Tuttavia, vista l'importanza delle aree interessate, appartenenti al centro storico cittadino, si rende necessaria ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera g) del D.Lgs 42/2004, la richiesta di Autorizzazione art. 21 alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale* per ottenere l'Autorizzazione prima dell'inizio dei lavori.