



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/06/2009

=====

ADDI' 16/06/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANC	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISIS

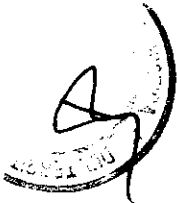
ASSENTI: COPPOTELLI - DE ANGELIS - MANCINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 451

Oggetto:

Comune di Cerveteri (Rm). Variante alle N.T.A. - Lottizzazione Valcanneto - Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.. D.C.C. n. 4 del 18.01.2006. Approvazione.





**OGGETTO:** Comune di Cerveteri (Rm).  
Variante alle N.T.A. – Lottizzazione Valcanneto - Art. 32 delle N.T.A.  
del P.R.G..  
D.C.C. n. 4 del 18.01.2006.  
Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;  
**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni;  
**VISTO** il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;  
**PREMESSO** che il Comune di Cerveteri (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 3505 del 7.06.1980 e n. 5144 del 06.10.1981;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 4 del 18.01.2006 con la quale il Comune di Cerveteri (Rm) ha adottato la Variante alle N.T.A. della Lottizzazione Valcanneto, relativamente all'articolo n. 32 "Impianti Sportivi" delle N.T.A. del vigente P.R.G.;  
**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.37 del 14.06.2006;  
**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 145/3 reso nella seduta del 31.07.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione, con lo stralcio da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/1967;  
**VISTA** la nota n. 154273 del 04.09.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Cerveteri (Rm) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 145/3 del 2008 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23.01.2009 con la quale il Comune di Cerveteri (Rm) ha integralmente accettato le modifiche introdotte dal citato C.R.p.T.;



VISTA la nota n. 81505/D3/3D/03 del 14.06.2007, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura- Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha fatto conoscere che i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento non sono gravati da uso civico né risultano appartenere al demanio civico di Cerveteri e che, pertanto, la variante di cui trattasi può avere libero corso;

VISTA la nota n. 34860 del 26.02.2008, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “05” – Difesa del Suolo e Servizio Geologico ha espresso parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (ex Art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, al Piano di lottizzazione in loc. Val Canneto - via Vivaldi. 1- Complesso Sportivo "Villane Fitness Club" del Comune di Cerveteri (Roma), con l’obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative dello Strumento Urbanistico:

1. Siano eseguite puntuali indagini geognostiche al fine di determinare le esatte caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, gli spessori dei materiali, le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni, nonché l’esatta escursione della falda acquifera presente;
2. Le fondazioni dovranno essere necessariamente attestate su litotipi omogenei con buone caratteristiche geomeccaniche, evitando le linee di contatto tra litotipi a diversa risposta sismica;
3. I piani interrati o seminterrati sono sconsigliati laddove siano posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione della falda idrica. Le strutture semi-interrate e interrate eventualmente realizzabili, dovranno essere opportunamente impermeabilizzate e dotate di drenaggi perimetrali;
4. Durante i lavori di sbancamento siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno definitive, opportunamente drenate a tergo, per stabilizzare in modo definitivo i fronti di scavo realizzati. Gli scavi e gli sbancamenti devono essere progettati in modo da prevenire possibili cedimenti, in particolare nelle formazioni che presentano caratteristiche geotecniche scadenti;
5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente sul posto e quello eventualmente in esubero sia smaltito in apposite discariche autorizzate, nel rispetto delle leggi vigenti in materia;
6. Sia realizzato, sia per le aree edificatorie che per le aree destinate a viabilità e a parcheggi, un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare, tenendo conto delle locali condizioni pluviometriche e dei regimi di piogge intense;
7. Siano progettati tutti gli interventi necessari ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti,



451 16 GIU. 2009 *YD*

*prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo, che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura;*

- 8. Nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano progettate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza sui luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso, la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti;*
- 9. La scarpata presente venga stabilizzata mediante tecniche di ingegneria naturalistica e nel contempo vengano realizzate adeguate opere di canalizzazione delle acque dilavanti superficiali, in modo da evitare fenomeni di erosione dei terreni;*
- 10. La palificata in progetto sia attestata nel litotipo più omogeneo e resistente.*

*Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**All'unanimità**

### **DELIBERA**

di approvare la Variante alle N.T.A. della Lottizzazione Valcanneto, relativamente all'articolo n. 32 "Impianti Sportivi" delle N.T.A. del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Cerveteri (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 18.01.2006, secondo i motivi e con lo stralcio di cui al voto n. 145/3 del 31.07.2008 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

le osservazioni sono decise in conformità a quanto stabilito nell'Allegato A; la delibera consiliare di adozione n. 4 del 18.01.2006, contenente la norma variata, è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

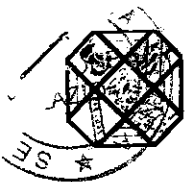


Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 19 GIU. 2009





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

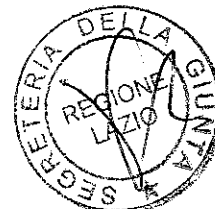
ALLEGATO A

IL DIRETTORE  
Arch. L. ...

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 145/3, del 31 luglio 2008

ALLEG. alla DELIB. N. 451 *M*  
DEL 16 GIU. 2009

Oggetto: **Comune di Cerveteri (Rm)**  
Variante alla N.T.A. – Lottizzazione Valcanneto  
Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.



## IL COMITATO

### PREMESSO

Il P.R.G. del Comune di Cerveteri è stato approvato con delibere regionali n. 3505 del 07.06.1980, n. 5052 del 06.11.1980, pubblicato sul BURL il 30.12.1980 e approvato definitivamente con delibera regionale n. 5144 del 06.10.1981.

Con la citata delibera regionale di approvazione per la località Valcanneto si stabilisce: *«lottizzazione, fatta interamente salva dall'ex provvedimento di approvazione del Piano, consente di ritenere possibile ... (omissis) ... che una parte delle aree non utilizzate possa essere impegnata per lo sviluppo dei programmi costruttivi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo della popolazione residente».*

Nella lottizzazione era prevista la possibilità di realizzare 151.000 mc di edilizia residenziale e le restanti aree per 329.400 mq, classificate zone E2, E3 e Verde Pubblico e Servizi, la possibilità di prevedere, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 72 del 12.06.1975, insediamenti turistici.

Per tale motivazione, quindi, nella stessa delibera di approvazione si imponeva di riconvenzionare la lottizzazione citata *«sia per assicurare spazi pubblici per verde ed attrezzature collettive nella misura di 24 mq/ab, sia per assicurare per le zone E2 ed E3 il rispetto della Legge Regionale citata».*

In sostanza, con l'approvazione del P.R.G., le Norme Tecniche e l'intera previsione insediativa della lottizzazione Valcanneto, la cui realizzazione era intervenuta precedentemente al P.R.G., viene dallo stesso integralmente recepita. Le Norme Tecniche della lottizzazione diventano, pertanto, per quell'ambito territoriale, le norme dello strumento urbanistico generale.

Successivamente con D.C.C. n. 30 del 22.03.1986, l'Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente il riconvenzionamento della lottizzazione che veniva formalizzato con convenzione urbanistica aggiuntiva Rep. 12571, raccolta 3489 del 30.11.1987 a rogito notaio Valerio Pantano.

In particolare nelle N.T.A. allegate al riconvenzionamento, negli articoli 32 e 33 vengono disciplinate le zone con destinazione ad impianti sportivi; l'art. 32 stabilisce:

(...)

*Art. 32) In tale zona di proprietà privata ma di uso pubblico, potranno avere sede attrezzature sportive per lo svago, sia al chiuso che all'aperto. Sono ammessi anche locali per il ristoro purché di carattere non dominante rispetto il resto delle attività sportive.*

*La cubatura massima consentita, riferita alla superficie fondiaria, è di 0,50 mc/mq.*

*L'altezza massima non potrà superare i 10,50 ml, salvo maggiori altezze necessarie per attrezzature sportive proprie alla particolare destinazione di zona.*

(...)

Con delibera n. 4 del 18.01.2006, il Consiglio Comunale al fine di valorizzare il territorio comunale, favorendo le attività ricettive, che possono attrarre nuovi flussi turistici ha approvato la proposta della Soc. Etrusca s.r.l. finalizzata alla realizzazione di un edificio ad uso turistico ricettivo su una zona normata dal citato art. 32 "Impianti Sportivi", introducendo una modifica alla N.T.A. della Lottizzazione Convenzionata di Valcanneto (sic. Norme di P.R.G.).

E' stato quindi modificato nel testo l'art. 32 delle vigenti N.T.A della Lottizzazione Valcanneto, così come sotto riportato in grassetto:

(...)

*Art. 32) In tale zona di proprietà privata ma di uso pubblico, potranno avere sede attrezzature sportive per lo svago, sia al chiuso che all'aperto. Sono ammessi anche locali per il ristoro purché di carattere non dominante rispetto il resto delle attività sportive.*

***Una parte della volumetria consentita, determinata in una quota comunque non superiore al 40% del totale, potrà altresì essere destinata alla realizzazione di strutture turistico ricettive collegate all'attività sportiva che viene svolta all'interno dell'area.***

*La cubatura massima consentita, riferita alla superficie fondiaria, è di 0,50 mc/mq.*

*L'altezza massima non potrà superare i 10,50 ml, salvo maggiori altezze necessarie per attrezzature sportive proprie alla particolare destinazione di zona.*

(...)

La delibera, approvata, ai sensi dell'art. 15 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni è stata depositata presso la Segreteria Comunale per la durata di trenta giorni consecutivi ed è stato dato pubblico avviso mediante pubblicazione nell'Albo Pretorio dal giorno 10 al giorno 24 del mese di aprile 2006; avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della regione Lazio n. 10, parte terza, del 10.04.2006 e tramite manifesti pubblici ed avvisi su quotidiani.

In data 14.06.2006 con delibera comunale n. 37 il Consiglio Comunale nel prendere atto che, entro il termine fissato per legge, sono pervenute n. 2 osservazioni inerenti la variante e più precisamente:

Osservazione n. 1 Prot. 23064 del 08.06.2006 presentata dal sig. Granirei Luigi a nome della Lista "XXXII miglio per Guido Rossi";

Osservazione n. 2 Prot. 23181 del 08.06.2006 presentata dal sig. Angelici Armando, in qualità di coordinatore comunale della Democrazia Cristiana per le Autonomie.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'A.C. di fatto nell'esaminare le osservazioni non ha espresso in maniera chiara una decisione in merito, comunque considerato che le stesse afferiscono esclusivamente le modalità esecutive e quindi il progetto della struttura ricettiva, che con la presente istruttoria è stralciato dall'approvazione, come si dirà successivamente, le stesse si ritengono ininfluenti ai fini della definizione della presente istruttoria tecnica.

Con la citata deliberazione si è dato mandato all'Ufficio urbanistico di avviare la predisposizione degli atti amministrativi e degli elaborati tecnici necessari per la trasmissione della Variante alle N.T.A. della Lottizzazione Convenzionata Valcanneto alla Regione Lazio per l'esame di competenza.

In data 04.07.2006, gli uffici comunali di Cerveteri hanno trasmesso con nota n. 27466, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 36/87, la documentazione della Variante di cui sopra per l'ottenimento del parere di cui al citato articolo.

Al riguardo, il riferimento alla L.R. n. 36/87 risulta non pertinente, mentre è evidente che la Variante alle N.T.A. della lottizzazione di Valcanneto, che non introduce aumenti di cubatura o modifiche alla lottizzazione vigente, debba essere intesa come variante puntuale al P.R.G. vigente, avendo questa assunto, come già detto, le previsioni urbanistiche della lottizzazione e le relative norme come proprie.

D'altro canto, il riferimento alla L.R. n. 36/87 assume rilievo solo formale, in quanto, in effetti, la Variante adottata, pubblicata e approvata ha seguito l'iter stabilito dalla legge n. 1150/42 e dalla L.R. n. 38/99; a tale proposito l'Amministrazione regionale, in data 03.08.2006 con nota n. 110018 ha richiesto al Comune di Cerveteri un'integrazione della documentazione.

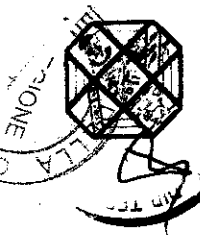
In data 31.08.2006 con prot. N. 34913, il Comune di Cerveteri ha trasmesso, per il necessario parere, all'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali tre copie del progetto della Soc. Etrusca srl, tre copie dell'indagine geologica vegetazionale e copia della delibera consiliare n. 4 del 18.01.2006 di approvazione della Variante alle N.T.A. di Valcanneto.

Con determinazione n. 148349/25/08 dell'11/07/07, l'Area Difesa del Suolo ha espresso parere non favorevole all'intervento.

Il Comune di Cerveteri con prot. n. 34915 del 31/08/2006 ha integrato ulteriormente la documentazione con copia della delibera consiliare n. 4 del 18.01.2006 di approvazione della Variante di che trattasi, con l'attestazione del Sindaco relativa al gravame degli usi civici e l'attestazione relativa ai vincoli sismici, militari, archeologici, ambientali e paesaggistici.

Inoltre, con successive note prot. n. 40778 del 10.10.2006, prot. n. 43815 del 26.10.2006 e prot. n. 44327 del 31.10.2006, il Comune di Cerveteri ha trasmesso:

- 1) stralcio del BUR n. 36 parte prima del 30.12.1980 con l'approvazione del P.R.G. di Cerveteri;
- 2) N.T.A. del P.R.G. vigente;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- 3) N.T.A. del riconvenzionamento generale della Lottizzazione Valcanneto (D.C.C. n. 30 del 22.03.1986);
- 4) Planimetria della nuova zonizzazione del riconvenzionamento generale della Lottizzazione Valcanneto.

Infine, con prot. n. 38807 del 03.03.2008, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 05 – Difesa del Suolo e Servizio Geologico, sulla base di ulteriori indagini geologiche e successivi approfondimenti si è rideterminata sulla questione facendo pervenire *un parere favorevole con prescrizioni* ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 13 legge 64/74) e della D.G.R. n. 2649/99 relativamente alla variante in esame.

Il parere geologico, in questo caso, ha consentito di verificare, la fattibilità dell'intervento connesso con la modifica alle N.T.A. e finalizzato alla realizzazione della prevista struttura alberghiera. Al riguardo le condizioni poste nel citato parere dovranno essere rispettate integralmente in fase realizzativa.

Con nota n. 99363 del 6/6/08, questa Direzione ha richiesto ulteriore documentazione, in particolare:

- Una precisa identificazione urbanistica dell'area con indicazione delle capacità edificatorie residue;
- Copia della deliberazione Comunale riguardante l'individuazione delle zone "B" ai sensi della L.R. n. 59/95 di sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale.

In data 26/6/2008 prot. 112005, l'A.C. ha integrato quanto richiesto.

Dalla planimetria allegata alla deliberazione del Commissario straordinario n. 66 del 06/03/08, relativa alla citata perimetrazione ai sensi della L.R. n. 59/85, si rileva che l'area oggetto della variante di che trattasi risulta effettivamente ricompresa in tale perimetrazione (assimilabile pertanto alla zona "B" del D.M. 1444/68.)

## CONSIDERATO

Come già detto nelle premesse la variante è stata ricondotta nell'ambito di una corretta procedura urbanistica dovendo pertanto fare riferimento esclusivamente alle intervenute modifiche alle N.T.A. della lottizzazione, di fatto norme del vigente P.R.G.

Al riguardo, le tavole di progetto TAV. 01 e TAV. 02, che risultano allegare alla citata deliberazione, devono essere stralciate in quanto propongono una progettazione che solo successivamente all'approvazione della variante potrà essere ripresentata in convenzione con l'A.C. in quanto, in quel caso, conforme.

Per quanto riguarda gli aspetti paesistici si rileva che l'area interessata dalla variante normativa risulta ricadere nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Valcanneto"; risulta altresì perimetrata dal P.T.P.R. individuata come area urbana, sostanzialmente edificata e del tutto compromessa.

# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il P.T.P.R. con l'art. 27 (paesaggio degli insediamenti urbani) definisce ai fini della tutela, i possibili interventi edificatori, fra questi consente per un uso turistico sportivo e culturale, la realizzazione di strutture ricettive.

L'intervento a cui è finalizzata la variante normativa risulta pertanto ammissibile con le previsioni del P.T.P.R., fermo restando, e come già detto, il successivo rinvio dell'esame del progetto all'A.C.

In relazione a quanto precede, rilevato che non sussistono motivi ostativi all'approvazione della variante delle N.T.A. – lottizzazione Valcanneto (art. 32 della N.T.A. del P.R.G.) proposta dall'A.C. di Cerveteri

Viste e fatte proprie le prescrizioni contenute nel parere geologico e vegetazionale dell'Area Difesa del Suolo prot. n. 38807 del 03/03/2008

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

## PARERE FAVOREVOLE

alla variante alle N.T.A. del P.d.L. Valcanneto (art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.) adottata dall'A.C. di Cerveteri con D.C.C. n. 4/06, con lo stralcio delle Tav. 01 e Tav. 02 da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765 del 1976.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.

(avv. *Daniela Accatelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.

(arch. *Daniela Iacovone*)

