



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/07/2009

=====

ADDI' 06/07/2009 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	"
COPOPPELLI	Anna Salome	"	ROJANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: ASTORRE - COPPOPPELLI - COSTA - DE ANGELIS - DI CARLO - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 499

Oggetto:

Comune di Civitavecchia (Rn) - Variante al P.R.G. della zona Turistico - Termale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 24.04.2002. Approvazione.



499 - 6 LUG. 2009 *Pa*

**Oggetto:** Comune di Civitavecchia (Rm) - Variante al P.R.G. della zona Turistico - Termale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 24.04.2002.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTA** la Legge 06.08.1967, n. 765;  
**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 15.01.1972, n. 8;  
**VISTA** la Legge Regionale 05.09.1972, n. 8 e successive modificazioni;  
**VISTA** la Legge Regionale 12.06.1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**VISTO** l'art. 16 della Legge Regionale 22.12.1999, n. 38 e successive modificazioni, recante "Norme sul governo del Territorio";  
**VISTO** il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

**PREMESSO** che il Comune di Civitavecchia (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 02.10.1967;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 37 del 24.04.2002 con la quale il Comune di Civitavecchia (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G. relativamente alla zona turistico - termale;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla D.C.C. n. 55 del 17.06.2002;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

**VISTO** il voto n. 26/1, reso nell'adunanza del 06.03.2003, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante al P.R.G. della zona turistico - termale adottata dal Comune di Civitavecchia (Rm) con la deliberazione Consiliare n. 37 del 24.04.2002, sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le integrazioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67;



VISTA la nota n. 117350 del 31.07.2003, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha comunicato al Comune di Civitavecchia (Rm) le modifiche proposte con il voto 26/1 del 06.03.2003, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

VISTA la nota n. 6387/11/F del 1.10.2002 con la quale l'Assessorato all'Agricoltura - Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio 1 ha, in merito alla variante di che trattasi, espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

*che vengano attivate le procedure di mutamento di destinazione per le aree interessate dal vincolo di cui alla lettera h della L. 431/86, ai sensi di quanto disposto dall'art. 12 della Legge n. 1766/27.*

*Le zone di demanio civico sono distinte al N.C.T. al Fg. N. 12 partt. 10, 13, 110, 153, 154, 158, 462, 463, 464, 465, 467, 484 e 485 e sono gestite dall'Associazione Agraria di Civitavecchia (pertanto la richiesta di mutamento di destinazione dovrà essere inoltrata da tale Ente).*

*Le superfici, invece, che risultano essere di natura privata gravate da uso civico (distinte al Fg. 9, partt. 14, 91, 110, 201 e 202) dovranno essere oggetto di liquidazione secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 7 della L. n. 1766/27;*

VISTA la nota n. 4342 del 9.07.2001, il cui contenuto è riportato nell'allegato A del presente provvedimento, con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale si è pronunciato in relazione al programma di scavo previsto;

VISTA la Determinazione n. 1316 del 18.12.2002, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 4 Conservazione e Qualità dell'Ambiente, ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99, all'attuazione della variante al P.R.G. di Civitavecchia della zona Turistico-Termale, con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni, integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative;

VISTA la nota n. 26736/D3/06 del 27.02.2007, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi - relativamente alla zona turistico-termale, limitatamente ai comparti TB3 e TB4, per i quali a seguito dell'analisi del territorio, si è rilevata la inesistenza di gravami di usi civici, ha ritenuto, per quanto di competenza, che l'iter amministrativo possa proseguire, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;

ATTESO che, da detta analisi territoriale, risultano gravati da usi civici solo tre comparti, uno a valle e due a monte dell'autostrada A12 tra cui il comparto a valle TC1, notevolmente ridimensionato nella nuova perimetrazione a seguito dell'intervenute modifiche introdotte dalla Regione con il citato voto n. 26/1 del 06.03.2003;

CHE a seguito di approfondimenti e chiarimenti relativamente agli Usi Civici, l'Amministrazione Comunale di Civitavecchia ha ravvisato, anche in relazione al



499 - 6 LUG. 2009 *RM*

notevole tempo trascorso, la necessità di richiedere alla Regione di concludere l'iter approvativo della variante di che trattasi, evidenziando, peraltro che, nonostante le richieste avanzate dal Comune all'Università Agraria per l'attivazione delle necessarie procedure per l'alienazione o affrancazione delle aree gravate da tale vincolo, tale richiesta non ha approdato ad una conclusiva definizione;

CHE in data 24.05.06 su invito della A.C. si è tenuta una riunione c/o la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nella quale l'A.C. stessa ha espresso la volontà di voler controdedurre al voto regionale, accogliendo fra l'altro le osservazioni di privati che sono subentrati nella proprietà delle ex "Terme Taurine" con l'obiettivo di risolvere gli aspetti finanziari legati ai contributi pubblici e quelli convenzionali, pubblico - privati, finalizzati alla realizzazione e cessione delle opere ed impianti pubblici attualmente in stato di abbandono;

CHE con nota del 12.02.08 prot. n. 26161/08, la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, nel prendere atto delle richieste avanzate dal Comune di Civitavecchia e nel richiamare i passaggi procedurali intervenuti ed in particolare l'art. 3 della L. 675/67 e l'art. 15 della L.R. n. 43/77 circa l'ormai intervenuta accettazione, per la decorrenza dei 90 giorni previsti per le eventuali controdeduzioni da parte del Comune in merito alle modifiche d'ufficio introdotte dal voto n. 26/1 del 06/03/03, ha fra l'altro rappresentato:

(...)

*Questa Direzione ritiene che l'A.C. possa, attraverso una decisione consiliare, facendo seguito al contenuto e nel rispetto delle intervenute modifiche apportate in sede di Comitato tecnico regionale, proporre una attuazione anche per parti della variante stessa, purché preceduta, come peraltro riportato nel citato voto, da un P.P.E. di indirizzo e coordinamento come definito dall'articolo 28 delle vigenti N.T.A. che consenta di localizzare le aree pubbliche per una superficie pari al 50% e le restanti specifiche di carattere generale a cui i successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità (...);*

VISTA la D.C.C. n. 56 del 24.06.2008, avente ad oggetto: "Variante al P.R.G. della zona Turistico Termale - modifiche regionali - Analisi Territoriale comparto TD osservazioni al P.T.P.R. Determinazioni", con la quale il Comune di Civitavecchia (Rm) ha deliberato quanto segue:

- 1) *Prendere atto delle intervenute modifiche alla Variante di P.R.G. della zona Turistico Termale, adottata con atto consiliare n. 37 del 24.04.2002, approvata in sede di Comitato Regionale per il Territorio nell'Adunanza del 06.03.2003, voto 26/1, come di seguito:*
  - a) *Stralcio del comprensorio turistico termale delle aree agricole vincolate con destinazione di piano paesistico diverse dal "livello minimo di tutela", ai sensi della L.R. n. 24/98 in quanto la modifica della destinazione d'uso non è ammissibile;*
  - b) *Acquisizione per i comparti del comprensorio dei pareri della Soprintendenza Archeologica e Regionale tenendo conto di quelli già espressi precedentemente;*



498 - 6 LUG. 2009 *me*

- c) *Adozione da parte dell'A.C. di un P.P.E. di indirizzo e coordinamento ai sensi dell'art. 28 delle vigenti N.T.A.; al fine di individuare aree pubbliche, pari al 50%, e le restanti aree specifiche di carattere generale, a cui i successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità.*
- d) *Esclusione dal computo delle volumetrie massimo ammissibili dalle volumetrie afferenti la realizzazione di strutture pubbliche su aree pubbliche;*
- e) *Attivazione da parte dell'A.C. e dell'Università Agraria delle procedure di autorizzazione alla modifica della destinazione delle aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola (turistico - termale), gravate da uso civico, sia pubblico che privato; e per l'effetto approvare il Piano Particolareggiato di esecuzione (P.P.E.) di indirizzo e coordinamento redatto dal progettista, architetto Massimo Piacentini iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma al n. 4885 con la stesura della rete viaria funzionale al collegamento delle aree dei comparti unitari, garantendo la autonoma funzionalità degli stessi e la localizzazione delle aree pubbliche (maggiori del 50% dell'intera area costituente il comparto) necessarie per gli standards previsti dalle norme, costituito dai seguenti elaborati:*
- *Tavola 1 - N.T.A. (elaborato scritto)*
  - *Tavola 2 - Elaborato unico (elaborato grafico)*
- 2) *prendere atto del parere favorevole espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e protezione Civile ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974 e della D.G.R.L. 2649/99 con le precisazioni e le prescrizioni di cui alle pagg. 10-11-12-13-14 del voto n. 26/1 del C.R.T.; che devono intendersi integralmente trascritte e riportate nel presente atto.*
- 3) *stralciare dal comprensorio Turistico Termale di P.R.G. tutte le aree di natura privata gravate da uso civico e tutte le aree costituenti i Demani Collettivi appartenenti alla locale associazione Agraria risultanti dall'analisi Territoriale del 10 aprile 2008 prot. generale 17145 del 14 aprile 2008 redatta dal perito demaniale dott. Francesco Abatini iscritto all'albo della Regione Lazio con il n. 337, ai sensi dell'art. 3, della legge regionale 1/86, come modificato dall'art. 6 della legge regionale n.59/1995 e dell'art. 3 della legge regionale n. 6/2005;*
- 4) *approvare l'allegata analisi del territorio del comparto TD del comprensorio Turistico Termale, prot. 54710 del 04/12/2007 e generale prot. 17145 del 14/04/2008 redatta dal perito demaniale dott. Abatini, iscritto all'Albo della Regione Lazio con il n. 337 ai sensi dell'art. 3, della L.R. n. 1/1986 come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 59/1995 e dall'art. 3 della L.R. n. 6/2005;*
- 5) *...OMISSIS...*
- 6) *osservare il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 per le aree in esame relativamente alla tipologia di zonizzazione proposta dall'elaborato TAV A, come nell'allegata relazione esplicativa redatta dal Comune di Civitavecchia Servizio 10 urbanistica ed edilizia a firma del Dirigente arch. Roberto Guratti;*
- 7) *...OMISSIS...*



8) ...OMISSIS...

9) ...OMISSIS...

10) ...OMISSIS...;

**VISTO** il successivo voto n. 145/6, reso nell'adunanza del 31.07.2008, che si allega sotto la lettera B alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso parere favorevole alla Variante al vigente P.R.G della zona turistico-termale adottata dal Comune di Civitavecchia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24.04.2002, con le modifiche e le integrazioni contenute nel precedente voto n. 26/1 dello 06.03.2003, integrate con quanto riportato nel su richiamato voto n. 145/6;

**VISTA** la successiva nota n. 7795 del 21.01.2009, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale, Credito - Ufficio A Usi civici e diritti collettivi, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al P.R.G. vigente del Comune di Civitavecchia (Roma) - Zona Turistico Termale - Comparti TA1a, TA1b, TA2, TB1, TB2, TB3, TB4, TC3, TD, TE2, a condizione che:

- *Per i terreni di demanio civico ricadenti all'interno del Comparto TC3, individuati nel N.C.T. al foglio 9, particelle n. 312 - 314 - 315 - 316 - 318 - 320, la previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità può essere attuata successivamente alla loro sistemazione che potrà avvenire nei termini di cui agli artt. 9 e 10 della L. 1766/1927, se ne ricorrono le condizioni per la loro legittimazione, ovvero se edificati, tramite l'alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'art. 8 della L.R. n. 6 del 27.01.2005;*

**CONSIDERATO** che nelle sedute del 30.04.2009 e del 27.05.2009 la Undicesima Commissione Consiliare Regionale Permanente Urbanistica, in merito ad aspetti ancora non definiti relativamente alla realizzazione delle terme pubbliche, ha ritenuto opportuno ascoltare sia l'Amministrazione Comunale che le associazioni ambientaliste; **CHE** a seguito di queste audizioni l'Amministrazione Comunale ha, con nota n. 21983 del 15.05.2009, provveduto a trasmettere copie degli atti e delle autorizzazioni, che di seguito si riportano, che nel corso del tempo sono intervenute determinando l'approvazione e la parziale realizzazione del progetto termale pubblico:

- 1) Deliberazione della Giunta Municipale di Civitavecchia (Rm) n. 1586 del 30.05.1990, avente ad oggetto la D.C.C. n. 146 del 19.03.1990 Zone per insediamento turistico-termali, art. 27 della L. 865 Piano d'inquadramento - Integrazione;
- 2) Parere paesaggistico rilasciato ai sensi della ex L. 1497/39 con determinazione n. 1489/3 del 14.05.1990 dall'Assessorato Regionale Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale riguardante il "Piano di lottizzazione "Terme Taurine - La Ficoncella";
- 3) Parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 36/87 rilasciato dall'Assessorato Regionale Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale prot. 2877 del 18.06.1990;



498 - 6 LUG. 2009 *fr*

- 4) Autorizzazione, ai sensi dell'ex art. 7 della L. 1497/39, n. 1830/1 del 16.07.1991 sulla costituzione delle Terme Taurine rilasciato dall'Assessorato Regionale Urbanistica e Tutela Paesaggistica sulla scorta del parere della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale (prot. 5410 del 17.06.1991);
- 5) Concessione edilizia n. 143 del 28.09.1991, avente ad oggetto: Progetto esecutivo impianto termale pubblico Terme di Traiano "Ficoncella". Intestatario Società Terme Taurine S.p.A.;
- 6) Nota dell'Assessorato Regionale Industria, Commercio e Artigianato - Formazione Professionale prot. 3836/26 del 18.09.1991 di trasmissione della deliberazione della Giunta Regionale n. 693 del 5.02.1991 di approvazione del contratto di subconcessione datato 27.07.1990 reg. n. 24562 ed il progetto per la realizzazione dell'impianto termale nell'ambito della concessione mineraria;
- 7) Parere della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale prot. 9730 del 18.11.1991;
- 8) Parere del Ministero BB.CC.AA. - Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici prot. 4191/IIG del 14.04.1992;
- 9) Parere per la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale prot. 10306 del 21.11.1992 relativo al complesso termale ed alberghiero;
- 10) Parere per la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale prot. 7448 del 28.10.1993 relativo alla realizzazione turistico termale sub comparto B2 - Richiesta nulla osta definitivo;
- 11) Parere paesaggistico, rilasciato ai sensi della legge 1497/39, determinazione n. 2488/7 del 14.02.1994 prot. 8493 Assessorato Regionale Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale riguardante il piano di iniziativa privata comparto B Terme Taurine. Attuazione del Piano Paesistico di inquadramento della zona T.A. - Terme Taurine località Ficoncella;
- 12) Parere di conformità urbanistica con osservazioni rilasciato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 36/87 dall'Assessorato Regionale Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale prot. 14342545 del 29.04.1994;
- 13) Concessione edilizia n. 124 del 21.06.1995 avente ad oggetto "Rinnovo della concessione edilizia n. 143/1991";
- 14) Concessione edilizia n. 57 del 12.03.1996 "Variante ai lavori di realizzazione di un impianto termale pubblico in località Terme di Traiano - Ficoncella", autorizzati con concessione edilizia n. 143/191 e rinnovati con concessione n. 124/95;
- 15) Deliberazione di Giunta Municipale n. 349 del 21.04.1999 avente ad oggetto "Soc. Terme Taurine s.p.a. - Costruzione Impianto Termale - Richiesta di rinnovo concessione edilizia - Determinazioni";
- 16) Concessione edilizia n. 81 del 21.05.1999 avente ad oggetto "Rinnovo concessione edilizia n. 57 del 12.03.1996 relativa alla costruzione dell'impianto termale pubblico in località Terme di Traiano;



499 - 6 LUG. 2009 *MM*

**RITENUTO** di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.p.T., che si allegano alla presente delibera (**Allegato A e B**) di cui costituiscono parte integrante;  
**ATTESO** che l'Amministrazione Comunale di Civitavecchia (Rm), al fine di assicurare una corretta attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella variante garantendo la definitiva realizzazione della parte termale pubblica, non potrà dare corso all'adozione dei singoli Piani Particolareggiati la cui previsione è contenuta nella presente variante se non a seguito dell'avvio degli interventi riguardanti il completamento della struttura e degli impianti termali pubblici,  
**CHE**, inoltre, la predetta Amministrazione dovrà provvedere a definire gli aspetti legati ai finanziamenti pubblici regionali e comunitari;  
**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

## DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. della zona Turistico-Termale, adottata dal Comune di Civitavecchia (Rm) con deliberazione di C.C. n. 37 del 24.04.2002, con le modifiche, le integrazioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voti n. 26/1 del 06.03.2003 e n. 145/6 del 31.07.2008, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali **Allegato A** e **Allegato B**, con la condizione in premessa riportata ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri sopra citati.

La variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 37 del 24.04.2002:

- Tavola 2 – stralcio P.R.G.
- Tavola 3 – stato attuale
- Tavola 4 – interventi autorizzati
- Tavola 5 – vincoli
- Tavola 6 – stralcio P.T.P.
- Tavola 7 – proprietà pubbliche
- Tavola 8 – Rilievi archeologici
- Tavola 9 – zonizzazione
- Tavola 10 – Comparti Attuativi e Dimensionamento

nei seguenti elaborati allegati alla Deliberazione Consiliare n. 56 del 24.06.2008:

- Tavola 1 *bis* – Relazione (in sostituzione della Tav. 1 di cui alla D.C.C. 37/2002)
- Tavola 10 *bis* – Comparti attuativi e dimensionamento (ad esclusione della tabella allegata alla stessa);



499 - 6 LUG. 2009 *RS*

nelle tavole di cui al P.P.E:

- Tavola 1 - N.T.A.
- Tavola 2 - elaborato unico

e nella Relazione Geologica e Indagine Geologica di cui al parere n. 1316 del 18.12.2002, della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 4 Conservazione e Qualità dell'Ambiente.

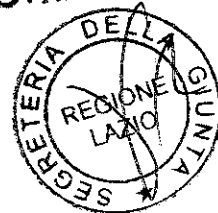
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

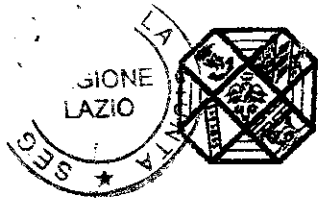
  
Alegato A

  
Alegato B

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

ROMA 08 LUG. 2009





# REGIONE LAZIO

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

29 LUG. 2009

ALLEG. alla DELIB. N. 498  
DEL 6 LUG. 2009

ALLEGATO A

LA COMMISSIONE RELATRICE  
(Dr. Arch. Demetrio Carini)  
(Dr. Arch. Mario Novelli)

Voto n. 26/1

Arch. Demetrio Carini

Adunanza del 06 marzo 2003



OGGETTO: Comune di Civitavecchia (RM).  
Variante al P.R.G. della zona turistico-termale  
L. 1150/42 – Deliberazione del C.C. n. 37 del 24.04.2002

## IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Nota del 12.09.2002 prot. n. 29875/4693, pervenuta il 16.09.2002 prot. n. 19819

### ELENCO ATTI AMMINISTRATIVI:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24.04.2002, avente per oggetto "Variante al P.R.G. della zona Turistico-Termale": Adozione;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 17.06.2002, avente per oggetto "Variante al P.R.G. della zona Turistico-Termale": Presa d'atto decorso periodo di deposito – Determinazioni;
- Attestazione usi civici, prot. n. 2949 del 05.06.2002, già trasmessa all'Ass.to Risorse Sistemi Agricoltura per certificazione art. 7 L.R. n. 59/95, in data 06.09.2002;
- Attestazione usi civici, trasmessa dal Comune con nota 02.10.2002 n. 5047 e pervenuta in data 08.10.2002 prot. n. 21796, rilasciata dal delegato dell'Assessore Regionale, datata 01.10.2002 prot. n. 6387/11/F;
- Parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999 – Fasc. 3384, rilasciato dalla competente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile. Determinazione n. 1316 del 18.12.2002;
- Parere della Soprintendenza Archeologica Etruria Meridionale del 09.07.2001 prot. n. 4342.

**ELENCO ELABORATI GRAFICI E TECNICI:**

- Tav. 1 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Relazione.
- Tav. 2 - Variante al P.R.G. del comprensorio turistico-termale. Stralcio P.R.G. con allegata deliberazione consiliare n. 200 del 24.07.1974 e deliberazione della Giunta Regionale n. 6354 del 13.12.1980 (attuali previsioni di P.R.G.).
- Tav. 3 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Stato attuale.
- Tav. 4 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Interventi autorizzati.
- Tav. 5 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Vincoli.
- Tav. 6 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Stralcio P.T.P.
- Tav. 7 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Proprietà pubbliche.
- Tav. 8 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Rilievi archeologici.
- Tav. 9 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Zonizzazione.
- Tav. 10 - Variante al P.R.G. al comprensorio turistico-termale. Comparti attuativi e dimensionamento.

**ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TRASMESSA DAL COMUNE:**

- Stralcio deliberazione della Giunta Regionale n. 5831 del 14.12.1999;
- Deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Civitavecchia n. 1093 del 07.12.1999.

**OSSERVAZIONI**

Sulla deliberazione di adozione della variante in esame non risultano pervenute, ne al Comune ne alla Regione, osservazioni da parte di cittadini, enti pubblici, associazioni sindacali ed altre istituzioni interessate.



## ISTRUTTORIA

Data inizio istruttoria: assegnazione all' arch. Demetrio Carini.

### A.1. ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti amministrativi risultano regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale.

### A.2. ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Civitavecchia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. 02.10.1967 registrato alla Corte dei Conti il 31.01.1968, reg.3, fg. 186, pubblicato per avviso sulla G.U. n. 48 del 23.02.1968.

Il testo delle N.T.A. vigenti è stato integrato con gli adeguamenti al Decreto Presidenziale di approvazione deliberativo del Consiglio Comunale con atto n. 92 del 22.04.1970, approvato dalla G.P.A. l'8.01.1971, verbale n. 5716 e con le modifiche e le integrazioni apportate con varianti successive approvate dalla Regione Lazio.

Attraverso il P.I.P. la cui formazione è stata autorizzata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 428 del 29.04.1975, l'A.C. ha ampliato la zona termale estendendola a monte dell'Autostrada A12 variando l'originaria destinazione agricola della stessa.

Con la deliberazione della Giunta Regionale n. 6354 del 13.12.1980, è stata approvata la variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia, adottata con deliberazione consiliare n. 200 del 24.07.1974.

La delibera di approvazione della variante così riporta:

(...)

*CONSIDERATO, per quanto concerne la variante relativa alla utilizzazione ai fini turistico-termali di una zona già destinata dal piano regolatore vigente ad attività agricole che non si può non convenire in linea di principio sull'opportunità della tutela dell'intero complesso termale ed archeologico tenuto, conto, altresì, che tale tutela è in armonia con i criteri informativi del piano;*

*CHE la variante di che trattasi appare, peraltro, carente di contenuti specifici giacché si limita a proporre l'utilizzo dell'intera zona - fatta eccezione per una modesta parte di essa soggetta a vincolo "non aedificandi" ad insediamenti turistico-termali secondo il tipo A) prescritto dall'art. 28 delle norme di attuazione del piano;*

*CHE l'applicazione indifferenziata della citata norma consentirebbe, data la superficie territoriale da impegnare, la realizzazione di una volumetria globale di circa mc 500.000, capace di far fronte al limite, alle necessità di una popolazione stabile valutabile nell'ordine di 6.500-7.000 unità;*



CHE appare di tutta evidenza come le particolari caratteristiche della zona in questione non consentano un'edificazione nella stessa tendente a stabilizzare in loco un così elevato numero di persone mentre sarebbe, semmai, da prevedere un avvicendamento in essa di presenze fluttuanti che è difficile al momento valutare ma per le quali è comunque indispensabile preordinare adeguate attrezzature ricettive di tipo alberghiero;

CHE di conseguenza, la destinazione di zona prevista per l'area in questione della variante di che trattasi appare ammissibile in quanto volta alla tutela delle caratteristiche termali e delle presenze archeologiche dell'area stessa la sua disciplina va regolamentata da una norma, diversa da quella prevista dalla variante, capace di produrre, in sede attuativa effetti tali da lasciar considerare l'area medesima come vero e proprio "parco archeologico termale" da destinare, preminentemente, a fini di uso pubblico; ...omissis...;

CHE il piano particolareggiato di esecuzione della zona di che trattasi potrà anche prevedere, al fine di consentire una modesta utilizzazione della zona stessa secondo il tipo "A" del citato art. 28, una edificazione residenziale per abitazioni di un solo piano fuori terra (h = ml 4,50 e distanza minima fra le costruzioni pari a ml 25) per una volumetria complessiva non superiore a 1/10 (un decimo) di quella che risulterà ammissibile nell'intera zona sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale innanzi prescritto; (...)

A seguito dell'approvazione da parte della Regione della variante, l'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. per le zone turistico-termali tipo A in esame, risulta così formulato:

(...) Tipo A

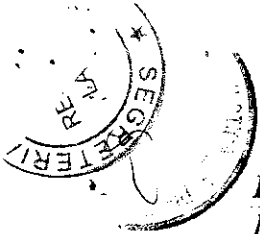
Questa zona si estende intorno alle Terme di Traiano e comprende alcune sorgenti che presentano caratteristiche di utilizzazione turistico-termale, zone archeologiche con resti monumentali di edifici romani e medioevali e preesistenze di epoche più antiche, documentate dalle fonti, da individuare e portare alla luce.

Nelle aree di uso pubblico potranno sorgere stabilimenti termali e attrezzature analoghe. Sul resto della zona non contraddistinta dal vincolo "non aedificandi", potranno consentirsi costruzioni solo dopo la formazione di un Piano Particolareggiato Paesistico anche di iniziativa privata che dovrà essere volto prevalentemente alla tutela delle caratteristiche termali e delle preesistenze archeologiche, di modo che l'area possa essere considerata come vero e proprio "parco archeologico-termale" da destinare, preminentemente, a fini di uso pubblico.

Il piano, oltre alle limitazioni indicate nei seguenti commi, dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni della legge urbanistica, a quelle della legge 16.06.1939, n. 1497, e relativo regolamento, della legge regionale 12.06.1975, n. 72, art. 8, ed in particolare, per quanto riguarda le aree non soggette a vincolo "non aedificandi", il 50% della superficie territoriale dovrà essere destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi.

Il piano dovrà inoltre definire le tipologie edilizie e le caratteristiche di tutte le costruzioni, prevedendo la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto





**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

apposito progetto palonovolumetrico, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,10$  mc/mq.

Il piano potrà prevedere costruzioni di tipo turistico-termale ed alberghiero con le seguenti caratteristiche (tipo edilizio T.A. 1):

- superficie minima di intervento mq 5.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0,50$  mc/mq;
- vincolo di destinazione d'uso ad attrezzature ricettive di tipo termale ed alberghiero;
- obbligo di piantagioni arboree, con indici di piantumazione e tipo di essenze da stabilirsi in sede piano particolareggiato;
- superficie massima copribile del lotto: 1/10.

Il piano particolareggiato potrà anche prevedere, al fine di consentire una modesta utilizzazione della zona ad uso turistico-residenziale, la costruzione di abitazioni (tipo edilizio T.A.2) nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- costruzioni ad un solo piano fuori terra, con altezza massima  $H=4,50$ ;
- distanza minima tra le costruzioni m. 25;
- obbligo di piantagioni arboree, con indici di piantumazione e tipo di essenze da stabilirsi in sede di piano particolareggiato.

Il volume complessivo della costruzione del tipo T.A.2 non dovrà essere superiore a 1/10 di quello che risulterà ammissibile nell'intera zona sulla base dell'indice territoriale prescritto precedentemente e dovrà essere nella stessa ricompreso.

Qualsiasi intervento nella zona sarà inoltre subordinato al parere favorevole della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale e della Regione Lazio, per quanto attiene alle funzioni ad essa delegate. (...)

Con deliberazione del C.C. n. 78 del 19.11.1992 l'A.C. ha approvato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 36/87, un Piano di lottizzazione esteso a parte delle aree nel comprensorio turistico - termale, appartenenti alla Società Terme Taurine srl.

Il Piano di lottizzazione convenzionata prevedeva, tra l'altro, la realizzazione, in concessione, dell'Impianto Termale Pubblico su aree cedute al Comune secondo il contenuto del citato art. 28 delle N.T.A.

L'Amministrazione Comunale acquisì il 50% delle aree della lottizzazione attraverso la cessione da parte della Soc. attuatrice riservando a quest'ultima il diritto di superficie sulle stesse ad esclusione di quelle relative alle opere di urbanizzazione che dovevano essere cedute al Comune al termine della loro esecuzione.

Il P.d.L., con deliberazione del C.C. n. 53 del 21.07.1994, è stato successivamente variato per distinguere la zona da sottoporre a pianificazione particolareggiata rispetto a quella il cui strumento attuativo era già stato approvato. Con il P.d.L. le aree sono state suddivise in due sub-comparti denominati B1 e B2 aventi rispettivamente una superficie di 52 Ha circa e 75 Ha circa.

Nel comparto denominato B1 è stato realizzato il previsto Parco Acquatico denominato "Acquafelix" per una cubatura di 4.000 mc, successivamente ha avuto inizio la

costruzione dell'Impianto termale pubblico secondo un progetto che prevedeva una volumetria di 56.000 mc.

Nell'ambito delle varie conferenze di servizi, finalizzate al raggiungimento del citato accordo, la Giunta Comunale, anche al fine di ottemperare alle richieste formulate dell'allora Settore 44 dell'Ass.to Urbanistica e casa, si è impegnata, con deliberazione n. 1093 del 07.12.1999, ad approntare una specifica variante che ridistribuisse la cubatura dell'attrezzatura pubblica su tutte le aree del comprensorio, tenendo conto delle osservazioni presentate dalla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale, al fine di creare mediante ulteriori indagini sulle aree, una definitiva "zonizzazione" di tutela delle zone a rilevante interesse archeologico-paesistico.

La Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale, con parere n. 4342 del 09.07.2001, tenuto conto di tutti i sondaggi effettuati a partire dagli anni '90 ed in relazione al programma di scavo previsto, si è così pronunciata:

(...)

**Loc. Sferracavallo. F. 9, p.lle 246, 247 e 248. Area a verde con destinazione a parco archeologico, ad inedificabilità assoluta.**

- Si esprime parere di massima favorevole, tenendo presente che per qualsivoglia lavoro di sistemazione che preveda spostamenti di terra sarà necessario il controllo di ns. personale tecnico.

**Settori a monte e a valle della loc. Sferracavallo. F. 9, p.lle 208, 245/p. Destinazione a strutture sportive.**

- Si esprime parere di massima favorevole, tenendo presente che le fasi attuative dovranno essere costantemente sottoposte a controllo di ns. personale tecnico.

**Settore a monte della loc. Ficoncella, tra il fosso e la sorgente. F. 9, p.lle 8, 49, 240, 241, 243, 249 e 250. Destinazione a parco tematico.**

- Si esprime parere di massima favorevole, subordinando gli interventi attuativi – piano di esecuzione/progetto preliminare di eventuali opere – ai risultati di indagini archeologiche preliminari da effettuare sull'intero settore.

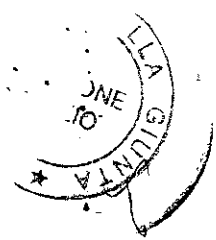
**Locc. Contrada S. Egidio – Riserva dei Bagni. F. 9, p.lle 92, 114, 190/p e 191/p. Destinazione ad aree residenziali.**

- Si esprime parere di massima favorevole, subordinando gli interventi attuativi – piano di esecuzione – ai risultati di indagini archeologiche preliminari.

(...)

Tale parere, acquisito prima dell'adozione della variante in questione, ha tenuto conto della suddivisione in comparti dell'intero comprensorio, sulla scorta, quindi, degli elaborati che sono stati successivamente oggetto di adozione da parte dell'A.C.





### A.3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La variante in esame non modifica le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, ma ne costituisce sostanzialmente una precisazione.

Le modifiche apportate consistono:

1. Ridefinizione del perimetro del comprensorio con l'eliminazione delle incongruenti aree in essa incluse quali:

- autostrada;
- zona del Demanio Militare;
- Inclusione di aree di interesse archeologico, in prossimità delle antiche Terme di Traiano, attualmente a destinazione agricola.

L'estensione del Comprensorio Turistico-Termale, per effetto della suindicata ridefinizione, si riduce passando da una superficie di 405 Ha a 362 Ha.

2. Potenzialità edificatoria.

La potenzialità edificatoria del comprensorio diminuisce, per effetto della ridotta estensione, passando da 405.000 mc a 362.000 mc, mentre resta invariato l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,10 mc/mq.

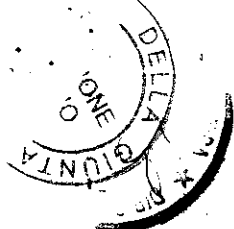
### A.4. COMPOSIZIONE DELLA ZONIZZAZIONE INTERNA DEL COMPRESORIO

Il comprensorio, attraverso la variante viene suddiviso in comparti unitari di attuazione.

Gli stessi, oltre ad essere definiti con precise perimetrazioni, contengono le destinazioni d'uso ammesse nella zona turistico-termale, le quali vanno da quelle che non consentono alcuna edificazione per vincoli archeologici, idrogeologici, ambientali paesistici, demani civici, a quelle ove è possibile l'utilizzazione edificatoria con interventi secondo le tipologie ammesse nella zona quali: impianti termali pubblici e privati, ricettive e residenziali, turistiche commerciali e sportivo-ricreative.

L'introduzione dei comparti si è resa necessaria stante la difficoltosa e incerta pianificazione attuativa. Il Piano Particolareggiato esteso a tutto il comprensorio, difficilmente avrebbe contemplato le diverse nature e specificità delle aree, con particolare riferimento a quelle vincolate paesaggisticamente.

A questi comparti, già in parte coincidenti con la lottizzazione sulla quale è stato realizzato l'impianto "Acquafelix" e dove era in corso la costruzione dell'impianto termale pubblico, e interessanti aree di degrado ambientale quali quelle di una cava dimessa, sono stati attribuiti, oltre le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammesse, le relative cubature, la cui determinazione è avvenuta operando delle differenziazioni per destinazione



**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

e per compatibilità dei pesi ambientali-urbanistici nell'ambito delle varie zone del Comprensorio Turistico termale che, in tal senso, mantengono e recuperano la loro vocazione turistico-termale ad alto valore ambientale-naturalistico.

La variante, pertanto, introduce delle previsioni che rendono possibile l'approvazione di piani di esecuzione a prevalente carattere di recupero e riqualificazione ambientale della zona, soggetti sia all'acquisizione del parere paesaggistico, all'atto della redazione della pianificazione attuativa, che dell'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 151, D. Lgs. 490/90 sui progetti delle opere.

Restano inalterati, rispetto alle precedenti prescrizioni, gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici determinanti le tipologie costruttive previste dall'art. 28 delle N.T.A. di P.R.G. quali quelle riguardanti il rapporto minimo del 50% della superficie territoriale da destinarsi a standards per spazi pubblici, per attrezzature di interesse comune e verde attrezzato; costruzioni di tipo turistico-termale ed alberghiero aventi superficie minima di 5.000 mq,  $I_f = 0,50$  mc/mq, rapporto di copertura 1/10, costruzioni residenziali-turistiche con altezza massima di 4,50 mt e distanze minime di mt 25.

**Riepilogo dei dati significativi**

	VARIANTE	ATTUALE
Sup. Territoriale	ha 362,00	ha 405,00
Vol. Edificatorio	mc 361,00	mc 405,00
Sup. Copribile	ha 7,20	non determinata
Sup. Standard	ha 186,63	" "
Sup fondiaria	ha 72,20	" "
Indice territoriale	mc/mq 0,10	mc/mq 0,10
Tipi edilizi ammessi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- servizi connessi alle aree archeologiche</li><li>- attrezzature termali</li><li>- ricettive-termali</li><li>- commerciali-complementari</li><li>- residenziali-turistiche</li><li>- sportive-ricreative</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>non previsto</li><li>previste</li><li>previste</li><li>previste</li><li>previste</li><li>previste</li></ul>
Procedure di attuazione: (L.R. 36/1987)	Piano Particolareggiato dei singoli comparti	Piano Particolareggiato di tutto il Comprensorio



**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

**A.5. USI CIVICI**

Con nota n. 6387/11/F del 01.10.2002 l'Ass.to Agricoltura – Direzione Generale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha trasmesso il seguente parere rilasciato ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95.

(...)  
*Con riferimento alla richiesta di certificazione ai sensi della normativa in materia di usi civici (L.R. 1/86, art. 3 e L.R. 59/95 artt. 6 e 7), in merito alla Variante di P.R.G. per la Zona Turistico Termale, si rilascia*

**PARERE FAVOREVOLE**

*con la prescrizione che vengano attivate le procedure di mutamento di destinazione per le aree interessate dal vincolo di cui alla lettera h della L. 431/86, ai sensi di quanto disposto dall'art. 12 della Legge n. 1766/27.*

*Le zone di demanio civico sono distinte al N.C.T. al Fg. N. 12 partt. 10, 13, 110, 153, 154, 158, 462, 463, 464, 465, 467, 484 e 485 e sono gestite dall'Associazione Agraria di Civitavecchia (pertanto la richiesta di mutamento di destinazione dovrà essere inoltrata da tale Ente).*

*Le superfici, invece, che risultano essere di natura privata gravate da uso civico (distinte al Fg. 9, partt. 14, 91, 110, 201 e 202) dovranno essere oggetto di liquidazione secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 7 della L. n. 1766/27.*

(...)

In relazione al parere sopra riportato, atteso che, nel caso in questione, la destinazione turistico-termale deve ritenersi necessaria per un ordinato sviluppo urbanistico del territorio comunale e nella considerazione, peraltro, che la variante non propone una modifica zonizzativa, ma alcune specificazioni e precisazioni per una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti, trova applicazione l'art. 2 della legge regionale n. 1/86 che così disciplina:

(...)

*Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione del piano regolatore la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva appartenenti al comune, in sede di adozione del piano regolatore il Consiglio Comunale deve anche richiedere alla Giunta Regionale l'autorizzazione di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766.*

*Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni di proprietà collettiva appartenenti a frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, il comune deve inoltrare il piano regolatore generale alla Regione, unendovi la richiesta, da parte dell'ente interessato, alla Giunta Regionale*

dell'autorizzazione di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, ovvero, in caso di inerzia o rifiuto dell'ente interessato, la proposta di cui agli articoli 39 e 41 del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

La Giunta Regionale delibera sulle richieste di autorizzazione contestualmente all'approvazione del piano regolatore generale.

I procedimenti di cui ai commi precedenti, si applicano anche in sede di formazione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che interessino zone gravate da uso civico.

(...)

#### **A.6. PARERE GEOLOGICO E VEGETAZIONALE**

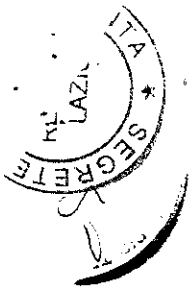
Per quanto riguarda l'aspetto geologico e vegetazionale, la competente Divisione Regionale Ambiente e Protezione Civile con Determinazione n. 1316 del 18.12.2002, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99 all'attuazione della variante di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni che si riportano integralmente.

(...)

#### **DETERMINA**

Di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 L. n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99, all'attuazione della variante al P.R.G. di Civitavecchia della zona turistico-termale, 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:

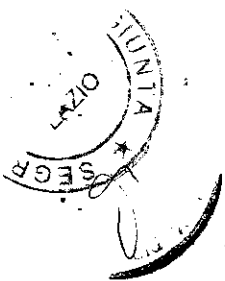
- ♦ Siano rispettate le prescrizioni, riportate nello studio geologico preliminare redatto dal Dott. Geol. Dario Tufoni (paragrafo 8 e 8.3 Idoneità territoriale) e tutte le indicazioni proposte dai progettisti Dr. Agr. Roberta Contemori e Dr. Agr. Mauro Bozzoli, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:
- ♦ **A) Area non Idonea** – nelle zone, ad elevato rischio idrogeologico soggette a fenomeni di alluvionamento, comprese in quest'area, gli interventi edificatori sono **vietati** a causa delle elevate pendenze e le elevate potenzialità di dissesto;
- ♦ **B) Area Idonea** – nelle zone prossime al fosso della Fiumaretta, nelle aree acclivi, nei settori denudati e nelle cave abbandonate (vedi Tav. 10) sono autorizzati **solo interventi** di bonifica locale sia di tipo morfologico che idraulico spondale, realizzati per il miglioramento della circolazione idraulica e la sicurezza delle sponde fluviali;
- ♦ **C) Area Idonea acclive** – nelle zone comprese in quest'area sono necessari **interventi di correzione topografici**, realizzazione di terrazzamenti, di gradonature e di regimazione idraulica;



**Dipartimento Territorio**

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

- ♦ **D) Area Idonea con bonifica di comparto** – nella zona sono previsti gli interventi per il recupero ambientale nell'area di cava, che dovranno essere eseguiti rispettando le prescrizioni dettate nel progetto autorizzato di recupero ai sensi delle normative vigenti;
- ♦ **E) Area idonea con sicurezza idraulica** – quest'area comprende i punti di risalita dell'acquifero termale, raggiunti con pozzi; nelle singole aree dovranno essere eseguite le prescrizioni indicate nella relazione geologica del Dott. Tufoni;
- ♦ **SL) Area Idonea, senza limitazioni** – corrisponde al 60% del territorio;
- ♦ Nelle aree di Classe C, D, E si prescrive:
  - ← Verificare la consistenza e lo spessore del livello alterato, al fine di constatare le eventuali disomogeneità, adottando idonee soluzioni strutturali di fondazione. In queste zone, a permeabilità medio-alta, le condotte fognarie debbono garantire un elevato grado di sicurezza, prevedere eventuali camice di protezione flessibili, per assecondare eventuali assestamenti;
  - ← Avere particolare attenzione nei riguardi della regimazione delle acque meteoriche, le quali debbono essere incanalate o intubate fino alle linee di deflusso naturali, impluvi, fossi, torrenti;
  - ← Al fine di limitare le aree impermeabili, escludere nelle corti e nella viabilità interna i lastricati e i bitumi; in generale sono da preferire coperture drenanti, betonelle, basolati, mantellate, macadam o similari;
- ♦ Le Aree di Classe E, nella Tav. 10, che comprendono i settori nel quale si rileva la risalita dell'acquifero termale, dovranno essere eseguiti studi idrogeologici specifici finalizzati alla individuazione delle zone di salvaguardia (Zone di tutela e rispetto), all'interno delle quali siano applicate le prescrizioni tecniche di cui a pagina 32-33, in grado di assicurare un elevato grado di sicurezza sanitario;
- ♦ Nelle aree della Classe B, si prescrive:
  - ← Le opere di ricomponimento ambientale e di bonifica idraulica debbono essere di tipo flessibile, realizzate con le metodologie della geo-ingegneria: muri a secco, massicciate ciclopiche, dreni portanti ed inversi, palizzate, gabbionate, muri in terra armata. Al fine di ledere al minimo gli equilibri naturali, queste debbono garantire l'integrazione idrogeologica ed ambientale, abbinare, quindi, ad interventi tecnico-forestali che permettano l'attecchimento di specie vegetali pioniere, autoctone;
- ♦ Nelle Aree di Classe A, B, C, D, E, SL, si prescrive:
  - ← Le opere di movimentazione di terra, l'apertura di sbancamenti, trincee, splateamenti, in particolare nei versanti esposti a Sud e Sud-Ovest, debbono prevedere fasi di intervento abbinare alle regimazione delle acque; cunette di guardia e scannafosso. Deve essere evitato il convogliamento di acque in zone depresse, in trappole idrogeologiche o all'interno delle opere eseguite. Gli scavi e le superfici nude, debbono prevedere adeguate opere di protezione, al fine di non innescare il decadimento geomeccanico dei litotipi;
  - ← Le opere di contenimento, al fine di ledere al minimo gli equilibri, debbono garantire l'integrazione idrogeologica ed ambientale nei luoghi di intervento; debbono essere del tipo flessibile e realizzate con la metodologia della geo-ingegneria;



**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

- ♦ *La progettazione di qualsiasi intervento nell'ambito del territorio (opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, interventi edili estensivi e singoli, modificazioni dei versanti, terrazzamenti o riporti, realizzazione di pozzi, captazione o smaltimento di acque) deve essere preceduta da un attento studio idro-geomorfologico, che dovrà essere presentato preliminarmente all'Autorità dei Bacini regionali, competente in materia, e dovrà essere accompagnato da approfondite indagini geognostiche puntuali e sondaggi, con prelievo di campioni di terreno;*
- ♦ *In seguito ai sopralluoghi eseguiti, si ritiene di dover apportare le seguenti modificazioni alla carta dell'Idoneità Territoriale: a) includere nella classe A, le aree in frana (indicate nella carta geomorfologia), che sono comunque oggetto di interventi di sistemazione e bonifica, le zone ubicate su pendii fortemente acclivi (carta acclività Classi C e D, con pendenze > 30% e angoli di versante > 17°) dove è presente una abbondante copertura vegetale rappresentata da macchia arborea e cespugliata (vedi carta dell'Uso del Suolo Tav. 6 - zone poste a nord del Poggio Sferrocavallo); b) si propone di estendere l'Area B, di Idoneità con bonifica locale, a l'intero tratto del corso del Fosso della Fiumaretta, compreso nell'area della variante ed al corso del Fosso di Sant'Antonio; in particolare dovrà essere eseguita la verifica idraulica delle opere di attraversamento realizzate lungo la strada di collegamento con l'impianto del nuovo "albergo" (sorpasse bretella ENEL e ponticello impianto Acquafelix); si prescrive inoltre che:*
  - ← 1) *Siano realizzati interventi di regimazione delle acque vadose fino a confluire nelle linee di compluvio naturali;* 2) *l'alveo dei fossi dovranno essere oggetto di interventi di ripulitura dai detriti e dalla vegetazione spontanea infestante, dalle piante in alveo (deceppatura) e da quelle sulla parte basale delle sponde ceduate;* 3) *l'alveo dei fossi dovranno essere sagomati e protetti sulle sponde, realizzando per esempio gabbionate con talee o materassi Reno, nel punto di immissione delle acque superficiali e nere, al fine di evitare fenomeni erosivi, considerato l'aumento delle portate idriche generato dalla nuova urbanizzazione;* 4) *in sede di progetto esecutivo dovrà essere verificata la sezione idraulica dei fossi, la quale dovrà essere in grado di smaltire le portate di piena del suo bacino idrogeologico anche dopo gli interventi in progetto;* 5) *sia predisposto un piano di manutenzione dei corsi d'acqua interessati dagli interventi della durata minima di 10 anni, per mantenere inalterata la sezione idraulica progettata;*
- ♦ *Sia eseguito il monitoraggio di tutte le situazioni in dissesto segnalate nello studio geologico di Tufoni, realizzando, per esempio, misure ripetute di capisaldi topografici o con l'installazione in sondaggio di tubi inclinometrici; tale controllo dovrà essere esteso alle zone limitrofici al fine di prevenire l'insorgere di nuovi fenomeni franosi e di erosione;*
- ♦ *Per la scelta del tipo di fondazione de fabbricati che saranno realizzati è necessaria l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche (carotaggi e penetrometrie con relative prove di laboratorio), da effettuarsi nei singoli omparti edificatori, e finalizzate alla definizione delle condizioni geomeccaniche locali e con riferimento specifico alle caratteristiche tecniche dei progetti; tali indagini dovranno permettere di valutare*



**Dipartimento Territorio**

**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

- puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnica e geoidrologici dei terreni, avvalendosi anche di indagini in sito di tipo geofisico;
- ♦ In fase di sbancamento, sia ai fini di bonifica morfologica che per la realizzazioni di fondazioni, le pareti di scavo dovranno essere protette e sostenute con le necessarie opere di sostegno provvisorie e definitive, opportunamente drenate a tergo;
  - ♦ Gli interventi previsti non dovranno arrecare danno sia alle formazioni a macchia mediterranea presenti che alle aree boscate;
  - ♦ Sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare e i territori circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi ed alla vegetazione lungo i fossi;
  - ♦ Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate, dovranno essere tutelate le aree di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
  - ♦ Dovrà essere tutelata la vegetazione degli impluvi e quella lungo i fossi;
  - ♦ Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
  - ♦ Al fine di prevenire eventuali fenomeni di cedimento nei terreni che saranno utilizzati per il livellamento morfologico, si consiglia di realizzare i terrapieni seguendo, in fase esecutiva, le normali attenzioni previste per un rilevato stradale; al fine di ricostruire il "minimo volume di insieme - norme CNR UNI;
  - ♦ Nella progettazione delle strutture in elevazione che si imposteranno in particolare in corrispondenza della formazione con elevato contenuto di argille, si dovrà tenere conto dello spessore e del grado di alterazione dell'orizzonte superficiale, che può dar luogo a comportamenti significativamente differenti da zona a zona; in questi materiali le fondazioni dovranno essere sufficientemente rigide da sostenere possibili cedimenti differenziali;
  - ♦ Per quanto riguarda la viabilità di progetto, dovrà essere eseguita l'asportazione e la sostituzione dei materiali superficiali più alterati a spiccato comportamento plastico; tutti i riporti che dovranno essere realizzati per le nuove strade, siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;
  - ♦ Allo scopo di evitare sia l'innescarsi di fenomeni d'erosione accelerata, sia l'inibizione dell'orizzonte superficiale del terreno si dovrà avere particolare cura nella sistemazione e nell'allontanamento delle acque bianche; a tale fine siano opportunamente regimate le acque di ruscellamento superficiale, a partire dalle zone più rilevate, mediante adeguate opere di drenaggio (cabalette di raccolta laterali, tombini e opere di attraversamento) che rispettino le linee di deflusso, senza alterarle, per non ingenerare pericolosi fenomeni di dissesto idrogeologico;
  - ♦ Gli interventi siano eseguiti alla presenza del geologo che ha firmato la relazione geologica;
  - ♦ Il materiale terroso e lapideo derivante dagli scavi potrà essere utilizzato per eventuali interventi di risagomatura del territorio (a norma di legge) senza arrecare danni all'assetto idrogeologico;

- ♦ *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari delle attività produttive previste; nel rispetto delle norme vigenti D.L. n. 152/99: è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno e dovrà essere prevista la possibilità dello smaltimento in fognatura e verso eventuali nuovi sistemi di depurazione;*
- ♦ *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.80, n. 2950 del 11.09.82 e n. 769 del 23.11.82 e rispettare le seguenti normative tecniche:*
  - ← *D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988, Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;*
  - ← *Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;*
  - ← *D.M. LL.PP. 16.01.1996 “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”;*
  - ← *Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996;*
  - ← *D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999.*

#### A.7. CONCLUSIONI

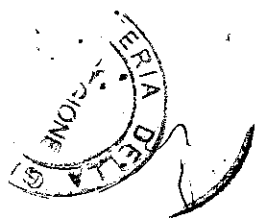
Dalla Tav. 1.5 del P.T.P n. 2, si rileva che l'area in questione risulta vincolata paesaggisticamente – *Zona di interesse archeologico – punto m) Art. 1 legge 431/85*; al riguardo trova applicazione l'art. 13 della L.R. n. 24/85 – *Protezione delle aree di interesse archeologico.*

Occorre innanzitutto rilevare, come già detto, che la suddivisione dell'intero comprensorio in 12 comparti si pone come finalità una migliore e più facile gestione da parte dell'A.C. della pianificazione urbanistica, considerata l'enorme estensione (circa 362 Ha di superficie) dell'intero Comprensorio turistico-termale.

Le modifiche introdotte con la presente variante, sostanzialmente non alterano ne risultano in contrasto con il contenuto del Piano territoriale paesistico, in quanto, oltretutto, la destinazione urbanistica ed i parametri edificatori erano già vigenti alla data di adozione da parte della Regione del P.T.P. n. 2; il caso di specie risulta normato dall'art. 27 della L.R. 24/98.

Si tratta, come abbiamo già detto, di una ridefinizione del perimetro con esclusione di aree come quella autostradale o del demanio militare non trasformabili, mentre con la stessa si annettono alcune nuove aree in quella che viene definita T.A. – *Zona Archeologica Termale.*

Al riguardo, per tale zona non è previsto alcun indice ed il volume realizzabile coincide con quello degli edifici attualmente esistenti e pari a 5.000 mc.



**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

La variante, in relazione proprio alle nuove aree inserite, non risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto in contrasto con la L.R. n. 24/98, la quale esclude la possibilità di varianti urbanistiche per le zone agricole vincolate.

Ne consegue che l'area, la quale da agricola diviene parte del comprensorio archeologico, deve essere stralciata dalla variante e ricondotta alla originaria destinazione agricola con riduzione proporzionale della cubatura relativa al comprensorio in questione.

Per quanto riguarda gli altri comparti, dovranno essere acquisiti i prescritti pareri Regionali e della Soprintendenza Archeologica tenuto conto, per quest'ultima, di quello già espresso sulla variante in esame, ferma restando la necessità dell'adozione da parte dell'A.C., di un P.P.E. di indirizzo e coordinamento così come definito dall'art. 28 delle vigenti N.T.A., al fine di individuare le aree pubbliche pari al 50% e le restanti specifiche di carattere generale a cui successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità.

La volumetria afferente la realizzazione di strutture pubbliche su aree pubbliche non rientra nel computo della volumetria massima ammissibile

Per quanto attiene l'uso civico, sia pubblico che privato, del quale risultano gravate alcune delle particelle catastali della variante in esame, occorre rilevare, infine, che - pur risultando le aree stesse avere, secondo il vigente P.R.G., una destinazione urbanistica diversa da quella agricola (turistico-termale) - sarà necessario attivare, da parte dell'A.C. e dell'Università Agraria, le procedure di autorizzazione al loro mutamento di destinazione; procedure che allo stato attuale non risultano avviate.

Al riguardo, in questo caso in esame, trova applicazione il contenuto del citato art. 2 della L.R. n. 1/86 per la parte:

(...)

*la Giunta Regionale delibera sulle richieste di autorizzazione contestualmente all'approvazione del Piano Regolatore Generale. I procedimenti di cui ai commi precedenti, si applicano anche in sede di formazione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che interessino zone gravate da uso civico.*

(...)

In relazione a quanto precede, le N.T.A. del vigente P.R.G. dovranno essere così integrate:

(...)

Art. Usi Civici

*Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di*

eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n. 1 del 03.01.1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della L.R. n. 1 del 03.01.1986.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

(...)

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato Regionale per il Territorio è del

#### PARERE

che la variante al vigente P.R.G. della zona turistico-termale adottata dal Comune di Civitavecchia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24.04.2002, sia meritevole di approvazione con le modifiche e integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765/67.

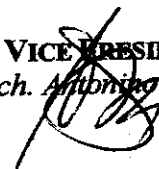
**IL SEGRETARIO E.F. DEL C.R.T.**

(Arch. Luccio Zoppini)



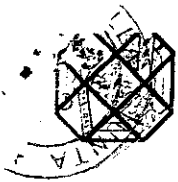
**IL VICE PRESIDENTE**

(Arch. Antonio Bianco)









# REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO B

ALLEG. alla DELIB. N. 499  
- 6 LUG. 2009  
DEL .....

Arch. *Demetrio Carini*

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 145/6, del 31 luglio 2008

**OGGETTO: Comune di Civitavecchia (Rm)**

Variante al PRG della Zona Turistico - Termale L. 1150/42 - Deliberazione  
Consiliare n. 37 del 24/01/02.  
Deliberazione Consiliare n. 56 del 24/06/08  
Controdeduzioni al voto 26/1 del 06/03/03.



## IL COMITATO

### PREMESSA

Con deliberazione del C.C. n. 37 del 24/01/02, l'A.C. di Civitavecchia ha adottato la variante al vigente P.R.G. relativamente alla zona turistico-termale.

Il C.R.p.T. con voto n. 26/1 del 06/03/03, ha esaminato la variante in questione e nell'approvarla ha introdotto d'ufficio modifiche ed integrazioni ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67;

Nell'ambito di tale valutazione il Comitato Regionale ha tratto le seguenti conclusioni le quali si riportano integralmente:

(...)

### A.7. CONCLUSIONI

*Dalla Tav. 1.5 del P.T.P n. 2, si rileva che l'area in questione risulta vincolata paesaggisticamente - Zona di interesse archeologico - punto m) art. 1 legge 431/85; al riguardo trova applicazione l'art. 13 della L.R. n. 24/85 - Protezione delle aree di interesse archeologico.*

*Occorre innanzitutto rilevare, come già detto, che la suddivisione dell'intero comprensorio in 12 comparti si pone come finalità una migliore e più facile gestione da parte dell'A.C. della pianificazione urbanistica, considerata l'enorme estensione (circa 362 Ha di superficie) dell'intero Comprensorio turistico-termale.*

*Le modifiche introdotte con la presente variante, sostanzialmente non alterano ne risultano in contrasto con il contenuto del Piano territoriale paesistico, in quanto, oltretutto, la destinazione urbanistica ed i parametri edificatori erano già vigenti alla data di adozione da parte della Regione del P.T.P. n. 2; il caso di specie risulta normato dall'art. 27 della L.R. 24/98.*

*Si tratta, come abbiamo già detto, di una ridefinizione del perimetro con esclusione di aree come quella autostradale o del demanio militare non trasformabili, mentre con la stessa*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

si annettono alcune nuove aree in quella che viene definita T.A. - Zona Archeologica Termale.

Al riguardo, per tale zona non è previsto alcun indice ed il volume realizzabile coincide con quello degli edifici attualmente esistenti e pari a 5.000 mc.

La variante, in relazione proprio alle nuove aree inserite, non risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto in contrasto con la L.R. n. 24/98, la quale esclude la possibilità di varianti urbanistiche per le zone agricole vincolate.

Ne consegue che l'area, la quale da agricola diviene parte del comprensorio archeologico, deve essere stralciata dalla variante e ricondotta alla originaria destinazione agricola con riduzione proporzionale della cubatura relativa al comprensorio in questione.

Per quanto riguarda gli altri comparti, dovranno essere acquisiti i prescritti pareri Regionali e della Soprintendenza Archeologica tenuto conto, per quest'ultima, di quello già espresso sulla variante in esame, ferma restando la necessità dell'adozione da parte dell'A.C., di un P.P.E. di indirizzo e coordinamento così come definito dall'art. 28 delle vigenti N.T.A., al fine di individuare le aree pubbliche pari al 50% e le restanti specifiche di carattere generale a cui successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità.

La volumetria afferente la realizzazione di strutture pubbliche su aree pubbliche non rientra nel computo della volumetria massima ammissibile.

Per quanto attiene l'uso civico, sia pubblico che privato, del quale risultano gravate alcune delle particelle catastali della variante in esame, occorre rilevare, infine, che - pur risultando le aree stesse avere, secondo il vigente P.R.G., una destinazione urbanistica diversa da quella agricola (turistico-termale) - sarà necessario attivare, da parte dell'A.C. e dell'Università Agraria, le procedure di autorizzazione al loro mutamento di destinazione; procedure che allo stato attuale non risultano avviate.

Al riguardo, in questo caso in esame, trova applicazione il contenuto del citato art. 2 della L.R. n. 1/86 per la parte:

(...)

La Giunta Regionale delibera sulle richieste di autorizzazione contestualmente all'approvazione del Piano Regolatore Generale. I procedimenti di cui ai commi precedenti, si applicano anche in sede di formazione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che interessino zone gravate da uso civico.

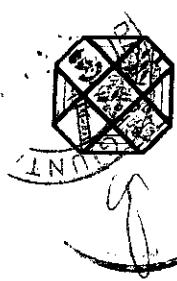
(...)

In relazione a quanto precede, le N.T.A. del vigente P.R.G. dovranno essere così integrate:

(...)

## Art. Usi Civici

Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi,



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.*

*Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge 1766 del 16.06.1927.*

*Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n. 1 del 03.01.1986.*

*Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni.*

*Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della L.R. n. 1 del 03.01.1986.*

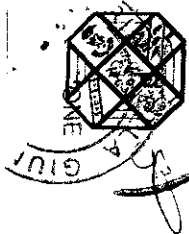
*Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.*

(...)

E' pervenuta nota 27/02/07 prot. 26736/03/06 della Direzione Regionale Agricoltura dalla quale si rileva la inesistenza di gravami di usi civici per i comparti TB3, TB4 a seguito di intervenuta verifica della insussistenza, mediante analisi del territorio ai fini della verifica del disposto di cui all'art. 2 L.R. n. 1/86 e ss.mm. Tali gravami in realtà riguarderebbero solo tre comparti, uno a valle e due a monte dell'autostrada A12 tra cui il comparto a valle TC1, notevolmente ridimensionato nella nuova perimetrazione a seguito dell'intervenute modifiche introdotte dalla Regione.

A seguito di tali approfondimenti e chiarimenti relativamente agli Usi Civici, l'A.C. ha ravvisato, anche in relazione al notevole tempo trascorso, la necessità, richiedendo alla Regione, di concludere l'iter approvativo della variante di che trattasi evidenziando peraltro che, nonostante le richieste avanzate dal Comune all'Università Agraria per l'attivazione delle necessarie procedure per l'alienazione o affrancazione delle aree gravate da tale vincolo, tale richiesta non ha approdato ad una conclusiva definizione.

In data 24/05/06 su invito della A.C. si è tenuta una riunione c/o la Direzione Urbanistica e Territorio nella quale l'A.C. stessa ha espresso la volontà di voler controdedurre al voto regionale, accogliendo fra l'altro le osservazioni di privati che sono subentrati nella proprietà



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

delle ex "Terme Taurine" con l'obiettivo di risolvere gli aspetti finanziari legati ai contributi pubblici e quelli convenzionali, pubblico - privati, finalizzati alla realizzazione e cessione delle opere ed impianti pubblici attualmente in stato di abbandono.

Con nota del 12/02/08 prot. n. 26161/08, questa Direzione, nel prendere atto delle richieste avanzate dal Comune di Civitavecchia, nel richiamare i passaggi procedurali intervenuti ed in particolare l'art. 3 della L. 675/67 e l'art. 15 della L.R. n. 43/77 circa l'ormai intervenuta accettazione, per la decorrenza dei 90 giorni previsti per le eventuali controdeduzioni da parte del Comune in merito alle modifiche d'ufficio introdotte dal voto n. 26/1 del 06/03/03, ha fra l'altro rappresentato:

(...)

*Questa Direzione ritiene che l'A.C. possa, attraverso una decisione consiliare, facendo seguito al contenuto e nel rispetto delle intervenute modifiche apportate in sede di Comitato tecnico regionale, proporre una attuazione anche per parti della variante stessa, purché preceduta, come peraltro riportato nel citato voto, da un P.P.E. di indirizzo e coordinamento come definito dall'articolo 28 delle vigenti N.T.A. che consenta di localizzare le aree pubbliche per una superficie pari al 50% e le restanti specifiche di carattere generale a cui i successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità.*

(...)

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 24/06/08 il Comune di Civitavecchia ha assunto decisioni deliberando: "Variante al P.R.G. della zona Turistico Termale - modifiche regionali - Analisi Territoriale comparto TD osservazioni al P.T.P.R. Determinazioni". In particolare si riporta uno stralcio del contenuto della deliberazione richiamata.

(...)

- a) *Stralcio del comprensorio turistico termale delle aree agricole vincolate con destinazione di piano paesistico diverse dal "livello minimo di tutela", ai sensi della L.R. n. 24/98 in quanto la modifica alla destinazione d'uso non è ammissibile;*
- b) *Acquisizione per i comparti del comprensorio dei pareri della Soprintendenza Archeologica e Regionale tenendo conto di quelli già espressi precedentemente;*
- c) *Adozione da parte dell'A.C. di un P.P.E. di indirizzo e coordinamento ai sensi dell'art. 28 delle vigenti N.T.A.; al fine di individuare aree pubbliche, pari al 50%, e le restanti aree specifiche di carattere generale, a cui i successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare in conformità.*
- d) *Esclusione dal comparto delle volumetrie massimo ammissibili dalle volumetrie afferenti la realizzazione di strutture pubbliche su aree pubbliche;*
- e) *Attivazione da parte dell'A.C. e dell'Università Agraria delle procedure di autorizzazione alla modifica della destinazione delle aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola (turistico - termale), gravate da uso civico, sia pubblico che privato; e per effetto approvare il Piano Particolareggiato di esecuzione (P.P.E.) di indirizzo e coordinamento redatto dal progettista, architetto Massimo Piacentini iscritto all'ordine degli Architetti di Roma al n. 4885 con la*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*stesura della rete viaria funzionale al collegamento delle aree dei comparti unitari, garantendo le autonome funzionalità degli stessi e la localizzazione delle aree pubbliche ( maggiori del 50% dell'intera area costituente il comparto) necessarie per gli standard previsti dalle norme, costituito dai seguenti elaborati:*

- *Tavola 1 – N.T.A. (elaborato unico)*
  - *Tavola 2 - Elaborato unico (elaborato grafico)*
- 2) *prendere atto del parere favorevole espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e protezione Civile ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 e della D.G.R.L. 2649/99 con le precisazioni e le prescrizioni di cui alle pagg. 10-11-12-13 14 del voto n. 26/1 del C.R.T.; che devono intendersi integralmente trascritte e riportate nel presente atto.*
  - 3) *stralciare dal comprensorio Turistico Termale di P.R.G. tutte le aree di natura privata gravate da uso civico le aree costituenti i Demani Collettivi appartenenti alla locale associazione Agraria risultanti dall'analisi Territoriali del 10/04/08 prot. generale 17145 del 14/04/08 redatta dal perito demaniale dott. Francesco Abatini iscritto all'albo della Regione Lazio con il n. 337, ai sensi dell'art. 3, della legge regionale n. 1/86, come modificato dall'art. 6 della legge regionale n.59/95 e dell'art. 3 della legge regionale n. 6/05;*
  - 4) *approvare l'allegata analisi del territorio del comparto TD del comprensorio Turistico Termale, prot. 54710 del 04/12/07 e generale prot. 17145 del 14/04/08 redatta dal perito demaniale dott. Abatini, iscritto all'Albo della Regione Lazio con il n. 337 ai sensi dell'art. 3, della L.R. n. 1/86 come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 59/95 e dall'art. 3 della L.R. n. 6/05;*
  - 5) *...OMISSIS...*
  - 6) *osservare il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/07 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/07 per le aree in esame relativamente alla tipologia di zonizzazione proposta dall'elaborato TAV A, come nell'allegata relazione esplicativa redatta dal Comune di Civitavecchia Servizio 10 urbanistica ed edilizia a firma del Dirigente arch. Roberto Guratti;*
  - 7) *...OMISSIS...*
  - 8) *...OMISSIS...*
  - 9) *...OMISSIS...*
  - 10) *...OMISSIS...*
  - (...)

Le tavole approvate con Deliberazione Consiliare n. 56 del 24/06/2008 risultano così elencate.

Tavola 1 bis – Relazione (elaborato scritto) in sostituzione della Tav. 1

- Tavola 10 bis – Comparti attuativi e dimensionamento (elaborato grafico) in sostituzione della Tav. 10

Vengono confermati gli elaborati già contenuti nella Delibera Consiliare n. 37 del 24/04/02 e costituita da:

- Tavola 2 – stralcio di P.R.G. (elaborato grafico)
- Tavola 3 – stralcio attuale (elaborato grafico)

- Tavola 4 – interventi autorizzati (elaborato grafico)
- Tavola 5 – vincoli (elaborato grafico)
- Tavola 6 – stralcio P.T.P. (elaborato grafico)
- Tavola 7 – proprietà pubbliche (elaborato grafico)
- Tavola 8 – Rilievi archeologici (elaborato grafico)
- Tavola 9 – zonizzazione (elaborato grafico)

Relativamente al P.P.E.:

- Tavola 1 – N.T.A. (elaborato scritto)
- Tavola 2 – elaborato unico (elaborato scritto)

### CONSIDERAZIONI

Occorre rilevare come l'A.C., oltre i termini fissati per legge e ad una certa distanza di tempo (cinque anni), abbia comunque voluto determinarsi confermando e condividendo sostanzialmente le conclusioni a cui la Regione era pervenuta nel 2003 nell'esaminare la proposta di variante relativa al comprensorio turistico – termale.

Con tale deliberazione sono stati riconfermati gli elaborati che costituiscono la variante; le tavole dalla n. 2 alla n. 9 devono leggersi naturalmente con gli stralci intervenuti a seguito del richiamato voto Regionale.

I comparti risultano pertanto ridotti ad 11, così come viene ridefinita l'estensione del comprensorio che passa dai 362, 11 Ha originariamente previsti ai 281,91 Ha; circa il 17% di riduzione a seguito dell'intervenuto stralcio delle zone agricole vincolate per la presenza della zona di interesse archeologico, punto m) ex art. 1 della L. 431/85, per le quali ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/98 la variante urbanistica non risulta ammissibile ed in considerazione che le stesse non sono assimilabili ad "Aree con il livello minimo di tutela".

Sono state escluse le aree di rispetto autostradale o del demanio militare non suscettibili di trasformazione e le aree dei demani collettivi dell'Associazione – Agraria, redatta dal perito demaniale Francesco Abatini, risultanti dall'Analisi Territoriale 10/04/08 prot. 17145/08.

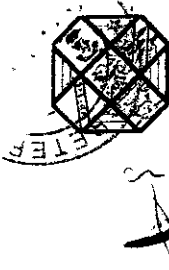
La zona TA – zona Archeologica termale manterrà la cubatura esistente e pari a 5.000 mc.

Le tavole che risultano variate, come riportate in precedenza, sono Tav. 1bis (relazione) che sostituisce la precedente relazione e la Tav. 10 bis (comparti attuativi e dimensionamento) che sostituisce la Tav. 10.

Dal confronto della tabella allegata a tale elaborati si evidenzia quanto segue:

**I comparti TC1 e TE1 risultano stralciati dalla fase attuativa prevista dal P.P.E. di indirizzo e coordinamento; il volume massimo realizzabile passa dai 363.975 mc a 340.870 mc.**

**Il volume massimo computabile nei comparti escluso il volume preesistente e/o aggiuntivo per impianti ed attrezzature pubbliche passa da 361.000 mc a 270.700 mc con riduzione complessiva del 3,65%**



#### VERIFICA:

**2819.195x0,10 mc/mq=281.919,5 mc**

**Volume ammissibile 281.919,5 > volume massimo 270.700 mc.**

**Il volume residenziale nei comparti TB1, TB2 TB3 (turistico termale) viene confermato pari al 25% massimo, mentre il volume commerciale viene fissato ad un valore massimo del 50% rispetto all'originario 13%, il volume residenziale per il comparto TD (zona di recupero ambientale ai fini sportivo-ricreativi) si riduce dall'80% al 75%.**

Al riguardo la tabella introdotta con la Tav. 10bis, con la quale vengono diversamente riportate le percentuali delle varie destinazioni, deve intendersi stralciata in quanto tale variazione, intervenuta in sede di controdeduzioni comunali, non è stata oggetto di specifica modifica apportata dalla Regione in sede istruttoria, ai sensi del citato art. 3 della L. 765/67.

Tale modifica intervenuta solo successivamente ed approvata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 56/08, avrebbe necessitato di una ripubblicazione. Si deve pertanto ritenere valido il contenuto e le quantità della originaria Tav. 10.

L'A.C. ha adottato con la deliberazione Consiliare n. 56/08 un P.P.E. di indirizzo e coordinamento, redatto ai sensi dell'art. 28 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. al fine di individuare le aree pubbliche, pari al 50%, e le restanti aree specifiche di carattere generale, a cui i successivi strumenti attuativi di comparto dovranno risultare conformi.

Il piano particolareggiato che come già detto era stato previsto in sede istruttoria costituisce atto di indirizzo e coordinamento e si compone di n. 2 elaborati:

- tavola 1 – N.T.A. (elaborato unico)
- tavola 2 – elaborato unico (elaborato grafico)

Dall'esame di tali elaborati si rileva che nella relazione art. 3 a pag. 2 nell'elenco delle zone non è stata riportata la zona 4 TD – zona di Recupero Ambientale che invece figura sul successivo art. 4 e nella Tav. n. 2.

Al riguardo l'A.C. dovrà provvedere a correggere tale errore.

Occorre altresì evidenziare un errore nella rappresentazione del perimetro del comprensorio individuato con la sigla TA2 come riportato nella Tavola 10 bis rispetto alla Tav. 2 del P.P.E.; dovrà pertanto essere corretta la Tav. n. 10 bis.

Nella Tav. 2, sono state individuate le aree pubbliche e/o a destinazione pubblica per una superficie di 1.498,284 mq > del 50% della superficie totale del comprensorio che devono essere cedute all'A.C., mentre le restanti aree a carattere generale ammontano a mq. 1.320.911 < del 50% della superficie totale del comprensorio; tutto questo quindi conformemente a quanto stabilito dal vigente P.R.G. ed a seguito del voto Regionale.

Si rileva altresì, dalla lettura delle N.T.A. del P.P.E. (Tav. 1) che all'art. 10 – Parametri edilizi, si fa riferimento ad alcune tipologie edilizie non rappresentate negli elaborati del P.P.E, ma che costituiscono riferimento in fase progettuale dei singoli piani attuativi.

Si fa riferimento, fra l'altro, alle altezze: mt. 4,50 per il turistico residenziale e mt. 7,50 per commerciale, servizi e ricettivo, altezza quest'ultima non prevista originariamente nell'art. 28 del vigente P.R.G.

Si ritiene che anche al fine di ridurre il consumo di suolo si possa uniformare il dato delle altezze a mt. 7,50 limitando a due il numero dei piani.

Tali modifiche potranno eventualmente essere esaminate dall'A.C. in fase di piano attuativo all'interno dei singoli comparti, da adottare in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87.

Tutte le modifiche introdotte con la Tav. 1 (N.T.A.), non oggetto di specifica modifica d'Ufficio e non rispondenti alla normativa generale inserita nel citato art. 28, si devono intendere stralciate.

### **VERIFICA P.T.P.R**

Dalla lettura della TAV. B (vincoli) le aree della variante termale risultano interessate dai seguenti vincoli paesaggistici:

#### TAV. B (Vincoli)

- Corso d'acqua D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c)
- Zona boscata D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera g)
- Zona archeologica D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera m)
- Beni lineari e geomorfologici individuati dal P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/04.

#### TAV. A (Tutele)

- Protezione dei corsi delle acque pubbliche – art. 35 N.T.A. del P.T.P.R.
- Protezione aree boscate – art. 38
- Protezione aree di interesse archeologico – art. 41
- Protezione beni lineari – art. 45
- Protezione beni geomorfologici – art. 47

Le aree sono interessate dai seguenti paesaggi:

- Paesaggio naturale – art. 21
- Paesaggio naturale di continuità – art. 23
- Paesaggio agrario di rilevante valore – art. 24

Si precisa che ad esclusione dei comparti TD, TB4 e parte del TC3 l'intera zona risulta sottoposta a vincolo archeologico.

Dalla comparazione delle previsioni del vigente P.T.P. con il P.T.P.R. adottato l'area archeologica è stata ampliata, tale da interessare l'intero perimetro del comparto TB1, il comparto TE2, TA1.a e parte del TB3.

Le aree archeologiche in ampliamento individuate con specifico provvedimento dell'Amministrazione competente sono normate dall'art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R.

La zona TB1 manterrà urbanisticamente la destinazione di zona turistico-termale, fermo restando la obbligatorietà dell'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica, proprio in relazione all'intervenuto ampliamento di tale vincolo.

Il comprensorio risulta altresì interessato dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica (C058-0115) denominato "Fosso della Fiumaretta".

Al riguardo, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di mt. 50,00 dall'argine, in considerazione che l'area, per la parte interessata dal corso d'acqua, era già coperta da previsioni urbanistiche.

Per quanto attiene la tutela dei beni lineari e geomorfologici individuati dal P.T.P.R. e normati dall'art. 47 delle N.T.A., dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto integra ed in edificata per una profondità di mt 50.

Il P.T.P.R. alla tav. "B" individua un percorso archeologico riportato come bene lineare. Per tale tracciato dovrà tenersi conto di quanto previsto dall'art. 45 delle N.T.A. con il mantenimento di una fascia di rispetto preventiva di mt 100.

Con nota del 15.07.2008, prot. n. 31452, assunta al protocollo di questa Direzione in data 16.07.2008, prot. n. 128460, l'A.C. di Civitavecchia ha fatto pervenire una certificazione a firma del Dirigente arch. Massimo Piacentini, dalla quale si attesta che sui terreni interessati dalla variante urbanistica in località "Terme della Ficoncella" e "Terme di Traiano" non sono presenti aree boscate. Certificazione redatta ai sensi della L.R. n. 24/98 art. 10, comma 3 e dell'art. 38, comma 3 delle norme del P.T.P.R.

Al riguardo è stata allegata in data 02.10.2006 una relazione integrativa di analisi vegetazionale a firma del p.a. dott. Francesco Abatini con la quale si dichiara che sulle stesse aree non esistono zone boscate.

Dalla TAV. A. del P.T.P.R. (classificazione ai fini della tutela) si rileva lungo il tracciato autostradale un "ambito di recupero e valorizzazione"; a seguito di tale segnalazione in fase di realizzazione degli interventi, gli stessi potranno tenere conto di quanto previsto dall'art. 16 comma 5 e 55 delle N.T.A.

Occorre altresì considerare che le limitazioni all'attuazione della zona turistico-termale sopra descritta non inficiano la variante stessa in quanto ogni comparto individua autonomamente l'area pubblica da cedere all'A.C. per una superficie pari o superiore al 50% della stessa servita da una rete viaria esistente o di progetto.

L'intero comprensorio risulta classificato dalla TAV. A come "Paesaggio agrario di rilevante valore".



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'art. 24 delle N.T.A. fra gli interventi consentiti, ammette all'interno delle attività produttive a cui è ascrivibile quella turistico - termale anche nuovi interventi in quanto legati ad attività esistenti.

Resta inteso che gli stessi in fase esecutiva dovranno essere oggetto di approfondimenti e proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio.

Peraltro l'A.C. come già detto, con la citata D.C.C. n. 56/08 nel controdedurre ha osservato al P.T.P.R. proprio la classificazione della tutela proponendo quella del "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" in considerazione e riconoscendo una pianificazione urbanistica vigente già dal 1980.

In relazione al contenuto dell'art. 28 delle N.T.A. che prescrive il Piano Particolareggiato Paesistico, definizione che non trova una codifica in termini urbanistici, si ritiene comunque di dover dare le seguenti indicazioni, che dovranno essere adottate all'interno dei singoli comparti unitari, in sede di piano attuativo.

Occorrerà prevedere interventi volti alla valorizzazione paesistico-ambientale della strada denominata "Sferracavallo" compresa fra la strada della "Ficoncella" e Via "Terme di Traiano" realizzando schermature arboree scelte fra quelle tipiche della flora mediterranea con particolare riguardo per l'habitat della "Roverella", caratteristico della zona.

Tale indicazione dovrà essere attuata anche per il tratto che individua via "Terme di Traiano", compreso fra il sottopasso dell'Autostrada A12 fino all'incrocio con la strada di "Sferracavallo".

Per quanto riguarda in particolare i vari comparti occorrerà tenere conto delle seguenti ulteriori prescrizioni.

Il Comparto TB3 rappresenta l'area ove è localizzata la maggior parte della cubatura ammissibile.

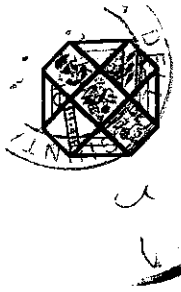
Le costruzioni al suo interno non potranno superare la quota di mt 180 s.l.m., calcolata al piede delle costruzioni stesse, rispettando in tal modo le condizioni poste dalla Soprintendenza ai BB.AA.AA. del Lazio nel proprio parere.

Tutte le aree poste al nord della strada Sferracavallo fino alle Terme della Ficoncella, devono rimanere inedificabili, così come la zona posta a sud di detta strada fino e compreso l'edificio termale, le pertinenze, nonché l'Acquafelix, devono rimanere in edificate.

Deve altresì essere valorizzato il corso d'acqua "Fosso di S. Antonio" a fondovalle attraverso la creazione di un parco fluviale con la messa in sito di alberature d'alto fusto delle essenze tipiche locali, allo stesso modo per il corso d'acqua denominato "Fosso della Ficoncella".

Per i restanti comparti è possibile la trasformazione delle aree purché coperte dai crinali e non visibili dall'autostrada A12.

In particolare, per il comparto TC3 è trasformabile la parte oltre la linea di crinale che collega Poggio Sferracavallo e le Terme della Ficoncella. Gli edifici non dovranno superare la quota di crinale così individuata. Analogamente può essere trasformato il cuneo compreso fra il comparto TB4 e TA1.6, poggiante sulla strada "Via Carlo Moneta".



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Resta inteso che ogni comparto, da sottoporre a strumento urbanistico attuativo, dovrà essere oggetto di verifica e parere paesaggistico in ambito regionale e della Soprintendenza Archeologica ai sensi della L.R. n. 24/98.

L'area risulta ricadere nel perimetro della Z.P.S. (zona a protezione speciale) cod. IT. 6030005, normata dalla direttiva comunitaria, art. 6 DPR 12/03/03 n. 120; l'intera zona dovrà pertanto essere sottoposta a "Valutazione di incidenza".

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

## PARERE FAVOREVOLE

alla Variante al vigente P.R.G della zona turistico-termale adottata dal Comune di Civitavecchia con deliberazione del Consigli Comunale n. 37 del 24.01.2002, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nel voto n. 26/1 dello 06.03.2003 integrate con quanto sopra riportato.

Il Segretario vicario del C.R.p.T

(*arch. Daniela Carparelli*)

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

(*arch. Daniele Iacovone*)

