

Allegato A.24

Relazione sui Vincoli  
Urbanistici, Ambientali e  
Territoriali

## A24 1.1 INTRODUZIONE

Con la *L.R. n. 29 del 6 Ottobre 1997*, la Regione Lazio si è dotata di uno strumento legislativo per l'istituzione e la regolamentazione di aree naturali protette. Con tale atto la Regione garantisce e promuove la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale, costituito da formazioni fisiche, biologiche, geologiche e geomorfologiche, che assieme agli elementi antropici ad esse connessi, compongono, nella loro dinamica interazione, un bene primario che deve essere tutelato.

Nello specifico la presente legge persegue i seguenti obiettivi:

- la tutela, il recupero ed il restauro degli habitat naturali e dei paesaggi, nonché la loro valorizzazione;
- la conservazione di specie animali e vegetali, di singolarità geologiche, di formazioni paleontologiche e di ambienti naturali che abbiano rilevante valore naturalistico ed ambientale;
- applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale allo scopo di favorire l'integrazione tra uomo ed ambiente, anche mediante la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici ed architettonici e delle attività agro-silvo-pastorali e tradizionali;
- la difesa degli equilibri idraulici ed idrogeologici.

Da ultimo si precisa che la Regione, nelle aree naturali protette, promuove la valorizzazione e la sperimentazione delle attività produttive compatibili con l'esigenza di tutela dell'ambiente che favoriscono nuove forme di occupazione.

La *L.R. n.10 del 2 Aprile 2003, "Modifiche alla Legge Regionale 6 Ottobre 1997, N.29"*, stabilisce un ulteriore ampliamento delle forme di valorizzazione dell'ambiente, al fine di promuovere uno sviluppo compatibile con la tutela delle risorse ambientali.

La *L.R. n.24 del 30 Dicembre 1999, "Norme per il Governo del Territorio"* detta le norme per una corretta gestione del territorio, finalizzate alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono.

Nello specifico la Regione afferma che le attività di governo del territorio sono finalizzate alla realizzazione della tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio stesso, nonché del miglioramento qualitativo del sistema insediativo ed all'eliminazione di squilibri sociali, territoriali e di settore, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile della Regione.

La pianificazione territoriale ed urbanistica è quindi fortemente legata alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio.

La *L.R. n. 8 del 17 Marzo 2003, "Modifiche alla Legge regionale n. 24 del 30 Dicembre 1999"*, modifica in alcune parti la precedente legge urbanistica. Viene ribadita altresì la volontà, da parte della Regione, di perseguire una valorizzazione dei beni ambientali propri del territorio.

A livello regionale la pianificazione si articola attraverso un Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG), integrato dai relativi piani regionali di settore.

Qui di seguito si riportano gli obiettivi generali e specifici perseguiti dal Piano, con riferimento al solo sistema ambiente:

- difesa del suolo e prevenzione delle diverse forme di inquinamento e dissesto, attraverso la valorizzazione e la limitazione del consumo di suolo, la salvaguardia del ciclo delle acque, la difesa dei soprassuoli agrari e forestali e, da ultimo, il riequilibrio dei geosistemi elementari instabili;
- protezione del patrimonio naturale, ambientale e culturale, attraverso la protezione delle identità locali e dei reticoli ambientali, nonché la salvaguardia degli ambiti di rilevante e specifico interesse ambientale;
- valorizzazione e riqualificazione del patrimonio ambientale, attraverso la valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e locale.

La pianificazione territoriale provinciale si esplica mediante il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), con funzioni di piano territoriale di coordinamento. Tale strumento di pianificazione possiede efficacia di piano di settore nell'ambito delle seguenti materie:

- protezione della natura e tutela dell'ambiente;
- acque e difesa del suolo;
- tutela delle bellezze naturali.

La pianificazione urbanistica di livello comunale ed intercomunale si articola, invece, nei seguenti strumenti urbanistici:

- PUCG, (Piano Urbanistico Generale Comunale), articolato in disposizioni strutturali e in disposizioni programmatiche, con funzioni di piano regolatore generale;
- PUOC (Piani Urbanistici Operativi Comunali).

La pianificazione paesistica e la tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico sono regolate dalla *L.R. n.24 del 6 Luglio 1998*, che ha introdotto il criterio della tutela omogenea, sull'intero territorio regionale, delle aree e dei beni previsti dalla *Legge 431/85 (Galasso)* e da quanto disposto dalla *L. 1497/39 (ora Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004)*.

A24 2.1 QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Al fine di inquadrare le problematiche generali di carattere territoriale si fa riferimento a quanto esposto nei diversi strumenti pianificatori, a cominciare dal livello regionale, sino ad arrivare a quello locale.

A24 2.1.1 Pianificazione di Livello Regionale

Il PTRG definisce gli obiettivi generali e specifici delle politiche regionali per il territorio, dei programmi e dei piani di settore aventi rilevanza territoriale, nonché degli interventi di interesse regionale.

Questi obiettivi costituiscono un riferimento programmatico a livello provinciale e locale.

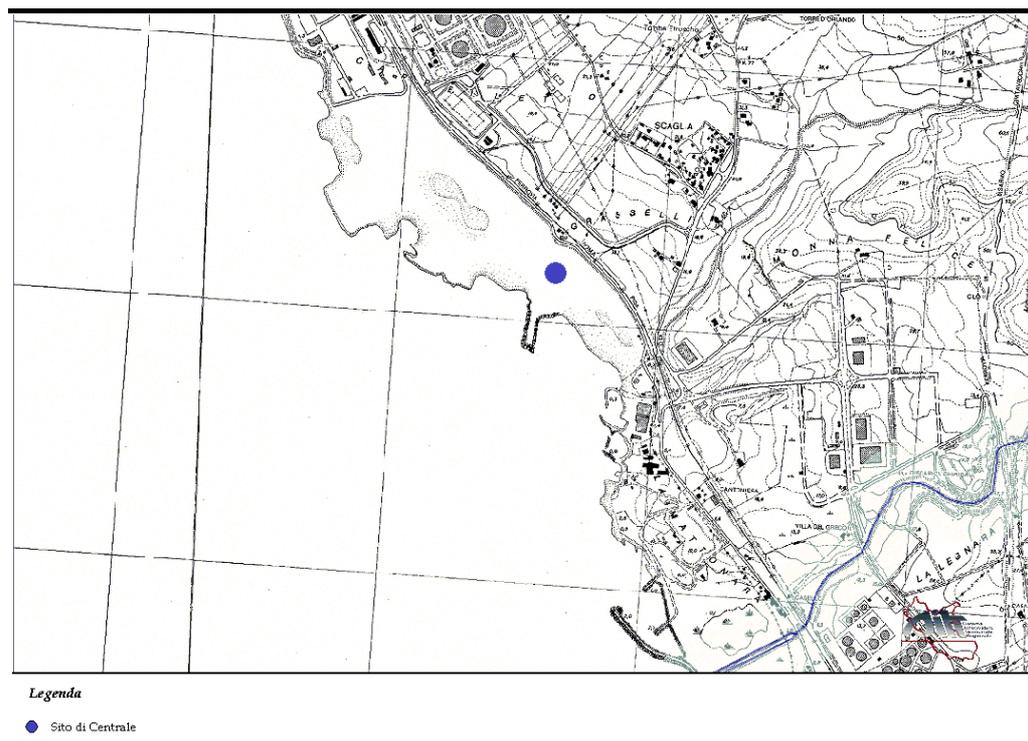
Il PTRG fornisce direttive (in forma di precise indicazioni) e indirizzi (in forma di indicazioni di massima) che devono essere recepite dagli strumenti urbanistici degli enti locali e da quelli settoriali regionali, nonché da parte degli altri enti di natura regionale e infine nella formulazione dei propri pareri in ordine a piani e progetti di competenza dello Stato e di altri enti incidenti sull'assetto del territorio.

Compete ancora alla Regione la pianificazione del paesaggio, che definisce la salvaguardia e la valorizzazione dei beni del patrimonio naturale e culturale regionale attraverso il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

Lo stato vincolistico è stato studiato a partire dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR). Da tale strumento è stata predisposta la *Figura A24 2.1.1a* che riporta, nello specifico, i vincoli presenti per l'area di studio, per quanto concerne i corsi d'acqua.

Dalle analisi effettuate si può osservare che per l'area di *Centrale* non sono presenti vincoli di questa tipologia.

**Figura A24 2.1.1.a** *Vincoli Presenti per l'Area di Studio per Quanto Concerne le Acque Pubbliche*



#### **A24 2.1.1.1** *Piano Territoriale Paesistico Regionale*

Attualmente la Regione Lazio non è dotata di un PTPR unitario, ma bensì di una serie di Piani Territoriali Paesistici approvati contestualmente con la L.R.24/98.

Nello specifico, con riferimento all'area di *Centrale*, si fa riferimento al Piano Territoriale Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 2 - Litorale Nord. Tale strumento urbanistico è stato approvato con LL.RR. n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998, e pubblicato sul *Supplemento Ordinario n.1 al BUR n. 21 del 30 Luglio 1998*.

##### *PTP - Ambito Territoriale n. 2 - Litorale Nord*

Il presente Piano stabilisce i criteri attraverso i quali un determinato territorio è sottoposto o meno a vincolo paesistico. Nello specifico le norme di riferimento sono relative alla *Legge 431/85 (Legge Galasso)* ed alla *ex-Legge 1497/39, oggi D.Lgs 42/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*.

Il presente Piano raggruppa i diversi beni a valenza paesaggistica in differenti sistemi territoriali di interesse paesistico. Con riferimento all'area di studio si evidenzia l'appartenenza al sistema n.3, "*Litorale a Nord di Roma, parte I'*", nel quale si ritrova il comune di Civitavecchia.

Tale sistema è delimitato dalla linea di costa, da Cerveteri a Civitavecchia e dalla ferrovia per Civitavecchia. Comprende un insieme di beni naturalistici,

storici ed insediativi, che presentano un elevato livello di integrazione determinando una configurazione ambientale di particolare pregio.

All'interno del Sistema n.3, i territori costieri interamente sottoposti a vincolo costituiscono il sub-Ambito di pianificazione paesistica individuato con il n.4 – Litorale a Nord di Roma, Parte I, comuni di Ladispoli, Cerveteri, Santa Marinella e Civitavecchia. Tale areale comprende il territorio della fascia costiera dei Comuni sopraelencati. Con riferimento al sito di *Centrale*, si precisa che la zona costiera del comune di Civitavecchia, che va dalla Torrevaldaliga sino a S. Agostino, e fino agli attuali resti della macchia della Cerreta, costituisce un paesaggio di notevole bellezza naturale, formato sia da caratteristiche coste frastagliate abbellite talora da antiche torri e ruderi della campagna adiacente e soprattutto, nella località La Frasca, da un lungomare pittoresco frastagliato di rocce affioranti dalle acque e da retrostanti boschi e tracce della macchia della Cerreta.

L'Autostrada per Civitavecchia nel tratto costituisce il più frequentato percorso visuale dell'insieme ambientale paesaggistico sopra indicato: tale infrastruttura diventa sede dell'attuale vero unico approccio panoramico pubblico.

Nelle aree del sub-Ambito in oggetto le zone costiere sono considerate zone a tutela orientata alla salvaguardia degli aspetti naturalistici e paesaggistici del litorale e del suo immediato intorno, per le quali vige una fascia di rispetto della profondità di 300 m dalla linea di battigia. Per tali aree l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, ivi compresa l'edificazione esistente. Sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, o per modeste opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognarie, opere tutte la cui esecuzione deve essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura.

A SE del sito di *Centrale* è presente un'area classificata come "*Area archeologica a Tutela Orientata*", nella quale sono presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti, che costituiscono parte integrante del territorio e lo connotano come meritevole di tutela per propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

In tali aree è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dei singoli beni archeologici. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità ad effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area.

La *Figura A24 2.1.1.1a* riporta i diversi ambiti con riferimento all'area di studio.

Attualmente la Provincia di Roma ha definito una bozza del PTPG. Tale strumento non è ancora stato adottato, ma si sta predisponendo una fase di informazione, ascolto ed interazione con il relativo territorio, con lo scopo di apportare un arricchimento complessivo alle scelte sia strategiche che puntuali del Piano. Il percorso prevede una serie di incontri di informazione ed approfondimento, che dovrebbero concludersi entro la fine di Novembre.

Analizzando la bozza di Piano, è possibile evidenziare alcuni elementi:

- tra i principali obiettivi del presente strumento urbanistico è presente un riferimento alla valorizzazione ed alla sostenibilità ambientale;
- la presenza di diverse temi-obiettivo di sistema.

Con riferimento specifico al secondo punto, si precisa che l'assetto programmatico futuro comprenderà i seguenti temi:

- la forma fisica di base del territorio provinciale, caratterizzata per due terzi dalla cintura di aree collinari e montane e per un terzo dalle aree pianeggianti più insediate delle valli fluviali del Tevere e dell'Aniene e dei territori costieri, oggetto delle necessarie azioni di difesa, sicurezza, prevenzione dei rischi;
- la corona delle aree verdi protette di riserva ambientale, che si sviluppa lungo l'arco montano e i laghi fino al mare. Il prolungamento delle stesse, attraverso i percorsi fluviali del Tevere e dell'Aniene e i canali verdi di allaccio radiali, fino all'area centrale più urbanizzata di Roma. Le due cinture, o nastri verdi, di aree agricole tutelate e di parchi rurali tangenziali all'area urbana di Roma e di discontinuità di questa rispetto ai centri urbani contigui, che si prolungano parallele alla costa. La trama dei luoghi ambientali e storici tutelati, dei percorsi verdi e degli spazi agricoli produttivi, riservata ad usi sociali e del tempo libero, dà luogo alla rete ecologica provinciale, primo elemento ordinatore dell'assetto insediativo e condizione di riqualificazione ambientale dell'intero territorio;
- il doppio policentrismo del sistema insediativo, determinato dalla riagggregazione delle dinamiche di espansione urbana e di diffusione territoriale dell'area urbana di Roma (ricompattata e riqualificata nelle periferie ed articolata dai parchi di allaccio in settori e municipalità dai diversi caratteri) dei centri e delle costruzioni urbane del territorio provinciale organizzati in sistemi e subsistemi urbani intercomunali;
- le sedi delle funzioni strategiche (direzionalità, ricerca e sviluppo, espositive, università, parchi tematici, ecc.) e dei servizi di eccellenza sono riorganizzate in tre principali direttrici attrezzate intercomunali, di concentrazione e riorganizzazione delle sedi delle funzioni, poste tra Roma e le sue centralità interne ed i centri urbani di corona (Tiburtina-24, Tuscolana-A2 e Roma-Fiumicino) ed in un numero limitato di

ambiti/cittadelle attrezzati nelle situazioni "a ponte" con le province limitrofe (Civitavecchia, Cesano, Fiano-Montelibretti, Castel Romano-Pomezia-Albano e Valmontone-Colleferro), ambedue in condizioni di grande accessibilità alle reti nazionali e metropolitane e di interfaccia urbana. Il modello riorganizzativo persegue l'integrazione, nei rispettivi ruoli e livelli, tra l'offerta di funzioni di eccellenza di Roma (polo internazionale ed europeo, città capitale e città regione) e quella dei centri metropolitani di sostegno da potenziare;

- le sedi delle attività produttive di interesse metropolitano sono concentrate in un numero limitato di parchi di attività economiche intercomunali, attrezzati a livelli competitivi con servizi specializzati di filiera e per la logistica e in condizioni di rilevante accessibilità (asse tiburtino, ASI Pomezia-Albano, AIA Civitavecchia, Valle del Tevere, Magliana e Colleferro);
- il "funzionamento metropolitano" è affidato ad un sistema di relazioni e servizi per la mobilità collettiva stabili ed efficienti. Questo unifica con modalità differenziate la provincia metropolitana integrando in un sistema interdipendente i luoghi di offerta delle funzioni di eccellenza, quelli delle attività produttive, i centri urbani, le aree verdi, del tempo libero e della fruizione turistica. L'organizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi del trasporto collettivo segue un criterio di specializzazione funzionale per livelli di domanda (nazionale, metropolitano e per bacini locali di mobilità), privilegiando il livello intermedio delle reti e dei servizi metropolitani su ferro e strada.

#### **A24 2.1.3 Pianificazione di Livello Comunale**

Il PRG del comune di Civitavecchia è stato approvato il 31 gennaio 1968 e le successive varianti adottate ed approvate hanno carattere per lo più puntuale.

Copia dello stralcio del PRG è presente nell'*Allegato A15a* (Tavola del PRG) e *A15b* (Tavola del Piano Generale Portuale).

La prima *Figura* evidenzia l'azonamento dell'area di *Centrale*. Considerando un areale di raggio pari a 500 m dal sito, si evidenziano differenti tipologie di azonamento. La *Centrale Torrevadliga Sud* è classificata come "Centrale ENEL". La zona a sud di essa è invece azonata come "Porto", mentre la restante porzione a NW è classificata come "Area Industriale".

A livello vincolistico per il sito di *Centrale* non sono presenti vincoli diretti.

Per quanto riguarda la zona industriale si precisa che in essa possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria, quali officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc. Nelle zone suddette, prima dell'adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno soltanto essere concesse

utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto, incompatibili con l'assetto definitivo previsto.

Le zone portuali sono quelle destinate a strutture infrastrutture e attrezzature portuali esistenti o previste, con esclusione dei piccoli approdi realizzati lungo la costa, che fanno parte delle zone balenabili. Le zone portuali comprendono:

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

Il Piano Portuale di Civitavecchia è stato adottato nel giugno del 2004.

Nell'*Allegato A15b* si riporta uno stralcio della relativa tavola di azionamento.

Dall'analisi della *Figura* emerge che l'area di *Centrale* è classificata come "*Sedime Portuale*", mentre la zona antistante è definita come "*Opere Marittime in Costruzione*" e "*Darsena Energetica*".

Per queste ultime due non è presente alcun tipo di vincolo urbanistico. Si rileva tuttavia la necessità, qualora si preveda un ampliamento del sedime portuale, di reintegrare le praterie di *Posidonia* presenti sui fondali, al fine di mantenere un corretto equilibrio dell'ecosistema marino presente.

L'area in esame presenta alcune tipologie di vincoli, qui di seguito riassunte.

In primo luogo è presente la fascia di rispetto costiero pari a 300 m dalla linea di battigia, per la quale l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, ivi compresa l'edificazione esistente.

In secondo luogo la Torre Valdaliga e la villa romana ad essa annessa, posta in prossimità del sito di *Centrale*, sono soggette a vincolo archeologico. Per tali aree è presente una fascia di rispetto dei singoli beni archeologici come determinata dal Piano Territoriale Paesistico. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità ad effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area. Per le nuove costruzioni nonché per l'ampliamento eventuale di quelle esistenti si applica la normativa relativa alle classificazioni per zone ove previste dal presente PTP.

All'interno del sito di *Centrale* è presente un corso d'acqua, il torrente Torrevaldaliga. Per tale corso non sono presenti particolari tipologie di vincolo. Allo stesso modo, a circa 300 m a sud del sito di *Centrale*, è presente il fosso Torre d'Orlando, per il quale non sussiste alcuna tipologia di vincolo.

Nella zona antistante l'area di *Centrale* è presente l'area SIC (Sito Interesse Comunitario) IT 6000005 "Fondali tra Punta S. Agostino e Punta della Mattonaia", avente per oggetto l'habitat della "Prateria di Posidonie".

Per quanto concerne la zona portuale si ricorda, qualora si preveda un ampliamento del sedime portuale, la necessità di reintegrare le praterie di *Posidonia* presenti sui fondali, al fine di mantenere un corretto equilibrio dell'ecosistema marino.

Da ultimo, a circa 0,7 km dalla *Centrale*, si trova la necropoli della Scaglia, ove sono presenti tombe etrusche del IX secolo a.C.