



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Roma,

Al Comune di Tarquinia

pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

E, p.c. Segreteria Particolare del Ministro
per i Beni e le Attività Culturali
e per il Turismo

mbac-gabinetto@mailcert.beniculturali.it

**Direzione Generale Archeologia,
Belle arti e Paesaggio**

Serv. V- Tutela del Paesaggio

mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

Serv. II- Tutela Archeologica

mbac-dg-abap.servizio2@mailcert.beniculturali.it

Regione Lazio

Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS

Via del Giorgione 129 - 00147 Roma

aut_paesaggistiche_vas@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio

Direzione regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Pesistica e Urbanistica

pianificazione.paesistica@regione.lazio.legalmail.it

Consorzio Lottisti Villaggio dei Pini

alla c.a. Sig. Roberto Ricciotti

Via Luca Marenzio, 9 - 00199 Roma

OGGETTO: Comune di Tarquinia (RM) – Loc. San Giorgio, Fg. 111, Partt. varie – Consorzio di Lottizzazione “Villaggio dei Pini”. Comunicazione in merito al rilascio del permesso di costruire n. 6/19 del Comune di Tarquinia in zona di notevole interesse paesaggistico e archeologico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Risconto nota MIBAC-UDCM Seg. Ministro prot. n. 29806 del 06-11-2019

– Vista la delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 3865 del 07-11-1975 di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Tarquinia;



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,

LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it - PEC: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

- Vista la deliberazione del Comune di Tarquinia n. 33 del 18-07-2003 di approvazione del piano di lottizzazione "Villaggio dei Pini";
- Rilevato che le opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione "Villaggio dei Pini", trovano la loro legittimazione nella deliberazione del Comune di Tarquinia n. 33 del 18-07-2003;
- Rilevato che il piano di lottizzazione oggetto della succitata deliberazione risulta scaduto per effetto della decorrenza del termine di dieci anni dalla sua approvazione, senza che ne venisse data attuazione nel termine decadenziale, come previsto dall'art. 16 co. 5 L. 1150/42;
- Rilevato altresì che tale deliberazione è stata anche adottata in assenza del "parere paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e LR 24/98" e conseguentemente rilasciato il 21-03-2005 dalla Regione Lazio, senza il coinvolgimento ministeriale e in difetto di competenza;
- Vista la deliberazione del Comune di Tarquinia n. 7 del 26-01-2012 recante "Disposizioni generali relative alla programmazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle reti pubbliche fognanti ed idriche per Piani di Attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente", con cui si approvavano le opere di urbanizzazione primaria funzionali a diverse proposte di espansione residenziale previste dal PRG vigente in loc. San Giorgio, tra i quali quello denominato "Villaggio dei Pini";
- Vista la deliberazione del Comune di Tarquinia n. 9 del 26-01-2012, di autorizzazione a procedere alla firma della convenzione con il Consorzio di Lottizzazione "Villaggio dei Pini";
- Vista la deliberazione del Comune di Tarquinia n. 84/2014 di approvazione del testo revisionato della convenzione relativa al piano di lottizzazione "Villaggio dei Pini";
- Vista la conseguente firma della convenzione del 20-02-2016;
- Vista la nota del Comune di Tarquinia prot. n. 20956 del 21-07-2017, acquisita agli atti della Scrivente con prot. n. 18029 del 24-07-2017, inerente la richiesta di parere endoprocedimentale della Soprintendenza nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica ex-art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;
- Vista la determinazione del Comune di Tarquinia n. 788 del 25-08-2017, acquisita agli atti della Scrivente con prot. n. 20619 del 01-09-2017, di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., relativamente alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie della lottizzazione "Villaggio dei Pini", con la quale dette opere sono state dichiarate conformi e compatibili "con i criteri, le finalità e le disposizioni della vigente tutela paesaggistica e con i caratteri del contesto paesaggistico";
- Vista la determinazione del Comune di Tarquinia n. 1127 del 04-06-2019, recante "rilascio di permesso a costruire nr. 6/19 per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria funzionale alla lottizzazione Villaggio dei Pini San Giorgio";
- Vista la nota del Comune di Tarquinia del 21-11-2019, acquisita agli atti della Scrivente con prot. n. 24942 del 25-11-2019, in merito al coordinamento delle PA in fase di attuazione;
- Vista la nota della DG Archeologia belle arti e paesaggio – Serv. II prot. n. 34783 del 26-11-2019 relativa alla segnalazione di rischio archeologico;
- Vista la nota inviata dalla Segreteria Particolare del Ministro (rif. nota MIBAC-UDCM Seg. Ministro prot. n. 29806 del 06-11-2019) acquisita agli atti di questa Soprintendenza con prot. n. 23794 del 12-11-2019;
- Considerato che l'area interessata dalla proposta di espansione residenziale del "Villaggio dei Pini" (CTR Fg. 111 part. varie), benché rubricata come C/5 nelle previsioni del PRG, ricade, come rappresentato dal PTPR tav. 18B, in area che si qualifica di notevole interesse pubblico in quanto parte del comprensorio denominato "Montalto di Castro, Tarquinia: Fascia costiera" (PTPR, tav. 18B, cd056_029: DM del 19 gennaio 1977), tutelato ai sensi del Codice, artt. 134, co. 1, lettera a); 136, co. 1, lettere a) e c);



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

- Considerato altresì che nel PTPR tav. 18A, la medesima area ricade in zona classificata come “Paesaggio naturale agrario”, disciplinato dall’art. 22 delle norme del PTPR, nel quale, relativamente a interventi di urbanizzazione primaria, “*Sono consentite esclusivamente le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio legate al recupero dell’edificazione esistente ed ai relativi adeguamenti funzionali*” (tab. B, punto 2.2);
- Considerato che le controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Tarquinia di modifica al PTP sono state accolte parzialmente per l’area in oggetto “secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione dei comuni, limitatamente alla parte compresa nel perimetro della zona C4 – spazi di riqualificazione e di recupero ambientale del vigente PTP 2 secondo il combinato disposto degli artt. 28 e 31, c. 1, della LR 23/98”;
- Considerato altresì che già la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Etruria Meridionale, con le note prot. 9162 del 17-11-2014 e prot. 9224 del 18-11-2014 segnalava che “il territorio in loc. ‘San Giorgio’ è ad alto rischio archeologico in quanto fu particolarmente frequentato nell’antichità, in relazione anche agli approdi lungo la costa tra il fiume Mignone e l’emporion greco di Gravisca, posizionato a nord dell’adiacente area della Riserva Naturale delle Saline di Tarquinia”, nonché che l’area in esame “appare nelle vicinanze dell’approdo portuale di *Rapinum* alla foce del Mignone, che coincide con il ‘porto di Bertaldo’, scalo portuale della città leoniana di Cencelle (IX sec. d.C.)” e che “sono note inoltre presenze antiche in riva al mare in corrispondenza della ‘Punta delle Quaglie’, dove è segnalata la presenza di una necropoli tardo-ellenistica”;
- Considerato che nel corso del sopralluogo effettuato dal personale di questa Soprintendenza in data 28-10-2019 in presenza di un rappresentante della ditta esecutrice dei lavori, è stato possibile verificare come allo stato attuale non siano stati avviati nuovi lavori di scavo o movimentazione di terra, salvo una generale pulizia dell’area dalla vegetazione allo scopo di mettere in evidenza le precedenti opere di sistemazione dell’area stessa (marciapiedi, fognoli e cabine elettriche, risalenti a lavori interrotti alcune decine di anni fa, presumibilmente prima dell’emissione del vincolo paesaggistico sull’area);
- Considerato altresì che una rapida ricognizione archeologica sul terreno, effettuata nella medesima occasione, ha restituito diversi frammenti di materiale ceramico di interesse archeologico, che conferma la frequentazione di età romana imperiale nella zona;
- Considerato che con la “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nei comuni di Montalto di Castro e Tarquinia” emessa con D.M. del 19 gennaio 1977 si è “*riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico per il caratteristico e variato aspetto del suo territorio a contatto con il mare, reso ancora più suggestivo da pinete, tomboleti, dune, vegetazione varia e tale da costituire quadri naturali di rilevante bellezza*”, nel quale sono riportate le numerose opposizioni presentate a termini di legge, avverso il predetto vincolo, da diverse società immobiliari, opposizioni che sono state dichiarate respinte per tutelari i valori paesaggistici riconosciuti nell’area;
- Ritenuto pertanto che i lavori di scavo relativi alle urbanizzazioni primarie (come meglio descritte e dettagliate nel progetto allegato alla nota del Comune di Tarquinia prot. n. 20956 del 21-07-2017, acquisita agli atti della Scrivente con prot. n. 18029 del 24-07-2017), comportino un elevato rischio archeologico e che sono segnalate in letteratura e note dalla ricerca recente strutture e aree di interesse archeologico in prossimità dell’area di intervento;
- Considerato che allo stato non risultano proposti progetti inerenti alla componente residenziale;



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it - PEC: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Tutto ciò premesso e considerato,

Questo Ufficio richiama all'attenzione di Codesto Ente, per le dovute e opportune valutazioni di competenza, la mancata conformità delle opere in esame rispetto alle norme del PTPR, con particolare riguardo al già menzionato art. 22 relativo al "paesaggio naturale agrario", specialmente in presenza di vincolo (D.M. 19 gennaio 1977), e la non compatibilità delle medesime opere con quanto consentito in termini di urbanizzazione primaria entro detto paesaggio.

La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n.556 del 26-07-2007) ha parzialmente accolto la proposta comunale come riportato nell'allegato 3F del PTPR con il cod.056050_P05; in particolare, nelle aree poste all'interno del perimetro della zona C4 è stata accolta la nuova classificazione C2 limitatamente a quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione dei comuni, vale a dire per "aree compromesse o di scarso valore e aree di continuità urbana" le quali comprendono segnatamente:

- insediamenti esistenti nel caso di eventuali errate classificazioni di zona paesistica dei PTP vigenti;
- aree urbanizzate individuate in base alla fotointerpretazione delle ortofoto digitali a colori ecc.;
- aree di nuova edificazione, nelle quali le norme dei PTP vigenti già consentono le trasformazioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti così come definite dalla LR 24/98 in particolare dall'articolo 27 bis;
- aree immediatamente adiacenti territori urbanizzati prive di standard urbanistici in quanto finalizzate al loro recupero e riqualificazione mediante la destinazione a verde e servizi o connesse ad interventi infrastrutturali;
- territori costieri (lacuali e marini) il cui fronte verso le riviere sia già impegnato da edificazione esistente ovvero diversamente sia esterno alla fascia dei 300 metri.

Si rileva che l'area oggetto della presente lottizzazione "Villaggio dei Pini" non ricade in alcuna delle fattispecie sopra evidenziate e conseguentemente l'intervento si esporrebbe a successive valutazioni negative degli enti preposti.

Inoltre nel grafico allegato alle controdeduzioni cod.056050_P05, la porzione occidentale dell'area è espressamente graficizzata come "respinta", in quanto da considerare come "fascia di salvaguardia da destinare a verde, di almeno 50 metri, tra il fronte delle edificazioni ... e il limite della fascia costiera".

Si rileva, infine, che il Permesso di costruire n. 6/19 è stato rilasciato sulla scorta Determinazione n. 788 del 25/08/2017 relativa alle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione "Villaggio dei Pini", a sua volta in esecuzione dello strumento urbanistico attuativo "Villaggio dei Pini" approvato con deliberazione del Comune di Tarquinia n. 33 del 18-07-2003, **piano di lottizzazione che ha perso efficacia per la decorrenza del termine di 10 anni ex art. 16 della L. 1150/42.**

Considerato, dunque, che al momento attuale il piano di lottizzazione di cui sopra non risulta attuabile (giacché ampiamente scaduto), oltre ad essere stato adottato in assenza di parere obbligatorio e vincolante di questa Soprintendenza, considerato altresì che i lavori risultano non ancora avviati, né sono stati proposti progetti inerenti alla componente residenziale (anche allo scopo di evitare che si verifichi l'acquisizione di diritti da parte di terzi sulla base dei summenzionati presupposti di fatto e di diritto),

questa Soprintendenza

invita e sollecita Codesto Comune a riesaminare ai sensi della L.241/90 il permesso di costruire n. 6/19 del Comune di Tarquinia relativo ai lavori di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione approvato nel 2003 e avviare un nuovo procedimento di valutazione della proposta dell'intero piano di lottizzazione



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 - fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it - PEC: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

denominato "Villaggio dei Pini", ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria, sulla base degli esiti istruttori di cui all'allegato 3F del PTPR adottato (cod. 056050).

Nel corso di tale procedimento questa Soprintendenza valuterà anche le esigenze specifiche di tutela archeologica rilevate nel corso dei sopralluoghi sopra indicati.

Il Funzionario Archeologo
(Dott. Daniele F. Maras)

Il Funzionario Architetto
(Arch. Giuseppe Borzillo)

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Margherita Eichberg)



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE
Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA
tel. 06 67233000 - fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it - PEC: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it