

COMUNE DI APRILIA

PROPOSTA D'INTERVENTO PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TERMALE INTEGRATO:

INTERVENTO "A": STABILIMENTO E CONFEZIONAMENTO ACQUA MINERALE "SANTO STEFANO"
INTERVENTO "B": COMPLESSO TERMALE INTEGRATO (B1 CENTRO TERMALE - B2 STRUTTURA TERMALE RICETTIVA)

Variente Urbanistica Approvata con: DD.CC. n. 44 del 03/08/2000 e n.38 del 28/05/2008



Proprietà:

SANTO STEFANO TERME S.p.A.
Via Fossignano, 126 - 04011 Aprilia (LT) - ITALY

Tipologia elaborato :

R e l

Numero elaborato :

R 1 0 0

Scala:

Data:

LUGLIO 2016

Titolo elaborato :

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
GENERALE**

Progettisti:

3C+T CAPOLEI CAVALLI A.A.
ARCH. FABRIZIO CAPOLEI - D.L.
ARCH. LEONARDA DEL BUFALO
ARCH. MONICA DI CARMINE

Proprietà:

Progettisti:

Dimensioni foglio:

A4

Nome file:

Data:

01/03/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	1
PREMESSE	1
ITER PROGETTUALE	5
UBICAZIONE	7
INTERVENTO PROGETTUALE NELLE DUE FASI INIZIALI	7
(PERIODO 2002-2011)	7
MERCATO E PROSPETTIVE DI SVILUPPO	12
PREVISIONI DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA	14
ALLEGATI	16
DECRETO MINISTERO DELLA SANITA' N. 2919 DEL 30.06.1995	
DECRETO MINISTERO DELLA SALUTE N. 3434 DEL 20.03.2002	
DECRETO MINISTERO DELLA SANITA' N. 3032 DEL 18.05.1998	
DECRETO MINISTERO DELLA SANITA' N. 3033 DEL 19.05.1998	

PREMESSE

SOGGETTO PROPONENTE

La Società SANTO STEFANO TERME S.P.A. con sede legale e operativa in Aprilia (LT), Via Fossignano n. 126 è titolare della Concessione mineraria per la coltivazione di acque termominerali, denominata SANTO STEFANO, sita nel territorio del Comune di Aprilia per un'estensione di ettari 71.83.18, giuste Delibere della Regione Lazio:

- n. 1791 del 10/05/1977 rilascio della Concessione mineraria ai fratelli Cremonini per la durata di anni venti,
- n. 4257 del 28/07/1987 trasferimento e intestazione della concessione mineraria alla Soc. Santo Stefano S.I.C.A.M. S.r.l.,
- n. 6254 del 14/10/1997 rinnovo della Concessione mineraria per anni trenta ed estensione alla coltivazione dell'acqua termominerale,
- n. c1720 del 02/09/2005 trasferimento e intestazione della Concessione mineraria alla Santo Stefano Terme S.p.A.

La società opera dal 1977, inizialmente costituita come società di fatto fra i tre fratelli Cremonini, nel 1986 viene costituita la Società S. Stefano S.I.C.A.M. S.r.l., per la coltivazione e la commercializzazione dell'acqua minerale captata. Nel 2005 avviene la variazione di denominazione in Santo Stefano Terme e la trasformazione in Società per Azioni.

La concessione termominerale "SANTO STEFANO" è ubicata nella parte SO del Bacino del Fosso Grande, la struttura geologica del territorio favorisce la presenza di acque sotterranee con particolari caratteristiche chimiche e chimico-fisiche che dalla falda profonda risalgono verso il piano campagna, con la possibilità di rinvenire bacini acquiferi con caratteristiche molto diverse nell'ambito di un'area relativamente ristretta.

Nell'area di Concessione mineraria, su terreni di proprietà della Società, vengono captate due tipologie di acqua minerale, una di tipo carbonico e una di tipo sulfureo calda.

ACQUA MINERALE CARBONICA:

Riconosciuta dal Ministero della Salute con Decreto n. 2919 del 30/06/1995

Denominata "Santo Stefano in campo"

Classificata come "Acqua minerale effervescente naturale contenente ione bicarbonato – facilita le funzioni digestive".

Con Decreto n.3434 del 20/03/2002 il Ministero della Salute ha riconosciuto "le proprietà

terapeutiche dell'acqua minerale Santo Stefano in Campo per la bibita in situ nei casi in cui occorra un effetto favorente le funzioni digestive”.

Componenti caratterizzanti il residuo di un litro di acqua minerale Santo Stefano in Campo:

DENOMINAZIONE	mg
Silice	79,2
Ioni carbonato	554,4
Ioni cloruro	57,5
Ioni solfato	65,0
Ioni sodio	175
Ioni potassio	73
Ioni magnesio	59
Ioni calcio	119
Ioni nitrato	15,5
Ioni fluoruro	0,84
Residuo calcolato dai dati analitici	1.200,4
Residuo fisso a 180°	1.199,8
Differenza	0,6 (0,05%)

ACQUA MINERALE NATURALE SULFUREA:

Riconosciuta dal Ministero della Sanità con Decreto n. 3033 e Decreto n. 3032 del 18/05/1998.

Sono riconosciute le proprietà terapeutiche e l'utilizzazione per la balneofangoterapia, per la terapia inalatoria e per le insufflazioni endotimpaniche nelle patologie otorinolaringoiatriche.

Componenti caratterizzanti il residuo di un litro di acqua:

DENOMINAZIONE	mg
Silice	352,9
Ioni carbonato	960,6
Ioni cloruro	639,0
Ioni solfato	320,0

Ioni sodio	734,6
Ioni potassio	80,0
Ioni magnesio	75,8
Ioni calcio	263,0
Ioni stronzio	2,0
Ioni litio	0,353
Ioni alluminio	0,150
Ioni ammonio	5,0
Ioni nitrato	50,0
Ioni fluoruro	5,0
Ioni ioduro	0,8
Ioni bromuro	2,75
Fosforo totale (come ioni fosfato)	0,4
Ioniborato	27,5
Zolfo colloidale estraibile	167,0
Residuo fisso a 180°	3921,5
Elementi presenti in tracce	Ferro, bario, manganese, nichel, piombo, selenio, cromo
Non dosabili o assenti	Ioni nitrito

La L.R. n.90/1980, all'art.15, stabilisce che "l'utilizzazione delle acque minerali e termali per scopi igienico - sanitari e terapeutici può avvenire sulla base delle vigenti norme igienico - sanitarie comunitarie, nazionali e regionali in stabilimenti termali o in stabilimenti di imbottigliamento ivi comprese le bibite in acqua minerale".

Le acque captate saranno utilizzate nello stabilimento di imbottigliamento, per la commercializzazione dell'acqua minerale carbonica e nell'impianto termale per l'esercizio delle attività termali, nel rispetto della succitata L.R. n.90 del 26/06/1980 (e s.m.i. L.R.31/1993), della L. n.323 del 24/10/2000 e s.m.i., della L.R. n. 4 del 03/03/2003 e s.m.i., del Regolamento Regionale n. 02 del 26/01/2007 e s.m.i. e del D.C.A. n. 08 del 10/02/2011 e s.m.i. (31/03/2016) e di ogni altra norma vigente in materia di utilizzazione e commercializzazione delle acque minerali e termali.

Nell'ambito del presidio termale verranno svolte le seguenti attività:

- Fangoterapia
- Fango balneoterapia
- Balneoterapia
- Cura della sordità rinogena

- Cure inalatorie
- Irrigazioni vaginali
- Cure idropiniche
- Idro massoterapia
- Insufflazioni endotimpaniche nelle patologie otorinolaringoiatriche
- Fisioterapia riabilitativa
- Idro Kinesiterapia
- Riabilitazione funzionale respiratoria
- Riabilitazione neuromotoria

La L. n.323/2000 (Riordino del settore termale), al comma 2 dell'art.3 prevede che "Gli stabilimenti termali possono erogare, in appositi e distinti locali, prestazioni e trattamenti eseguiti sulla superficie del corpo umano il cui scopo esclusivo o prevalente sia quello di mantenerlo in perfette condizioni, di migliorarne e proteggerne l'aspetto estetico, modificandolo attraverso l'eliminazione o l'attenuazione degli inestetismi cutanei presenti", nel centro termale verranno svolte anche le attività definite ed autorizzate ai sensi della Legge n. 1 del 04/01/1990 (Disciplina dell'attività di estetista) e s.m.i. .

ITER PROGETTUALE

L'intervento progettuale è stato inserito nei **Patti Territoriali dell'Area Nord Pontina**, con Deliberazione del C.C. di Aprilia n.36 del 29.06.1998, ed è stato oggetto di **approvazione di Variante Urbanistica con Deliberazione del C.C. di Aprilia n.44 del 03.08.2000**, regolarmente esecutiva dal 16.09.2000 e successiva **Deliberazione del C.C. n.38 del 28.05.2008**, regolarmente esecutiva dal 23.06.2008.

Il programma progettuale proposto è anche stato inserito nel **PRUSST dei Castelli romani sud – litorale romano e pontino "Latium Vetus"**, con **Deliberazione di C.C. di Aprilia n.56 del 04.08.1999**.

L'iter ha avuto seguito con la convocazione di **Conferenza dei Servizi istruttoria** tenuta in data **26.11.2002 presso la sede della Regione Lazio**, che si è conclusa con **orientamento positivo**, espresso dai Rappresentanti degli Enti convocati, subordinando l'esito finale all'adeguamento degli elaborati progettuali alle integrazioni indicate.

Per meglio conformare l'intervento progettuale alle indicazioni espresse in sede regionale, è emersa la necessità di modificare l'impianto planivolumetrico proposto nella prima stesura, qualificare la dotazione di standard e migliorare l'assetto viario inizialmente proposto.

La nuova elaborazione progettuale è oggetto della **Deliberazione di C.C. di Aprilia n.38 del 28 maggio 2008**, nella quale si è espresso parere favorevole, si è approvato il progetto e si è adottata specifica Variante al P.R.G. vigente.

Nella successiva seduta di **Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 L.n. 241/90 e s.m.i.**, tenutasi in data **20.06.2011 presso la sede della Regione Lazio**, pur confermando il parere favorevole all'intervento, vengono indicati maggiori approfondimenti di carattere progettuale e urbanistico.

Ha fatto seguito una nuova seduta della **Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 L.n. 241/90 e s.m.i.** in data **23.10.2013**, per la presentazione delle integrazioni richieste che si è conclusa *con l'invito all'Amministrazione Comunale ad effettuare verifiche tecniche ed a produrre documentazione integrativa*; quanto richiesto in tale sede è stato inoltrato dal *Comune di Aprilia* agli Uffici preposti della regione Lazio in data *21/01/2014 con prot.5118*. Nella conferenza di servizi del **13/03/2014**, presso la **Regione Lazio, l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. FR-LT** rilascia il seguente parere: *"Si esprime parere favorevole di massima essendo state superate le criticità relative alle aree boscate e alla viabilità di accesso al pianoro per il raggiungimento dell'albergo. Si esprimerà il parere definitivo sul nuovo progetto adottato dal Comune"*.

Nel progetto attualmente depositato, sono state integralmente recepite tutte le prescrizioni emerse nelle precedenti Conferenze dei Servizi.

Si precisa che la differenza volumetrica esistente tra il progetto originario di 47.800 mc, poi ridotta a mc 32.140 ca., e il progetto definitivo (mc 47.025 ca.) appare perfettamente compatibile con i pareri precedenti già acquisiti non modificando sostanzialmente gli indici fondiari e territoriali proposti, che rimangono di fatto piuttosto modesti. (vedi tavole urbanistiche allegate)

UBICAZIONE

I terreni di proprietà, interessati all'intervento, appartengono all'ambito territoriale dell'Agro Pontino, sono ubicati in prossimità della fascia costiera tirrenica a sud di Ostia (a circa 6 Km dal mare) e si trovano al margine dell'area metropolitana romana (a circa 35 Km da Roma).

Numerose sono le infrastrutture presenti sul territorio: la S.S.148 Pontina, l'Ardeatina e la Litoranea: quest'ultima congiunge i principali lidi e centri costieri a sud della Capitale; la vicinanza del G.R.A. facilita anche l'accessibilità all'aeroporto internazionale di Fiumicino e a quello di Ciampino.

INTERVENTO PROGETTUALE NELLE DUE FASI INIZIALI (PERIODO 2002-2011)

- Il **progetto originario** era costituito, nella sua unitarietà di intenti, da due organismi architettonici, **Intervento "A"** per lo **Stabilimento di imbottigliamento e di confezionamento dell'acqua minerale** e **Intervento "B"** per la realizzazione di un **Complesso Termale Integrato a strutture turistico-ricettive**.

Entrambi ubicati, **per un totale di 48.700,00 mc ca.**, sulla parte pianeggiante dei terreni interessati, prospicienti la viabilità esistente di Via dell'Acqua Solfa, indicato quale tracciato principale di accesso ad entrambe le strutture.

- Il **progetto successivo** è stato modificato a seguito delle indicazioni degli Uffici preposti, con l'ottimizzazione alle reali esigenze di mercato e di gestione e con diversa contestualizzazione dei singoli interventi; pur mantenendo l'Intervento "A" e l'Intervento "B", per la realizzazione del Complesso Termale Integrato a strutture turistico-ricettive, sono state individuate strutture architettoniche, di minori dimensioni, tipologicamente caratterizzate, ubicate in ambiti spaziali differenziati e organicamente inserite nel contesto ambientale più idoneo alla loro funzionalità: lo **Stabilimento per l'imbottigliamento** (Intervento "A") e lo **Stabilimento Termale** (Intervento "B1") nell'area pianeggiante, mentre la **Struttura Ricettiva – SPA/Salus Per Aquam** (Intervento "B2") sul pianoro a quota +15,00 ml , per meglio consentire l'inserimento del "centro benessere" in un contesto naturale, protetto dalla anomala ritmicità quotidiana.

Lo studio di fattibilità, attualizzato alle reali esigenze di mercato, aveva reso necessaria, anche per l'ottimizzazione dell'aspetto gestionale, la diversa contestualizzazione dei singoli interventi della volumetria: la totalità della volumetria proposta era pari a 32.140,67 mc.

La viabilità principale del Complesso Termale Integrato era prevista da Via di Fossignano, arteria principale di collegamento verso il mare, e, a ridosso della fascia boscata si divideva in due strade secondarie, l'una verso lo Stabilimento per l'imbottigliamento e lo Stabilimento Termale, e l'altra, di accesso alla SPA, si snoda attraverso la fascia boscata fino al pianoro, ripercorrendo un vecchio tracciato stradale in disuso.

Le aree di parcheggio, calcolate secondo le vigenti normative, erano così suddivise: per l'Intervento "A"–Stabilimento Imbottigliamento, ubicate verso il confine di proprietà, con ingresso dalla viabilità comunale di Via dell'Acqua Solfa, mentre i parcheggi di pertinenza del manufatto di nuova costruzione erano posti sull'estremo opposto, sempre con accesso da Via dell'Acqua Solfa; per quanto riguarda l'Intervento "B", le superfici destinate a parcheggi erano ubicate nella zona a ridosso della linea di confine, con ingresso dalla viabilità esterna comunale, mentre i parcheggi per la nuova edificazione erano stati differenziati per l'Intervento "B1" – Stabilimento Termale – con accesso su Via dell'Acqua Solfa e per l'Intervento "B2" – Struttura Ricettiva –SPA, al limite del pianoro superiore, con accesso dalla viabilità principale interna.

Questo nuovo assetto si era reso necessario per ottimizzare l'ubicazione delle aree a parcheggio e permettere di mantenere uniforme e continua l'area destinata a Parco e a Verde Attrezzato.

Per quanto riguarda l'assetto viario interno, era stato previsto l'ingresso principale attraverso un nuovo tracciato che si snoda direttamente da Via Fossignano, arteria principale comunale, al fine di deviare il traffico veicolare prima dell'incrocio con Via dell'Acqua Solfa e garantire maggior sicurezza e protezione alla zona dove sono collocati i pozzi di captazione.

I diversi accessi secondari e di servizio si attestavano invece su Via dell'Acqua Solfa, dove erano ubicati gli ingressi allo Stabilimento per l'imbottigliamento e allo Stabilimento Termale utilizzando anche l'esistente percorso carrabile di penetrazione verso il pianoro superiore.

L'area residua, ad esclusione dei lotti su cui insistono i fabbricati, era destinata a parco e a verde attrezzato, comprendendo l'area boscata, di cui era previsto anche l'ampliamento, creando un Parco Termale, parte integrante dell'intervento. Il canale di bonifica, che attraversa longitudinalmente i terreni di proprietà, era oggetto di opere di riqualificazione degli argini, di piantumazione di essenze arboree autoctone, e il suo attraversamento avveniva tramite strutture che rispettino l'ambito naturale, per consentire il collegamento fra le due sponde.

INTERVENTO PROGETTUALE DEFINITIVO

L'intervento progettuale, nella stesura definitiva, sviluppa una volumetria pari a mc. 47.025,00 ca e si articola come segue:

- **Intervento "A"- Stabilimento per l'imbottigliamento, l'immagazzinamento e la distribuzione dell'acqua minerale "Santo Stefano in Campo" con annesse fonti per la mescita diretta e relativi servizi per la pubblica fruizione.**

E' costituito da un unico corpo di fabbrica, a struttura lineare, da realizzarsi parallelamente a Via dell'Acqua Solfa; all'interno sono presenti due unità funzionali, una destinata al ciclo produttivo dell'imbottigliamento e allo stoccaggio e momentaneo deposito, l'altra, di minori dimensioni, alla commercializzazione e la vendita al dettaglio; le due unità sono collegate, a livello terra, da un portico coperto, con ampia vetrata sul lato fosso, da cui si articola una scala circolare che dà accesso al livello superiore destinato agli uffici dell'azienda; dal portico un percorso pedonale, che attraversa il fosso, conduce ai parcheggi pubblici e privati, inseriti nel verde.

- **Intervento "B"- Complesso Termale Integrato** costituito da **Intervento "B1" Stabilimento Termale**, nella zona pianeggiante, a quota media +1,50 ml, e da **Intervento "B2", Struttura Ricettiva –SPA – Area Convegni**, a quota + 15,00 ml, sul pianoro superiore.

Il Centro Termale, nella zona pianeggiante, è costituito da una struttura lineare, posta ortogonalmente a Via dell'Acqua Solfa, che si articola nel suo interno

attraverso elementi spaziali più complessi, diversificati in altezza, che si affacciano, con ampie vetrate, verso le piscine ed il “verde”; come i complessi termali della tradizione storica greca e in particolare romana, la struttura si propone non solo come luogo di “cura”, ma anche come luogo di incontro e di scambi sociali e culturali: gli spazi interni si articolano intorno alla hall centrale di accoglienza e di distribuzione delle diverse funzioni; un “braccio” si dirama dal nucleo centrale, attraverso spazi articolati, di cura, di ristorazione e di svago, che si concludono con l'ampio padiglione dell'area termale.

La Struttura Ricettiva-SPA Area Convegni “si snoda” invece sul pianoro a quota + 15,00 ml: è costituita al piano terra da un nucleo centrale principale, dove è ubicata la hall-reception e gli spazi di distribuzione che ruotano intorno ad un “vuoto” interno (chiostro) su cui affacciano i vari livelli; da un lato è ubicato il bar e le sale ristorante che affacciano, con vetrate e terrazze, verso l'interno sulle piscine termali e verso l'esterno sul Parco; dall'altro si aprono le **“sale convegni”**, con i relativi servizi, il cui ingresso principale avviene direttamente dall'esterno; nella parte posteriore del nucleo centrale si articola la **SPA-Oasi del Benessere**, che, pur nella sua autonomia, si relaziona alla struttura ricettiva attraverso percorsi e spazi di sosta e di riposo; i piani superiori sono destinati esclusivamente alle unità ricettive, in parte collocate in strutture lineari, con percorso centrale di distribuzione, che su entrambi i lati, affacciano sul Parco, ed in parte collocati in singoli blocchi autonomi che si articolano attorno al nucleo centrale con affacci sia sul Parco che sulle piscine. L'impianto delle piscine termali è l'elemento caratterizzante dell'edificio: infatti queste sono posizionate nella parte terminale della struttura e, sfruttando l'andamento del terreno, degradano, attraverso il verde, in direzione del mare.

In “coda” alla struttura alberghiera, sono presenti piccole strutture di due piani fuori terra, con spazio interno comune; esse sono costituite da mini alloggi, con giardini ad uso esclusivo per le unità al piano terra e terrazzi ai piani superiori. La presenza di tali unità consente maggiore confort per singoli nuclei familiari, ospiti della struttura,

Tali strutture ricettive sono raggiungibili attraverso viabilità autonoma, che si dirama dallo spazio antistante la Hall dell'Albergo, e sono provviste di parcheggi pertinenziali.

Elementi caratterizzanti dell'intervento progettuale definitivo, per valorizzarne e rafforzarne la sua naturalità, sono:

- Area Boscata , che fascia il dislivello fra la quota + 1,50 mt circa e il pianoro superiore a quota + 15,00 mt circa che, insieme all'ampliamento della stessa in prossimità della zona pianeggiante, costituisce il Parco Termale;
- Parco Attrezzato, previsto nella zona pianeggiante, che penetra all'interno dell'area di proprietà, destinato a percorso vita, con piazzole per attività ginnico-sportive, campo pratica di golf , pista ciclabile;
- Fosso dell'Acqua Solfa il cui tracciato che solca la zona pianeggiante, diventa parte integrante dell'organismo progettuale, con passerelle pedonali e veicolari che relazionano gli ambiti fra le due sponde.

VIABILITÀ E STANDARD URBANISTICI

La viabilità principale di accesso al Complesso Termale Integrato è prevista da Via di Fossignano, arteria principale di collegamento verso il mare, e da via di Acqua Solfa, della quale peraltro sono previste adeguate opere di rifunzionalizzazione attraverso l'allargamento della sede stradale con la creazione di marciapiede. Da via di Fossignano è prevista una strada di penetrazione all'area di progetto con innesto a T che permette l'accesso allo stabilimento di imbottigliamento ed ai parcheggi pubblici e privati. Gli stessi parcheggi privati e pubblici sono raggiungibili da altri ingressi previsti su via di Acqua Solfa, mediante i quali è possibile accedere anche al Centro Termale. L'accesso al pianoro posto a quota +15,00 dove è prevista la realizzazione della struttura ricettiva è consentito da due tracciati viari esistenti, di cui uno carrabile che ha origine da via di Acqua Solfa (del quale è prevista la sistemazione con materiali naturalistici tipo Glorit) ,ed uno di tipo forestale del quale è previsto il recupero a percorso pedonale naturalistico così come richiesto in Conferenza dei Servizi.

Nella stesura del progetto definitivo sono stati reperiti gli standard urbanistici richiesti ai sensi del DM 1444/68 (parcheggi e verde pubblico) nonché i parcheggi privati richiesti dalla normativa comunale. I parcheggi pubblici sono stati ubicati in

posizione baricentrica rispetto ai tre interventi, così da consentire il facile accesso a ciascuno di essi. La stessa area pubblica è stata distinta dall'area a parcheggio privato mediante l'utilizzo di diverse colorazioni della pavimentazione, nonché con opportuna segnaletica. È previsto anche l'accesso a pulman privati con aree di parcheggio dedicate. L'area a verde pubblico è stata posta a valle del Centro Termale per permettere la creazione di un filtro naturalistico accessibile direttamente da via di Acqua Solfa. Tutti i sottoservizi necessari quali cabine elettriche di trasformazione verranno opportunamente posizionate e schermate con opere a verde così come le aree tecniche di raccolta rifiuti differenziati e di compostaggio saranno ricavate all'interno della struttura in recinti opportunamente schermati.

MERCATO E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

Le scelte del programma progettuale scaturiscono da un'analisi accurata della realtà territoriale circostante dalla quale emergono quali **fattori determinanti**:

- 1) **la posizione privilegiata del sito**, nelle immediate vicinanze di Roma e della fascia costiera tirrenica, a confine tra il comune di Aprilia, a cui appartiene, e quello di Ardea ;
- 2) **l'opportunità di valorizzare le risorse naturali esistenti**;
- 3) **la carenza di infrastrutture qualificate di servizio** sia nella fascia costiera ricadente nell'ambito comunale interessato, sia nell'entroterra fortemente caratterizzato da insediamenti sorti in violazione delle norme vigenti e quindi privi di servizi e socialmente disgregati (Nuclei Fossignano – Colli Primavera).

L'intervento progettuale intende rispondere alle risultanze emerse dall'indagine, non solo con la costruzione di un moderno stabilimento che valorizzi una delle risorse primarie del territorio, ma anche con la realizzazione di organismi architettonici che offrano una vasta gamma di servizi qualificati in grado di innescare, nella loro unitarietà, meccanismi tali da incrementare il settore occupazionale: il tutto imperniato intorno al fulcro della struttura alberghiera che, ubicata sul pianoro a quota + 15,00 ml e protetta dal Parco, cerca, con la sua forma "distesa e allungata", di mantenere inalterato il patrimonio arboreo esistente e di contenere al massimo l'impatto ambientale, di consentire di mantenere

inalterato il patrimonio arboreo esistente, di facilitare interventi di rimboschimento dell'esistente e l'ampliamento della stessa.

Le prospettive di sviluppo del programma progettuale e dell'iniziativa imprenditoriale appaiono estremamente confortanti su diversi fronti:

- 1) **la carenza di strutture ricettive**, come già si è detto, in un'area a forte vocazione turistica in particolare legata alle immediate vicinanze del mare e che si intende potenziare offrendo agli ospiti della struttura ricettiva efficienti servizi di collegamento con gli stabilimenti balneari;
- 2) **le risultanze estremamente soddisfacenti delle analisi sulle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque termominerali** e della conseguente utilizzazione a fini terapeutici;
- 3) **la carenza di servizi qualificati** sia di prima che di seconda necessità che lascia prevedere l'instaurarsi di un rapporto sinergico di reciproco potenziamento fra la nuova struttura e gli insediamenti abitativi preesistenti.

I tre punti sopraelencati consentono ragionevolmente di prevedere una ricaduta molto positiva sul piano occupazionale sia diretta che indiretta con la creazione di un indotto di non trascurabili dimensioni. L'estensione a molteplici attività consente di ampliare il periodo di utilizzo delle strutture previste non soltanto durante il periodo estivo, quindi stagionale, che viene dedicato alle cure termali e al soggiorno marino, ma durante tutto l'arco dell'anno (centro benessere, stabilimento termale come luogo di incontri culturali) per meglio ottimizzare gli investimenti consentendo al personale occupato di coprire più ampi periodi di lavoro, incrementando occupazione permanente e qualificata e sviluppando un indotto che investa altri settori presenti nel comprensorio intercomunale e provinciale ancora in fase di possibile sviluppo.

La struttura organizzativa della Società SANTO STEFANO TERME S.p.A., solidamente avviata, valutando le interessanti prospettive, prevede la realizzazione dell'intero programma per fasi successive e complementari che consentano un impegno graduale fino al raggiungimento degli obiettivi finali.

L'esperienza e la profonda conoscenza maturata attraverso gli anni nel settore termale e delle acque minerali, supportate anche da studi e ricerche approfonditi, suggerisce quindi l'attuazione del complesso attraverso la realizzazione per stralci

funzionali le cui singole redditività consentiranno di implementare l'investimento successivo al fine di ottimizzare sia l'impegno economico che gestionale dell'intera realizzazione.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nell'attuale strumento urbanistico vigente del comune di Aprilia, i terreni di proprietà, interessati dall'intervento nella sua globalità, ricadono in **Zona E, zona ad uso agricolo**; attualmente, a seguito dell'approvazione della **Variante di Recupero dei Nuclei Abusivi**, l'area interessata dall'intervento progettuale si trova in posizione centrale rispetto ai **Nuclei di Fossignano**, posti sulle fasce collinari limitrofe. I nuclei **di Fossignano** sono fra i più consistenti del territorio comunale sia dal punto di vista strettamente dimensionale che demografico. Sorti spontaneamente sulla direttrice che da Aprilia penetra nel territorio del comune di Ardea, si snodano attraverso le colline e i valloni verso il mare: realizzati in gran parte in violazione della normativa vigente, richiedono da parte dell'Amministrazione Comunale un forte impegno per avviare una valida programmazione finalizzata alla riconfigurazione del tessuto urbano, alla riqualificazione funzionale, sia degli spazi interni sia di quelli limitrofi per la dotazione di servizi necessari alla migliore vivibilità dell'insediamento, ormai consolidato, al risanamento ambientale.

L'obiettivo è quindi la qualificazione del tessuto urbano dell'intero comprensorio comunale attraverso un **piano urbanistico attivo** che tenga conto delle nuove strategie di sviluppo di un più vasto ambito territoriale.

PREVISIONE DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA

L'area, oggetto dell'intervento, essendo limitrofa ai perimetri dei nuclei di Fossignano, può facilmente appartenere a quelle aree urbane ad organizzazione morfologica complessa specialistica la cui configurazione fisica preveda la realizzazione di un insieme di spazi (parco e verde attrezzato) e di strutture idonee ad utilizzazione specifiche (centro termale, albergo-residence, spazi urbani), anche differenziate fra di loro, ma fortemente interconnesse, ed in grado di offrire servizi e infrastrutture anche all'intorno abitato.

Il programma progettuale prevede al suo interno varie tipologie di intervento che conferiscono complessivamente all'area categorie urbanistiche diverse da quella attuale, Zona "D2*" relativa allo Stabilimento d'imbottigliamento e, per la parte più consistente dell'area, Zona "F2*" relativa al Complesso Termale Integrato.

La zona "F" è destinata, nel vigente P.R.G. di Aprilia, **ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale**; tale classificazione trova conferma anche nella *Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°6254 del 14.10.1997* che, nel rinnovare la concessione alla Società, dichiara la realizzazione del complesso *di pubblica utilità*.

Le trasformazioni proposte dal programma progettuale e la loro disciplina devono essere quindi dettate attraverso un progetto che pur nella sua unicità si possa diversificare in diverse funzioni descritte e normate attraverso uno **strumento di pianificazione urbanistica di specificazione** che evidenzia in dettaglio la modificazione dell'assetto urbano e individui:

- la nuova maglia insediativa;
- l'impianto fondiario;
- la giacitura e la larghezza degli elementi viari interni proposti;
- il sistema degli spazi scoperti, i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
- la sistemazione di giardini autonomi, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio e la sistemazione degli spazi destinati ad impianti per la pratica sportiva;
- le utilizzazioni ammissibili e compatibili degli edifici;
- il rispetto delle prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi;
- la realizzazione, da parte dei soggetti proponenti, delle opere di urbanizzazione primaria al diretto servizio degli ambiti interessati e le opere di urbanizzazione secondaria;
- la viabilità privata principale e secondaria;
- gli innesti viari sui tracciati stradali esistenti di P.R.G..

ALLEGATI



29/9

Ministero della Sanità

DIREZIONE GENERALE SERVIZI IGIENE PUBBLICA - DIVISIONE VI

DECRETO 30.06.95

Riconoscimento dell'acqua minerale naturale "Santo Stefano in Campo" di Aprilia (Latina).

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la domanda in data 12 aprile 1995 con la quale la società S. STEFANO SICAM s.r.l. con sede in Aprilia (Latina), via Fossignano n. 94, ha chiesto il riconoscimento della qualifica di acqua minerale naturale, ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 105, dell'acqua denominata "SANTO STEFANO IN CAMPO" che sgorga nell'ambito della concessione mineraria SANTO STEFANO sita nel territorio del comune di Aprilia (Latina).

ESAMINATA la documentazione allegata alla domanda;

VISTO il regio decreto 28 settembre 1919, n. 1924;

VISTO il decreto ministeriale 20 gennaio 1927;

VISTO il decreto del Capo del Governo 7 novembre 1939, n. 1858;

VISTO il decreto ministeriale 12 novembre 1992, n. 542;

VISTO il decreto ministeriale 13 gennaio 1993;

VISTO il sopra richiamato decreto legislativo n. 105/92;

VISTO il parere della III Sezione del Consiglio superiore di sanità nella seduta del 14 giugno 1995;

VISTO il decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;

D E C R E T A :

Art.1 - E' riconosciuta la qualifica di acqua minerale naturale, ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 105, dell'acqua minerale "Santo Stefano in Campo" di Aprilia (Latina).

Art.2 - Le indicazioni per le relative etichette sono le seguenti : "L'acqua minerale Santo Stefano in Campo è un'acqua minerale effervescente naturale contenente ione bicarbonato - Facilita le funzioni digestive".

Art.3 - Il presente decreto sarà notificato alla ditta richiedente ed inviato in copia al presidente della giunta regionale competente per territorio per i provvedimenti di cui all'art. 5 del decreto legislativo n. 105/92.

Art.4 - Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e comunicato alla Commissione delle comunità europee.

Roma, 11

IL DIRETTORE GENERALE REGGENTE
(Dr. Biagio d'Alba)

ISTITUTO PER RINGHIERE E ZECCA DELLO STATO



34

Amato
Ministero della Salute

DIREZIONE GENERALE DELLA PREVENZIONE

DECRETO 20 MARZO 2002

Riconoscimento delle proprietà terapeutiche dell'acqua minerale naturale "Santo Stefano in Campo" in comune di Aprilia (Latina) per la bibita in situ.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la domanda in data 12 novembre 2001 con la quale la società S. Stefano S.I.C.A.M. s.r.l. con sede in Aprilia (Latina), Via Fossignano 92, ha chiesto il riconoscimento delle proprietà terapeutiche per la bibita in situ dell'acqua minerale naturale "Santo Stefano in Campo" che sgorga nell'ambito della concessione mineraria "Santo Stefano" sita nel territorio del comune di Aprilia (Latina);

ESAMINATA la documentazione allegata alla domanda;

VISTO il regio decreto 28 settembre 1919, n. 1924;

VISTO il decreto ministeriale 20 gennaio 1927;

VISTO il decreto del Capo del Governo 7 novembre 1939, n. 1858;

VISTA la legge 13 marzo 1958, n. 296;

VISTI gli artt. 27 e 30 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;

VISTO l'art. 6 della legge 23 dicembre 1978, n. 833;

VISTO il parere della III Sezione del Consiglio Superiore di Sanità espresso nella seduta del 31 gennaio 2002;

VISTA la legge 3 agosto 2001, n. 317 di conversione del decreto legge 12 giugno 2001, n. 217;

PRESO ATTO della disposizione ministeriale impartita con nota del 13 marzo 2002, protocollo n. 533 del 14 marzo 2002;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

DECRETA:

Art. 1 - Sono riconosciute le proprietà terapeutiche dell'acqua minerale naturale "Santo Stefano in Campo" che sgorga nell'ambito della concessione mineraria "Santo Stefano" sita nel territorio del comune di Aprilia (Latina) per la bibita in situ nei casi in cui occorra un effetto favorente le funzioni digestive.

Art. 2 - Copia del presente decreto sarà inviata al Presidente della giunta regionale competente per territorio per i successivi provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 27 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Roma, li

20 MAR. 2002

IL DIRETTORE GENERALE

[Signature]
PER COPIA CERTIFICATA
[Stamp]

SA

Per copia conforme

MODULARIO
Sanità - 3

DIPARTIMENTO DELLA
PREVENZIONE - UFFICIO IX

IL DIRIGENTE

Umberto VESCOVI



3032
MOD. 3 U.G.

19 MAG. 1998

Ministero della Sanità

DIPARTIMENTO DELLA PREVENZIONE

DECRETO 18 MAGGIO 1998

Riconoscimento dell'acqua minerale naturale sulfurea della concessione mineraria Santo Stefano di Aprilia (Latina) per la terapia inalatoria e per le insufflazioni endotimpaniche.

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTA la domanda in data 11 aprile 1997 con la quale la Società Santo Stefano SICAM S.r.l., con sede in Aprilia, ha chiesto il riconoscimento dell'acqua minerale sulfurea proveniente da un pozzo ubicato nella concessione mineraria denominata "Santo Stefano" nel comune di Aprilia (Latina) da utilizzarsi per la terapia inalatoria e per le insufflazioni endotimpaniche;

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata alla domanda;

VISTO il regio decreto 28 settembre 1919, n. 1924;

VISTO il decreto ministeriale 20 gennaio 1927;

VISTA la legge 13 marzo 1958, n. 296;

VISTI gli artt. 27 e 30 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;

VISTO l'art. 6 della legge 23 dicembre 1978, n. 833;

VISTO il parere della III Sezione del Consiglio Superiore di Sanità espresso nella seduta del 16 luglio 1997;

VISTO il decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;

DECRETA:

Art.1 - Sono riconosciute le proprietà terapeutiche dell'acqua minerale naturale sulfurea della concessione Santo Stefano sita nel comune di Aprilia (Latina) e ne è consentita l'utilizzazione per la terapia inalatoria e per le insufflazioni endotimpaniche nelle patologie otorinolaringoiatriche.

Art.2 - Copia del presente decreto sarà inviata al presidente della giunta regionale competente per territorio per i successivi provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 27 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Roma, li 18 MAG. 1998

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dr. Fabrizio Oleari)



Per copia conforme

MODULARIO
Sanità - 3

DIPARTIMENTO DELLA
PREVENZIONE - UFFICIO IX
IL DIRIGENTE

Umberto VESCOVI

19 MAG. 1998



3033
MOD. S.U.G.

Ministero della Sanità

DIPARTIMENTO DELLA PREVENZIONE

DECRETO 18 MAGGIO 1998

Riconoscimento dell'acqua minerale naturale sulfurea della concessione mineraria Santo Stefano di Aprilia (Latina) per la balneofangoterapia.

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTA la domanda in data 11 aprile 1997 con la quale la Società Santo Stefano SICAM S.r.l., con sede in Aprilia, ha chiesto il riconoscimento dell'acqua minerale sulfurea proveniente da un pozzo ubicato nella concessione mineraria denominata "Santo Stefano" nel comune di Aprilia (Latina) da utilizzarsi per la balneofangoterapia;

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata alla domanda;

VISTO il regio decreto 28 settembre 1919, n. 1924;

VISTO il decreto ministeriale 20 gennaio 1927;

VISTA la legge 13 marzo 1958, n. 296;

VISTI gli artt. 27 e 30 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;

VISTO l'art. 6 della legge 23 dicembre 1978, n. 833;

VISTO il parere della III Sezione del Consiglio Superiore di Sanità espresso nella seduta del 16 luglio 1997;

VISTO il decreto legislativo 3 febbraio 1973, n. 29;

D E C R E T O :

Art. 1 - Sono riconosciute le proprietà terapeutiche dell'acqua minerale naturale sulfurea della concessione Santo Stefano sita nel comune di Aprilia (Latina) e ne è consentita l'utilizzazione per la balneofangoterapia.

Art. 2 - La società titolare, pena la revoca del presente decreto, è tenuta a far pervenire al Ministero della Sanità - Dipartimento della Prevenzione, al termine dei primi due anni di attività, una relazione clinica controllata, eseguita secondo protocolli specifici, atta a valutare l'efficacia clinica della balneofangoterapia effettuata con l'acqua minerale di cui trattasi. La predetta relazione clinica sarà sottoposta alle valutazioni del Consiglio Superiore di Sanità perché verifichi se sussistano le condizioni per il mantenimento del presente riconoscimento.

Art. 3 - Copia del presente decreto sarà inviata al presidente della giunta regionale competente per territorio per i successivi provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 27 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Roma, li

18 MAG. 1998

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dr. Fabrizio Oleari)

