

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO 16 marzo 2007, n. 213.

Adozione ed approvazione dell'accordo di programma ex art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 relativo all'intervento denominato «Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204. Patto Territoriale delle Colline Romane, Comune di Grottaferrata, ditta Borgo Castel Savelli s.r.l. Progetto per la realizzazione di un edificio adibito ad albergo e residence», in variante al P.R.G.

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTO l'art. 34 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6, e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1, e successive modificazioni;

PREMESSO che in data 09.11.2006 è stato sottoscritto tra la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed il Comune di Grottaferrata l'Accordo di programma ex art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 relativo all'intervento denominato "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Grottaferrata - Ditta Borgo Castel Savelli S.r.l. - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito ad albergo e residence", in variante al P.R.G.

CHE il Consiglio Comunale di Grottaferrata, con deliberazione n. 42 del 28.11.2006, ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo di programma in parola;

CONSIDERATO che l'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stabilisce che l'Accordo di programma va approvato con atto formale;

CHE il medesimo comma stabilisce che, qualora adottato con atto del Presidente della Regione, l'Accordo determina le eventuali variazioni agli strumenti urbanistici;

RITENUTO di provvedere per tali fini all'adozione del citato Accordo di programma con proprio atto formale;

DECRETA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è adottato ed approvato l'Accordo di programma sottoscritto in data 09.11.2006 tra la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed il Comune di Grottaferrata relativamente all'intervento denominato "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Grottaferrata - Ditta Borgo Castel Savelli S.r.l. - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito ad albergo e residence", in variante al P.R.G.

Il presente decreto, di cui l'Accordo di programma in premessa è parte integrante, con la materiale esclusione degli allegati progettuali agli atti del Segretariato Generale - Segreteria della Giunta, sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni (sessanta) dalla comunicazione, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni (centoventi).

Roma, 16 marzo 2007

Il Presidente:
MARRAZZO

REGIONE
LAZIO

PROVINCIA
DI
ROMA

COMUNE
DI
GROTTAFERRATA

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 relativamente all'intervento denominato "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Grottaferrata - Ditta Borgo Castel Savelli S.r.l. - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito ad albergo e residence", in variante al P.R.G.

PREMESSO

Che la L. 23.12.1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

Che il comma 204 della stessa L. 662/96 consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma ex art. 27 della L. 8.6.1990 n. 142, ora art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

Che in data 04.11.02 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";

Che il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;

Che il Comune di Grottaferrata con deliberazione di C.C. n. 39 del 24.05.2004, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6/05.08.04 e successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 23 del 31/12/2004 ha approvato il progetto, in variante al PRG;

Che con attestazione prot. n. 9660 del 03/03/2005 il Dirigente della competente struttura comunale ha preso atto della mancanza di osservazioni al progetto in parola;

Che il Presidente p.t. della Regione Lazio ha convocato apposita Conferenza di servizi anche per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma richiesto;

Che la medesima si è conclusa positivamente in data 17.03.2005;

PRESO ATTO

Del verbale della Conferenza di servizi del 17.03.2005;

Del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, reso con nota prot. 5843 del 30.06.2005;

Del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, reso con nota prot. 1395/A del 07.07.2005;

Del parere favorevole con prescrizioni della Dir. Reg.le Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08- Difesa del Suolo, reso con nota prot. 088423 fasc. 4516 del 03.06.2005;

Del parere favorevole con prescrizioni della Dir. Reg.le Urbanistica Area 2B.10, rilasciato con nota prot. 27592/2005 del 22.03.2005;

Della dichiarazione asseverata a firma dell'Arch. Chiarelli datata 14/02/2005, in merito alla non assoggettabilità dell'intervento a procedure V.I.A.;

Del nulla osta espresso dal responsabile regionale dell'Area Usi Civici e Diritti Collettivi, in Conferenza di Servizi il 17.03.2005;

Del parere di massima favorevole con condizioni reso dalla ASL RM/H con nota prot. 1688 del 26.10.2005;

Della comunicazione, resa dalla Provincia di Roma – Dip.to VII-Serv.3- Viabilità Zona Sud con nota 38418 del 25/03/2005 di non competenza sull'intervento.

CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. Pietro Marrazzo, la Provincia di Roma, rappresentata dal Presidente p.t. Enrico Gasbarra, ed il Comune di Grottaferrata, rappresentato dal Sindaco p.t. Mauro Ghelfi, convengono quanto segue:

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, è approvato l'intervento in oggetto quale risulta dal progetto definitivo, parte integrante del presente atto, che si compone dei seguenti elaborati, assentiti in sede di conferenza di servizi:

- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica;
- Inquadramento Urbanistico- Progetto Architettonico Nuovi Tipi

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.

ART. 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267 è approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Grottaferrata, limitatamente alle aree interessate dagli interventi, che mutano la destinazione urbanistica da "Zona 13 G Verde Speciale" a "Zona C – Ricettivo di tipo extra-alberghiero"; con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

ART. 3

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Soprintendenza Archeologica del Lazio:

L'ufficio dovrà essere avvisato anticipatamente della data di inizio degli sbancamenti, che verranno controllati da proprio personale.

Regione Lazio - Dir. Reg.le Ambiente e Protezione civile – Area Difesa del Suolo

I lavori siano eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati, in particolare siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica e nella relazione vegetazionale;

L'assetto geologico e i parametri geotecnici riscontrati nel corso delle indagini preliminari dovranno essere confermati ed integrati tramite una idonea campagna geognostica. Tale indagine dovrà essere spinta a profondità adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare;

Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico; evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri.

Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli sbancamenti dovrà essere adeguatamente sistemato sul posto opportunamente profilato e stabilizzato, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;

L'area di intervento sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni pluviometriche del luogo;

E' vietata l'estirpazione di piante arboree di specie di interesse forestale e, per quanto possibile,

siano salvaguardati tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei presenti;
Per le sistemazioni a verde siano utilizzate specie vegetali congruenti con la zona dal punto di vista edafico e fitoclimatico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Regione Lazio - Dir. Reg.le Urbanistica

L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso, nel caso di pendii, non superiore a m. 1,50, qualora, quindi, si rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista".

Deve essere messa a dimora, idonea schermatura dei manufatti ottenuta con cortine di alberature o arbusti, compatibili con essenze tipiche della zona;

Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;

Le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;

La sagoma del fabbricato ed il tipo edilizio proposto, come previsto, nella tavola Unica-Inquadramento Urbanistico- Progetto Architettonico, Nuovi Tipi deve ritenersi vincolante;

La copertura dell'edificio deve essere realizzata a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo; Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;

Le recinzioni esterne dovranno essere preferibilmente in siepe vegetale con interposta rete metallica o realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in legno o in ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale;

Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;

Le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

ASL RM/H

Dovrà essere acquisita certificazione comunale che lo scarico delle acque reflue avvenga in fognatura comunale con recapito in depuratore con adeguata capacità ricettiva;

Dovrà essere presentata relazione esaustiva inerente il superamento delle barriere architettoniche (L.13/89; D.M. 236/89; DPR 503/96; Del. G. R. Lazio 424/01)

Dovranno essere indicate le destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente con relativo abaco delle superfici finestrate;

Dovrà essere indicato idoneo sistema di espulsione dei fumi negli angoli cottura;

Dovrà essere chiarito l'utilizzo delle acque piovane per "servizi interni", proposto nella relazione tecnica.

ART. 4

L'operatore privato dovrà sottoscrivere, prima del rilascio del permesso a costruire, atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili per un congruo tempo (15 anni), al termine del quale la destinazione d'uso potrà essere modificata solo a seguito di regolare procedura di variante urbanistica.

Il medesimo atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno, da parte dell'operatore, a mantenere il livello occupazionale previsto.

Le violazioni dell'atto d'obbligo di cui sopra comportano il venir meno degli effetti del presente Accordo in relazione ai contenuti dello stesso.

ART. 5

Poichè l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Grottaferrata entro 30 giorni, a pena di decadenza.

ART. 6

A seguito dell'avvenuta ratifica consiliare di cui all'art. 5, il presente Accordo sarà approvato ed adottato ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 34, c. 4, del D. Lgs. 267/00, con apposito atto formale del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

ART. 7

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Grottaferrata – o suo delegato – che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti interessati, designati dai medesimi.

Roma li 9 novembre 2006

Regione Lazio: il Presidente
MARRAZZO

Provincia di Roma: il presidente
GASBARRA

Comune di Grattaferrata: il sindaco
GHELFÌ