

RINALDI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO 16 marzo 2007, n. 215.

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 Ingest Futura G.E.I.E. Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente da destinare a struttura ricettivo-alberghiera, «via Vittorio Veneto» 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 Ingest Futura G.E.I.E. - Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente da destinare a struttura ricettivo-alberghiera, <via Vittorio Veneto>», in variante al P.R.G.

CHE il Consiglio Comunale di Grottaferrata, con deliberazione n. 39 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 Ingest Futura G.E.I.E. Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente da destinare a struttura ricettivo-alberghiera, <via Vittorio Veneto>», 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 di cui alla Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204, denominato "Patto Territoriale delle Colline Romane" - Comune di Grottaferrata: Ditta Ingest Futura G.E.I.E.- Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente da destinare a struttura ricettivo-alberghiera, «via Vittorio Veneto», 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 Consiglio Comunale di Grottaferrata con deliberazione n. 7 del 09.02.2004 ha approvato il progetto, in variante al PRG;
Che con nota prot. 9660 del 03.03.2005 il Responsabile del 3° Servizio-Settore 1 del Comune di Grottaferrata ha certificato che non sono pervenute osservazioni;
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 21.09.04;

PRESO ATTO

- Del verbale della Conferenza di servizi del 21.09.04;
- Del parere favorevole della Soprintendenza BB.AA. per il Lazio, reso con nota prot. 20475/B del 07.04.2005;
- Del parere di massima favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica del Lazio, reso con nota prot 9142 del 14.07.04;
- Della certificazione relativa all'inesistenza di usi civici resa dal Comune di Grottaferrata con nota prot.36959 del 06.09.2004 e confermata dal responsabile regionale Usi Civici;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Dir. Reg.le Urbanistica Area 2B.5, reso con nota prot. 78634 del 12.01.05;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Dir. Reg.le Ambiente e Protezione Civile - Area 8 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, reso con nota prot.D2/2A/08/034723 fasc.4122 A 13 del 07.03.05;
- Della dichiarazione di non competenza resa dalla Direzione Regionale Attività Produttiva Area Commercio, in Conferenza di servizi il 21.09.2004;

Del parere di massima favorevole con condizioni della ASL RM/H, reso con nota prot. 739 del 16.09.04;

Della dichiarazione, datata 11.11.04, a firma dell'ing. Tallarico, sulla non assoggettabilità alla procedura di VIA per l'intervento in oggetto;

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 e 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:

- Tavola 1 Quadro di riferimento territoriale Urbanistico
- Tavola 2 Rilievo Planoaltimetrico e delle strutture esistenti
- Tavola 3 Zonizzazione in variante al P.R.G. - Planimetria generale di progetto
- Tavola 4 Progetto dell'ampliamento nuovo corpo di fabbrica (Piante Prospetti Sezioni)
- Tavola 5 Particolari Tipologie camere e Servizi
- Elaborato A Relazione tecnica e illustrativa
- Elaborato B Documentazione Fotografica

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 dall'intervento che mutano la destinazione urbanistica da Residenziale Zona D2 Estensiva e Zona E- Verde privato vincolato a Zona Ricettivo-Alberghiero (Zona B4- semintensiva II) 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 per il Lazio:

I lavori di scavo dovranno essere seguiti dall'ufficio, che dovrà essere avvisato con congruo anticipo della data di inizio degli stessi ed in caso di eventuali rinvenimenti, si riserverà di dettare opportune prescrizioni, ai sensi del D.L. n. 42/2004;

Regione Lazio - Dir. Reg.le Urbanistica e Territorio:

L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti 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 rispetto alle superfici pubbliche, ottenute con cortine di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente, pur con integrazione della schermatura già precedentemente indicata;

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;

Le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti, come previsto nella tavola - 3 "Zonizzazione in variante al PRG - Planimetria generale di progetto" devono ritenersi vincolanti. La superficie dei portici non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato;

Le coperture degli edifici devono essere realizzate 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";

Dovrà essere rispettata scrupolosamente la fascia di rispetto della strada statale 216;

L'amministrazione Comunale dovrà accertare la regolarità edilizia del fabbricato esistente. Qualora lo stesso risulti realizzato senza titolo, e non condonato, l'intervento in oggetto non potrà costituire sanatoria.

Regione Lazio - Dir. Reg.le Ambiente e Protezione civile - Servizio Geologico

Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal Geol. Egidio Bronzi;

I manufatti dovranno essere realizzati su terreno omogeneo e compatto, in ottemperanza della Circolare Regione Lazio 769/1982;

Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali, mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso;

Dovranno essere eseguite puntuali indagini geotecniche, in ottemperanza del D.M. 11.03.1988, per la determinazione dell'esatta geometria del sottosuolo di fondazione, e redigendo la relazione geotecnica per la definizione delle più idonee fondazioni;

-Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal dott.for. Delfino Di Nunzio per gli aspetti agronomico-vegetazionali;

-Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione alla definizione del Coefficiente di Fondazione e ai sensi del D.M. 16/01/1996;

-Dovranno essere eseguite le norme per le costruzioni in zona sismica, in particolare il D.M. 16.01.96 e successive modificazioni e integrazioni, per quanto riguarda l'altezza massima

degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade e le seguenti:

D.M. Min. LL.PP. 11.03.88 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. Regione Lazio del 29.10.80 n. 3317

Circ. Regione Lazio del 11.09.82 n. 2950

Circ. Regione Lazio del 23.11.82 n. 769

Circ. Min. LL.PP. del 24.09.88 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.88;

D.M. LL.PP. 16.01.96 Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi;

D.M. LL.PP. 16.01.96 Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e successive modificazioni e integrazioni;

Circ. Min. LL.PP. del 10.04.97 n. 65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.01.96;

Azienda A.S.L. RM H

Lo scarico delle acque reflue dovrà avvenire in fognatura comunale con recapito in depuratore con adeguata capacità ricettiva, in considerazione del notevole aumento del carico inquinante;

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

-Indicazione destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente con relativo abaco delle superfici finestrate;

L'utilizzo degli ambienti nel piano seminterrato dovrà essere verificato dai competenti uffici comunali, in relazione ai propri regolamenti e alla normativa nazionale;

-Dovranno essere acquisiti i pareri e autorizzazioni previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.e f.

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 lì 9 novembre 2006

Regione Lazio: il Presidente
MARRAZZO

Provincia di Roma: il presidente
GASBARRA

Comune di Grottaferrata: il sindaco
GHELFI

ALLEGATO