

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 agosto 2004

Si pubblica, gratuitamente, il n. 0, 1, 2, 3, 4 e ogni numero
Foglio Speciale Trimestre di Roma n. 5641945

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

Il BOLLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli.

- 1) a Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) a Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51605371 - 06-51685116/18.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito ai pubblici.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2004, n. 546.

Comune di Marino (Rm). Variante al P.R.G. - Complesso alberghiero «Helle Cabala»
deliberazione C.C. n. 11 del 14 gennaio 1991. Approvazione

Pag. 3

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2004, n. 558.

Comune di Cave (Rm). Variante al P.R.G. / Delibera costituire n. 19 del 10 marzo 2000.
Approvazione

» 10

546 25 GIU. 2004 9

Oggetto: Comune di Marino (Rm) – Variante al P.R.G. – Complesso Alberghiero "Helio Cabala" Delib. C.C. n. 11 del 14.1.1991 – Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5.9.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72;
VISTO l'art.16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale 06.09.2002, n.1;

PREMESSO che il Comune di Marino (RM) è dotato di P.R.G. approvato con il D.G.R. n.1057 del 21.03.1979;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 14.01.1991, con la quale il Comune di Marino (RM) ha adottato una variante al vigente P.R.G., finalizzata alla modifica della zona, dove insiste il complesso alberghiero "Helio Cabala" da sottozona F9 a F8 che consenta la realizzazione di attrezzature private di tipo turistico - ricettive, con indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2.00;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario n.258 del 20.04.1995 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni avverso la variante di che trattasi e di definitiva adozione della stessa;

VISTA la nota n.1586 del 28.02.1996 con la quale l'Assessore regionale allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta urbanistica in argomento compromette terreni di natura privata, liberi da diritti civici e, pertanto, può proseguire l'iter amministrativo di approvazione della variante urbanistica;

VISTA la nota n. 5592 del 09.09.1996, con la quale l'Assessore regionale all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della Legge 02.02.1974, n.64 sulla variante al P.R.G. di che trattasi a condizione che eventuali ampliamenti e nuove localizzazioni di edifici, nell'area interessata, acquisiscano preventivamente ulteriore parere ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74 e che la realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 42/2 reso nell'adunanza del 16.10.03, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con il quale il predetto Comitato ha espresso il parere che la variante di che trattasi sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.T. n. 42/2 del 16.10.2003 che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A);





546 5 GIU. 2004 6

Esperita la procedura di concertazione con la parti sociali;

DELIBERA

Per i motivi contenuti nel voto n. 42/2 reso dal C.R.T., nell'adunanza del 16.10.2003, che costituisce parte integrante della presente delibera (All.A), è approvata la variante al P.R.G., per il complesso Alberghiero "Helio Cabala" adottata dal Comune di Marino (RM) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14.01.1991 e deliberazione del Commissario Straordinario n.258 del 20.04.1995.

La variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Casa nell'allegato A, relazione tecnica e stralcio N.T.A. del P.R.G.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

25 GIU. 2004





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. all' ORD. N. 546
DEL 25 GIU. 2004

Roma, li



Voto n. 42/2 16 OTT. 2003
Allegato A

LA COMMISSIONE RELATRICE
(Dott. Arch. Demetrio Carini)
(Dott. Arch. Alberto Busnengo)

OGGETTO: Comune di Marino (RM).
Variante al P.R.G. – Complesso Alberghiero "Helio Cabala".
Delibera Consiliare n. 11 del 14.1.1991.

IL COMITATO

Vista la nota n. 1703 del 22.10.1996 con la quale l'allora Settore 45 ha trasmesso al Settore 44 dell'Assessorato Urbanistica e Casa gli atti e gli elaborati della variante in oggetto, assicurandone la regolarità formale.

Premesso

Con nota n. 11644 del 30.04.1996 il Comune di Marino ha trasmesso i seguenti atti per la prescritta approvazione.

- 1) Delibera del C.C. n. 11 del 14.01.1991 "Proposta di variante al P.R.G. "Helio Cabala";
- 2) Relazione Tecnica;
- 3) Deliberazione del Commissario straordinario n. 258 del 20.04.1995 "Controdeduzioni variante al P.R.G. "Helio Cabala";
- 4) Avviso di deposito degli atti in visione al pubblico;
- 5) Certificato avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
- 6) Copia manifesto;
- 7) Copia del foglio avvisi legali della Provincia;
- 8) Copia dei quotidiani "Il Tempo" ed "Il Messaggero";
- 9) Attestazione ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 1/86 datata 26.02.1996 prot. n. 1586.

Con nota prot. n. 24535 del 27.09.1996, il Comune di Marino ha trasmesso la seguente ulteriore documentazione:

- Nota datata 24.05.1996 della Soc. PINCER, proprietaria del Complesso alberghiero – Helio Cabala;
- Perizia extragiudiziale a firma Ing. Piccirilli datata 24.05.1996 riguardante la consistenza immobiliare della struttura esistente;
- Denuncia di variazione catastale prot. presso il Comune di Marino del 24.05.1996 n. 14222 con allegato elaborato planimetrico;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

- Copia parere ai sensi art. 13 della legge 64/74 prot. n. 5592 del 9.09.1996.

Con nota prot. n. 4408 del 2.06.1997, l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, in riferimento all'art. 3 della Legge Regionale n. 1786, ha trasmesso il proprio parere confermando quanto già comunicato con la precedente nota del 26.02.1996.

L'Area su cui insiste il complesso immobiliare "Grand Hotel Helio Cabala" sito nel Comune di Marino Via Spinabella n. 13-15, ha una superficie di mq. 17.880 distinta al catasto urbano del Comune di Marino con la particella 43-44-45-46-47/59-473-475 del foglio n. 24.

Sull'Area così come si rileva dalla perizia trasmessa sono stati realizzati i seguenti fabbricati con le relative cubature:

Corpo centrale (albergo) mc.	8.168,14
Sala Ambasciatori mc.	1.572,17
Villa Cabalino mc.	2.987,05
Villini del Borgo mc.	2.906,95
Padiglione Bianco mc.	975,95
Casa del custode mc.	294,00
<hr/>	
Tot. mc.	16.904,00

La Società proprietaria con nota allegata agli atti trasmessi dal Comune di Marino ha elencato per ognuna delle sei costruzioni gli estremi delle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive domande di condono presentate ai sensi della L. 724/94.

Il vigente P.R.G. del Comune di Marino, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1057 del 21.03.1979, per l'area interessata dalla struttura alberghiera, prevede la destinazione di zona F (attrezzature ed impianti di interesse generale) – sottozona F9 (servizi privati) di preminente interesse sociale.

L'art. 12, punto 9, delle NTA del vigente P.R.G. così stabilisce: "(...) Le aree comprese in questa sottozona sono destinate esclusivamente alle attrezzature dei tipi a;b;c;d;e, di cui al precedente n. 8 del presente articolo. Il volume massimo consentito è di 1 mc. per ogni mq. di superficie, ivi compreso il volume delle costruzioni esistenti (...)".

Il punto n. 8), alle lettere a;b;c;d;e, individua le seguenti attrezzature (scolastico-culturali-religiose-sanitarie-assistenziali).

Il Consiglio Comunale di Marino con la citata deliberazione n. 11/91 ha così stabilito: "(...) 1) adottare la proposta di variante al P.R.G. prodotta dalla S.r.l. Pincer per il complesso Helio Cabala in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Francesco Pinelli e pertanto destinare a zona F8 (servizi privati), che consenta la realizzazione di attrezzature private dei seguenti tipi: turistiche e ricettive, con indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00, il terreno attualmente classificato zona F9 (servizi privati) in conformità agli elaborati ed alla relazione allegati, redatti dall'Arch. Alfredo Commare, incaricato dalla stessa Società della redazione degli stessi, a sua cura e spese;

2) fare proprio il parere e le prescrizioni espressi dal capogruppo di professionisti della variante al P.R.G. con nota del 20.12.1990 dal capogruppo White Arch. Alberto;

3) assoggettare l'intervento a planivolumetria e convenzione da assoggettare ad approvazione del Consiglio Comunale (...)".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, lì

Dalla richiamata nota del 20.12.1990 del capogruppo dei professionisti incaricati della redazione della variante si riassumono le seguenti considerazioni recepite dal Consiglio Comunale nella citata deliberazione.

(...) - la richiesta della Soc. PINCER risponde agli interessi generali della Comunità Marinense per cui lo scrivente esprime il parere favorevole al passaggio a sottozona F8 con il f.f. 2 mc/mq secondo l'art. 12 delle NTA del PRG;

a. Preliminare alla realizzazione delle nuove cubature è richiedere uno stato di consistenza delle superfici e dei volumi esistenti con le relative destinazioni funzionali per poter scorporare le cubature esistenti dal calcolo delle cubature realizzabile secondo la nuova destinazione;

- Per le caratteristiche ambientali le opere di ampliamento e di ristrutturazione debbono essere previste in un progetto unitario, previo rilievo del terreno, con l'ubicazione delle essenze arboree e con elaborati esecutivi di definizione di dettagli e di materiali (...).

Dalla Relazione Tecnica e dalla delibera di adozione della variante emergono le motivazioni della variante stessa che sono principalmente rivolte ad una rivitalizzazione della struttura alberghiera esistente attraverso il riconoscimento urbanistico di tale destinazione ed in particolare nella realizzazione di una volumetria che consenta di adeguare il complesso alberghiero ai parametri di una struttura a "cinque stelle".

Gli interventi previsti sono i seguenti:

- n. 220 camere doppie;
- n. 1 centro congressi della capacità di circa 500 persone;
- n. 1 complesso di "botteghe artigianali e commerciali";
- n. 1 anfiteatro all'aperto per le importanti manifestazioni culturali durante l'estate";
- n. 1 campo da tennis;
- n. 3 ampi garages interrati a più piani;
- n. 1 centro "Fitness Club" con piscina al coperto;
- n. 1 centro medico-diagnostico;
- n. 1 complesso di sale per ricevimenti e piccole riunioni.

Con la citata delibera di adozione della variante, l' A.C. ha inteso modificare la destinazione della zona da F9 a sottozona F8 (servizi privati) in quanto all'interno di tale sottozona (art. 12 punto 8 delle NTA) oltre a quelle della sottozona F9 sono previste le strutture turistico-ricettive, quelle sportive e ricreative e quelle commerciali, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq. Sono inoltre ammesse le residenze fino ad un massimo del 20% della cubatura totale, per le zone dei servizi privati superiori ai due ettari.

Le motivazioni della variante sono contenute, come peraltro già accennato, nelle seguenti considerazioni svolte dal Comune.

- Il complesso alberghiero trova collocazione funzionale appropriata nella sottozona F8 poiché questa zona disciplina anche le attività turistiche ricettive le quali non sono contemplate nella sottozona F9.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

- Il Comune è carente di infrastrutture di carattere turistico ricettivo e le stesse sono ampliamento sottodimensionato;
- Per il complesso suddetto, che rappresenta un motivo di richiamo a livello nazionale e internazionale, le vigenti norme di sottozona F9 non consentono l'ampliamento della struttura esistente;
- La variazione zonizzativa con l'applicazione dell'i.f.f. di 200 mc/mq. consentirebbe di potenziare la struttura turistico-ricettiva e sistente. Infatti, il volume massimo consentito per l'attuale sottozona F9 è di 1 mc. per ogni mq. di superficie, ivi compreso il volume delle costruzioni esistenti. Il rapporto tra le volumetrie esistenti e la superficie del suolo risulta uguale a mc/mq. 0,945 (mc. 16.904: mq. 17.880).

L' A.C. di Marino con deliberazione n. 62 del 24.11.2000 ha adottato la variante generale al vigente PRG, la stessa classifica quest'area come zona F sottozona F7 – servizi privati esistenti – comprendendo fra le varie destinazioni d'uso anche quella alberghiera. In particolare per la struttura in questione l'art. 37 delle NTA sottozona F7 così prevede: " (...) la sottozona F7/A interessa un'area in loc. Spinabella occupata da attrezzature ricettive in fase di ristrutturazione. Pertanto la variante generale riconferma l'indice fondiario del vigente PRG pari a 2,00 mc./mq (...)"

Considerato

La variante generale adottata dal Comune nel 2000 conferma la variante puntuale in esame adottata nel 1991 la quale è stata oggetto di istruttoria da parte di questo Assessorato. Al riguardo su richiesta del CRT l'ex Ufficio Autonomo Pareri Ambientali ha rilasciato sulla variante in esame in data 30.03.1999, "parere favorevole" con le seguenti condizioni: "(...) parere favorevole alla variante di cui in oggetto alle seguenti condizioni: che il progetto esecutivo, dell'intera sistemazione con ampliamento del complesso alberghiero sia valutato in sede di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939, riservandosi di modificare la cubatura nel caso di inserimento deturpante il contesto ambientale (...)".

In sede di esame da parte del CRT sono comunque emerse perplessità sulla possibile ammissibilità della variante legate soprattutto agli aspetti ambientali di natura paesistica con particolare riferimento alla applicabilità della normativa del PTP n. 9.

Occorre rilevare che l'area oggetto della variante, come la maggior parte del territorio Marinense, risulta vincolata paesaggisticamente con DD.MM. 21.12.1953 e 29.08.1959. Il PTP n. 9 – Castelli Romani – pubblicato sul BURL del 30.10.1999 a seguito della Deliberazione della G.R. n. 4480 del 30.07.1999, ai sensi dell'art. 20, 2° comma della L. R. 24/98, disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela. La zona in questione è classificata dal PTP zona 7 zone compromesse: Aree di insediamento diffuso a bassa densità "non ordinato", l'art. 23 del PTP così stabilisce: "(...) Su queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto di seguito prescritto, per i territori



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che assumono altre destinazioni di zona e che non sono di fatto destinati all'esercizio dell'attività agricola e nel rispetto della normativa di "Area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico ... omissis ... (...)"

Il PTP con questa classificazione norma la maggiore estensione del territorio Marinese, riconoscendo la sostanziale corrispondenza della destinazione urbanistica compatibile con quella paesistica anche in presenza di zone compromesse da interventi di abusivismo edilizio.

Per le zone aventi destinazione diverse da quella agricola è sempre possibile, ai sensi dell'art. 27/bis della L.R. 24/98, adottare varianti urbanistiche.

Alla data del 28.09.2000, come emerso in sede di esame da parte del CRT, tale variante non era ammissibile, in quanto in contrasto con la norma di tutela.

Con la intervenuta modifica del sopracitato art. 27 della L.R. n. 24/98, introdotto con l'art. 28 della L.R. n. 10/2001, la variante urbanistica in esame risulta ammissibile anche sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale.

Al riguardo i parametri indicati nella relazione tecnica, riguardanti il complesso alberghiero in termini di numero di stanze ed impianti complementari realizzabili, devono ritenersi indicativi, con valore di "programma". Tali previsioni in sede di "planovolumetrico", assistito da apposita convenzione, dovranno essere verificate con la necessaria dotazione di standards urbanistici e con i parametri dimensionali fissati dalle leggi nazionali e regionali in materia di ricettivo alberghiero.

Per quanto sopra esposto questo Comitato è del

PARERE

Che la variante al PRG di Marino, adottata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 11 del 14.1.1991, sia meritevole di approvazione.

IL SEGRETARIO DEL COMITATO
(Dott. Arch. Lucio Zoppini)

IL PRESIDENTE
(Dott. Arch. Antonino Bianco)

