



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/07/2005

=====

ADDI' 08/07/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzupi

\*\*\*\*\*OMISSIS

ASSENTI: DE ANGELIS BONELLI

**DELIBERAZIONE 612**

Oggetto:

Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, denominato Comune di San Vito Romano - Piano integrato Residence Il Castagneto srl - Intervento di riqualificazione urbanistica area centro urbano località Viale Piave, in variante allo strumento urbanistico vigente.



**Oggetto:** Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, denominato Comune di San Vito Romano - Piano integrato Residence Il Castagneto srl - Intervento di riqualificazione urbanistica area centro urbano località Viale Piave, in variante allo strumento urbanistico vigente.

### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

#### PREMESSO

**Che** la società Residence Il Castagneto srl ha presentato al Comune di San Vito Romano il progetto di un Piano integrato di riqualificazione urbanistica dell'area ubicata in località Viale Piave che prevede la completa demolizione dell'attuale fatiscente fabbricato già ospitante l'albergo Il Castagneto e la costruzione di un nuovo edificio da destinarsi parte a commerciale e parte a residenziale.

**Che**, a propria cura e spese, il proponente prevede la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di San Vito Romano di un parcheggio pubblico di circa 600 mq e di un locale di circa 150 mq da adibirsi a sede della Protezione civile comunale.

**Che** al fine di acquisire sul progetto i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni comunque denominate da parte degli Enti competenti, il Comune di San Vito Romano ha convocato apposita conferenza di servizi con nota prot. 2811 del 31.5.2004.

**Che** nel corso della medesima, svoltasi il 21.6.2004 sono stati acquisiti i pareri di rito.

**Che** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 04.2.2005 è stato approvato il progetto del Piano integrato in variante al PRG.

**Che** è necessario mutare la destinazione urbanistica delle aree attualmente ricadenti parte in zona D/AC di completamento turistico alberghiera e parte in zona P - Parcheggio pubblico a Zona Turistico residenziale, commerciale, residenziale per civile abitazione con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

**Che** a seguito di pubblicazione ai sensi di legge avvenuta dal 27.02.2005 al 14.3.2005, non sono pervenute osservazioni, come da apposita attestazione datata 16.3.2005 del Segretario del Comune di San Vito Romano.

**Che** a seguito di trasmissione, con nota prot. 3213 del 21.6.2004 del verbale definitivo della conferenza, non sono pervenuti motivati dissensi.

**Che** con note prot. 2931 del 23.5.2005 e prot. 2931 bis del 26.5.2005 l'Amministrazione Comunale di San Vito Romano ha consegnato alla Regione Lazio gli atti relativi a quanto sopra.

#### PRESO ATTO

Del verbale della Conferenza di servizi del 21.6.2004

Dei seguenti pareri:

- Regione Lazio - Dir.reg.le territorio ed urbanistica - Parere favorevole con condizioni reso con nota prot. 91788/2004 del 28.10.2004
- Regione Lazio - Dir.reg.le Agricoltura Area Usi civici - Nulla osta reso con nota prot. 83245/06 del 16.7.2004.



- Regione Lazio - Dir.reg.le Ambiente e protezione civile - Servizio Geologico Regionale - Parere favorevole con prescrizioni reso con nota D2/2 A/08/118553 fascicolo 4102 A 13 del 15.7.2004.
- AUSL Roma G - parere favorevole con prescrizioni reso con nota n. 5517 del 23.8.2004
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 130354/04 del 24.6.2004.
- Dichiarazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Vito Romano relativamente alla errata perimetrazione dell'area boscata, resa con nota datata 16.4.2005.

Dell'allegato schema di Accordo di Programma;

**VISTO**

Il progetto costituito dai seguenti elaborati, esaminati favorevolmente nel corso della conferenza di servizi del 21.6.2004 ed approvati con DCC n. 3 del 04.2.2005:

- Elaborato 1 - Inquadramento urbanistico
- Elaborato 2 - Planimetrie e profili ante e post operam
- Elaborato 3 - Pianta prospetti e sezioni ante operam
- Elaborato 4 - Pianta prospetti e sezioni post operam
- Elaborato 4/a - Elaborato integrativo
- Elaborato 5 - Relazione illustrativa - Relazione geologica
- Tavola 6 - Convenzione
- Documentazione fotografica

**CONSIDERATO**

Che pertanto nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma, con il quale si approverà il progetto in variante urbanistica e di conseguenza l'area interessata dalla realizzazione dell'intervento muterà la propria destinazione urbanistica parte in zona D/AC di completamento turistico alberghiera e parte in zona P - Parcheggio pubblico a Zona Turistico residenziale, commerciale, residenziale per civile abitazione con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

**VISTI**

L'allegato schema di Accordo di Programma.  
Il D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

**RITENUTO**

Di aderire all'Accordo di Programma medesimo.

**DELIBERA**

Di autorizzare il Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, denominato Comune di San Vito Romano - Piano integrato Residence Il Castagneto srl - Intervento di riqualificazione urbanistica area centro urbano località Viale Piave, in variante allo strumento urbanistico vigente.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL VICE SEGRETARIO: F.to Sig. Domenico Antonio Cuzzupi

11 LUG. 2005





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 612 *dy*  
DEL 8 LUG. 2005



COMUNE DI SAN VITO ROMANO

### ACCORDO DI PROGRAMMA

ex art.34 del Dlgs. n.267/2000 relativamente all'intervento denominato "Comune di San Vito Romano Piano integrato Residence Il Castagneto srl – Intervento di riqualificazione urbanistica area centro urbano località Viale Piave, in variante allo strumento urbanistico vigente".

### PREMESSO

**Che** la società Residence Il Castagneto srl ha presentato al Comune di San Vito Romano il progetto di un Piano integrato di riqualificazione urbanistica dell'area ubicata in località Viale Piave che prevede la completa demolizione dell'attuale fatiscente fabbricato già ospitante l'albergo Il Castagneto e la costruzione di un nuovo edificio da destinarsi parte a commerciale e parte a residenziale.

**Che**, a propria cura e spese, il proponente prevede la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di San Vito Romano di un parcheggio pubblico di circa 600 mq e di un locale di circa 150 mq da adibirsi a sede della Protezione civile comunale.

**Che** al fine di acquisire sul progetto i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni comunque denominate da parte degli Enti competenti, il Comune di San Vito Romano ha convocato apposita conferenza di servizi con nota prot. 2811 del 31.5.2004.

**Che** nel corso della medesima, svoltasi il 21.6.2004 sono stati acquisiti i pareri di rito.

**Che** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 04.2.2005 è stato approvato il progetto del Piano integrato in variante al PRG.

**Che** è necessario mutare la destinazione urbanistica delle aree attualmente ricadenti parte in zona D/AC di completamento turistico alberghiera e parte in zona P – Parcheggio pubblico a Zona Turistico residenziale, commerciale, residenziale per civile abitazione con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

**Che** a seguito di pubblicazione ai sensi di legge avvenuta dal 27.02.2005 al 14.3.2005, non sono pervenute osservazioni, come da apposita attestazione datata 16.3.2005 del Segretario del Comune di San Vito Romano.

**Che** a seguito di trasmissione, con nota prot. 3213 del 21.6.2004 del verbale definitivo della conferenza, non sono pervenuti motivati dissensi.

**Che** con note prot. 2931 del 23.5.2005 e prot. 2931 bis del 26.5.2005 l'Amministrazione Comunale di San Vito Romano ha consegnato alla Regione Lazio gli atti relativi a quanto sopra.

### PRESO ATTO

Del verbale della Conferenza di servizi del 21.6.2004



Dei seguenti pareri:

- Regione Lazio – Dir.reg.le territorio ed urbanistica - Parere favorevole con condizioni reso con nota prot. 91788/2004 del 28.10.2004
- Regione Lazio - Dir.reg.le Agricoltura Area Usi civici - Nulla osta reso con nota prot. 83245/06 del 16.7.2004..
- Regione Lazio - Dir.reg.le Ambiente e protezione civile – Servizio Geologico Regionale - Parere favorevole con prescrizioni reso con nota D2/2 A/08/118553 fascicolo 4102 A 13 del 15.7.2004.
- AUSL Roma G – parere favorevole con prescrizioni reso con nota n. 5517 del 23.8.2004
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 130354/04 del 24.6.2004.
- Dichiarazione del Responsabile dell'Arca Tecnica Urbanistica del Comune di San Vito Romano relativamente alla errata primetrazione dell'arca boscata, resa con nota datata 16.4.2005.

**Che** la Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha aderito ai contenuti dell'Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 autorizzando il Presidente a sottoscrivere il medesimo e che pertanto, nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma.

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. Piero Marrazzo, il Comune di San Vito Romano rappresentato dal Sindaco p.t. Amedeo Rossi, convengono quanto segue:

#### Articolo 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, che fa parte integrante del presente atto, fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 3, che si compone dei seguenti elaborati, esaminati favorvolmente nel corso della conferenza di servizi del 21.6.2004 ed approvati con DCC n. 3 del 04.2.2005:

- Elaborato 1 – Inquadramento urbanistico
- Elaborato 2 - Planimetrie e profili ante e post operam
- Elaborato 3 - Pianta prospetti e sezioni ante operam
- Elaborato 4 - Pianta prospetti e sezioni post operam
- Elaborato 4/a – Elaborato integrativo
- Elaborato 5 - Relazione illustrativa Relazione geologica
- Tavola 6 – Convenzione
- Documentazione fotografica



#### Articolo 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 San Vito Romano limitatamente alle aree interessate dagli interventi:

**da** parte zona D/AC di completamento turistico alberghiera e parte zona P – Parcheggio pubblico a Zona Turistico residenziale, commerciale, residenziale per civile abitazione con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

#### Articolo 3

Detta realizzazione deve avvenire conformemente alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni dettate dagli Enti competenti

### **Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

I muri di contenimento dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica della faccia vista. Le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature dovranno essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali, in quanto la soluzione proposta risulta poco aderente alla tipologia dei fabbricati esistenti.

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 né abbaini sulle falde dei tetti.

Le recinzioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro con disegno tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale.

Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore.

Dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle c.d. barriere architettoniche.

La parte della struttura con destinazione urbanistica turistica – residenziale, costituita da mini appartamenti, zona servizi comuni, direzione e accettazione, sala lettura, tv, bar, ristorante, venga considerato quale complesso unitario, in modo da garantire l'effettivo soggiorno temporaneo, finalizzato alla fruizione del maggior numero di richieste turistiche.

### **Regione Lazio – Dipartimento del Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 08 – Difesa del suolo**

1. Siano rispettate tutte le prescrizioni redatte nella relazione geologica redatta dal geol. Leonardo Romboli;
2. Le fondazioni dovranno raggiungere il substrato litoide compatto, escludendo totalmente la posa sui terreni sciolti e di riporto;
3. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante linee di raccolta, smaltimento e deflusso, che dovranno essere adeguate e mantenute in efficienza;
4. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in tema di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione all'altezza massima degli edifici, rispetto della larghezza delle strade ai sensi del D.M. 16.01.1996 e le seguenti:
  - D.M. LL.PP. 11.3.1988 "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";
  - Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29.10.1980, n° 2950 del 11.9.1982 e n° 769 del 23.11.1982";
  - Circolare Min. LL.PP. del 24/09/88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
  - D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e s.m.i.
  - Circolare Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996.

### **Azienda Unità Sanitaria Locale Roma G**

- I bagni posti al 1 piano interrato dovranno essere muniti di ricambio d'aria diretto verso l'esterno.

### **Comando Provinciale di Roma dei Vigili del Fuoco**

1. Siano attuati gli impegni di progetto risultanti dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica presentati.
2. Siano rispettate le norme previste dal D.M. 01.02.1986 e s.m.i.



3. L'accesso carrabile dovrà avere larghezza netta non inferiore a m. 4,50.
4. Nei tratti in cui la corsia di manovra ha una larghezza inferiore a 5 mt dovrà essere installata apposita segnaletica che evidenzii i restringimenti della corsia integrata, in corrispondenza dei cambi di direzione, da specchi parabolici.
5. Le porte a servizio dei filtri a prova di fumo dovranno essere di tipo REI 120.
6. Le uscite di sicurezza dovranno avere la porta apribile a semplice spinta verso l'esterno.
7. La superficie di aerazione non dovrà essere inferiore ad 1/25 della superficie in pianta dell'autorimessa.

Dopo l'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata istanza di sopralluogo con relativo versamento ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Tale domanda dovrà essere corredata delle seguenti dichiarazioni firmate da tecnico abilitato:

- 1)-resistenza al fuoco delle strutture dell'autorimessa
- 2)-rispondenza degli impianti elettrici a quanto stabilito dalla Legge 01.3.1968 n. 186 (conformità Legge 46/90);
- 3)-superficie totale del locale e superficie totale delle aperture di aerazione;
- 4)-copia omologazione porte REI installate, dichiarazione di conformità e dichiarazione di corretta installazione.

Si evidenzia che il presente parere è relativo alla sola autorimessa e che per eventuali attività di tipo alberghiero comprese nell'edificio di cui alla nota del Comune di San Vito Romano prot. n. 2226 del 03.5.2004, dovrà essere presentato a questo Comando uno specifico progetto per la preventiva approvazione ai sensi del D.P.R. 37/98 e redatto in conformità delle vigenti norme di prevenzione incendi di cui al D.M. 09.4.1994.

#### **Articolo 4**

Il presente Accordo sarà approvato ed adottato con apposito atto formale dal Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

#### **Articolo 5**

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

#### **Articolo 6**

Poichè l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio comunale di San Vito Romano entro 30 giorni dalla sottoscrizione, pena la decadenza.

Roma.....

Per il Comune di San Vito Romano  
il Sindaco.....

Per la Regione Lazio  
il Presidente.....

