

403 11 LUG. 2006 *ly*



OGGETTO: Adesione alla proposta di 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 SLMO.GE.srl - Progetto per la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera, < Loc. Pedica >" in variante al P.R.G.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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 l'intervento in oggetto è inserito nel Patto Territoriale delle Colline Romane, sottoscritto anche dalla Regione Lazio;

Che per gli interventi inseriti nel Patto è previsto il ricorso alle procedure dell'Accordo di Programma;

Che in merito al medesimo si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma in apposita Conferenza di Servizi;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma il cui schema è parte integrante del presente atto;

CONSIDERATO

Che tale opera comporta un incremento occupazionale;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;

La deliberazione del Consiglio Comunale di Grottaferrata n. 10 del 9.02.2004;

Il verbale ed i pareri della Conferenza dei Servizi allegati al presente atto;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

L'art.2 commi 203 e 204 della L. 23.12.1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica;

L'art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.;



403 11 LUG. 2006

leg



RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa

di aderire alla proposta di 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 SIMO.GE.srl - Progetto per la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera, <Loc. Pedica>" in variante al P.R.G.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPII

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPOLI



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 SLMO.GE.srl - Progetto per la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera, <Loc. Pedica>" 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. 10 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. 20477/B del 07.04.2005 ;
- Del parere di massima favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica del Lazio, reso con nota prot 7862 del 17.06.04 e confermato con nota prot.10030 del 28.07.04 ;
- Della certificazione relativa all'inesistenza di usi civici resa dal Comune di Grottaferrata con nota prot.36854 del 15.09.2004 e confermata dal responsabile dell'area Usi Civici;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Dir. Reg.le Urbanistica Area 2B.10, reso con nota prot. 78638/2004 del 10.02.05;
- 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/08/023623 fasc. 4120 A 13 del 16.02.05 ;
- Della dichiarazione di non competenza resa dalla Direzione regionale attività produttiva in Conferenza di servizi il 21.09.2004;
- Del parere di massima favorevole con condizioni della ASL RM/II, reso con nota prot.738 del 16.09.04;



Della pronuncia di verifica VIA con prescrizioni, resa dall'Arca 2/A4-VIA con nota prot. 64365/2A/04 del 27.04.05;

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:

- Relazione Tecnica
- Rilievo Fotografico
- Elaborato Unico contenente : Estratto P.T.P. , Estratto P.R.G. ,C.T.R. , Individuazione dei vincoli, Estratto foglio catastale , variante urbanistica , zonizzazione di progetto, planimetria stato attuale, planivolumetrico, planivolumetrico esemplificativo, calcoli dei volumi e delle superfici, pianta piano interrato, pianta piano terra, pianta piano primo, pianta dei sottotetti, pianta delle coperture, sezioni, prospetti, particolari delle sistemazioni esterne, studio delle soluzioni architettoniche, dettaglio architettonico delle soluzioni di facciata;

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 "Zona FI-Verde Pubblico" a "Zona Turistico Alberghiero- Commerciale", 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 dovranno essere preceduti da sondaggi archeologici;

La data di inizio dei sondaggi dovrà essere comunicata con congruo anticipo alla Soprintendenza medesima, che seguirà i lavori con proprio personale tecnico;

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

-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 e 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;

-Il fabbricato, come previsto nella tavola del progetto architettonico deve ritenersi vincolante;

-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;

-Ogni nuova costruzione, dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; 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";

-L'area lungo il corso d'acqua pubblica, dovrà essere sistemata in maniera da non comportare modifiche irreversibili allo stato dei luoghi.

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

-Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dalla Geol. Valentina Favi e dal Geol. Domenico Marchetti;

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

-Dovrà essere lasciato una zona di rispetto (almeno metri dieci dal Fosso dei Ladroni)

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

-Le condotte fognarie dovranno essere realizzate con doppia camicia e convogliate verso il depuratore comunale in ottemperanza del D.P.R. 263/1988 e della D.G.R. 5817/1999;

-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. Franco Onori e dal dott.agr. Pierantonio Pitoni 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. 16/01/1998;

-Siano 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 esaustiva inerente il superamento delle barriere architettoniche;

-Indicazione destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente con relativo abaco delle superfici finestrate, areazione dei W.C. senza finestre e canne fumarie nei locali cottura;

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

Regione Lazio - Dir. Reg.le Ambiente e Protezione Civile- Area VIA

Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazione e di compensazione previsti dal SIA ;

I parcheggi dovranno rispondere a tutti i requisiti indicati nella nella D.G.R. n. 2546 del 12 dicembre 2000;

Dovranno essere soddisfatte tutte le prescrizioni ricomprese nel parere espresso dal Servizio Geologico Regionale dell'area Conservazione e Qualità dell'Ambiente con nota prot. n° D2/2A/08/23623 del 16/02/2005 tra le quali :

Dovranno essere rispettate le prescrizioni individuate nella relazione geologica

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

Dovrà essere lasciata una zona di rispetto di almeno metri dieci dal Fosso dei Ladroni.

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

Le condotte fognarie dovranno essere realizzate con doppia camicia e convogliate verso il depuratore comunale in ottemperanza del D.P.R. 236/1988 e della D.G.R. 5817/1999.

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 prescrizione individuate nella relazione vegetazionale.

Dovranno essere seguite le norme per le costruzioni in zona sismica, in particolare il D.M. 16/01/96 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade

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.

Regione Lazio: il Presidente

Provincia di Roma : il Presidente

Comune di Grottaferrata: il Sindaco

Roma li

