



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

IN ATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/08/2007

ADDI' 03/08/2007 NELLA SALA DELLA REG. ON. LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, S. N. RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
POFFILI	Massimo	Vice Presidente	MANDARELLI	Alessandra	"
ASTORRE	Enzo	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COSIA	Silvia	"	RODARO	Giulio	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI SIEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filippo	"
VIGNERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CURZOLI

ASSENTI: PUFFILI - BATTAGLIA - DALIA - DE ANGELIS - MANCINI - MANDARELLI - VALENTINI


DELIBERAZIONE N. 625

Oggetto:

Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato: "Loggo 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Frascati: Soc. T.A.G.S. SRL - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito a residence - via Tuscolana," in variante al vigente P.R.G.



625 - 3 AGO. 2007 *ll*



OGGETTO: Adesione ai contenuti dell' 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 Frascati**: Soc. F.A.G.G. Srl - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito a residence - via Tuscolana," in variante al vigente 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;

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di una struttura ricettiva di tipo extra alberghiera costituita da un fabbricato di due piani fuori terra cui trovano ubicazione reception, caffetteria, lavanderia, unità adibite al pernottamento oltre alla realizzazione di spazi esterni costituiti da aree di verde naturale, aree destinate ad attività sportiva e parcheggi;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale;

PRESO ATTO

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

RITENUTO

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

VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;

La deliberazione del Consiglio comunale di Frascati n. 47 del 30.09.02;

La certificazione comunale, datata 27.01.04, di mancata presentazione di osservazioni effettuata dal Segretario comunale;

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" *a s.m.i./b*



625 - 3 AGO. 2007 *dy*

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.;

RITENUTO

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

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,

Di aderire ai contenuti dell' 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 Frascati**: Soc. F.A.G.G. Srl - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito a residence - via Tuscolana," in variante al vigente P.R.G.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





ALLEG. alla DELIB. N. 625 *lez*
DEL 3 AGO. 2007

REGIONE
LAZIO

PROVINCIA
DI
ROMA



COMUNE
DI
FRASCATI

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 Frascati**: Soc. F.A.G.G. Srl - Progetto per la realizzazione di un edificio adibito a residence via Tuscolana," in variante al vigente 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 Frascati con deliberazione n. 47 del 30.07.2002, ha approvato il progetto, in variante al PRG;

Che con attestazione datata 27.01.04 il Segretario Generale del Comune di Frascati 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 22.09.2004 ;


CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di una struttura ricettiva di tipo extra alberghiera costituita da un fabbricato di due piani fuori terra in cui trovano ubicazione reception, caffetteria, lavanderia, unità adibite al pernottamento oltre alla realizzazione di spazi esterni costituiti da aree di verde naturale, aree destinate ad attività sportiva e parcheggi;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale;

PRESO ATTO

- Del verbale della Conferenza di servizi del 22.09.04;
- Dell'elaborato grafico con indicazione e misura distacchi dalla linea ferroviaria, trasmessa dall'ASP con nota prot. Gi/626 del 19.04.05 ;

- 
- Del parere di ammissibilità con condizioni ed esclusione dell'impianto sportivo, la cui realizzazione è vietata, reso dalla Soprintendenza BB.AA. per il Lazio con nota prot.20488/B del 05.11.04;
 - Del parere di larga massima favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica del Lazio, reso con nota prot.2769 del 24.03.05 ;
 - Del parere favorevole con prescrizioni dell'Area regionale Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Provincia di Roma, reso con nota prot. 78628/2004 del 25.05.05;
 - Del parere favorevole con prescrizioni dell'Area regionale Difesa del Suolo, reso con nota prot. 149487/2A/08 fasc. 4140 del 03.09.04;
 - Della attestazione, datata 19.07.05, del Dirigente del Comune di Frascati relativamente all'inesistenza di diritti di uso civico e confermata, in data 28.10.05, dal Dirigente dell'Area regionale Usi Civici;
 - Del parere di massima favorevole con condizioni della ASL RM/H, reso con nota prot.741 del 16.09.04;
 - Dell'autorizzazione n.0064/02 rilasciata dalla Provincia di Roma Dip.VII- Servizio 3°- Viabilità Zona Sud- Licenze e Concessioni per l'apertura di accesso carrabile;
 - Della dichiarazione asseverata, a firma dell'Arch. Franco Chiarelli e datata 18.04.05, che il progetto non interferisce con la fascia di rispetto ferroviaria;
 - Della nota prot. 111736 del 6 luglio 2006, contenente prescrizioni, trasmessa all'Area Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

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 Frascati, rappresentato dal Sindaco p.t. Francesco Paolo Posa, 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
- Inquadramento urbanistico
- Progetto Architettonico

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 Frascati, limitatamente alle aree interessate dall'intervento che mutano la destinazione urbanistica da parte "Zona Verde Privato e parte Zona Fascia di Rispetto" a "Zone Residenziali extraurbane tipo B (con destinazione a strutture extra- alberghiere)", 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:

Dovranno essere eseguiti sondaggi preventivi in base ai cui risultati la Soprintendenza si riserva di chiedere eventuali varianti, ai sensi del D.Lgs n.42/2004;

Soprintendenza BB.AA.per il Lazio:

E' vietata la realizzazione dell'impianto sportivo;

La sistemazione del lotto, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio, dovrà rimanere conforme all'attuale aspetto;

Eventuali muretti di contenimento dei terrapieni, la cui altezza sarebbe opportuno si mantenesse inferiore alla misura di ml 1,50, dovranno essere realizzati, o rivestiti in pietra naturale tipica dell'area;

I percorsi carrabili e pedonali dovranno essere realizzati con tecniche e materiali atti a salvaguardare il regime di permeabilità dei suoli;

Dovranno essere salvaguardate tutte le alberature non interessanti l'area di sedime del fabbricato e si dovrà prevedere il reimpianto di quelle gravanti sui percorsi carrabili;

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 messe 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;

La sagoma del fabbricato e la tipologia edilizia proposta, come previsto nella tavola del progetto architettonico devono ritenersi vincolanti.

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";

Dovranno essere rispettate scrupolosamente le prescrizioni riportate nel parere della Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, formulato con nota n. 20488/B del 05.11.2004.



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

Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegata all'istanza;

I parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, (comprendenti anche sondaggi a carotaggio continuo) da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Le indagini geognostiche dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche potranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle opere di sostegno, provvisorie e definitive;

Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni piroclastici con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio e eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1.5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;

Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;

Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;

Siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insorgere di fenomeni di erosione e di allagamento o impaludamento. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;

Siano salvaguardati le piante di olivo anche mediante trapianto degli esemplari che ricadono nella zona interessata dall'edificazione;

La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare :

Legge 2.2.1974 n. 64;

D.M. Min. 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";

Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;

Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;

D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;

Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;

D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";

D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";

Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n.65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M.16.01.1996

Azienda A.S.L. RM H


Lo scarico delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente D.Lvo 152/99 e s.m.i.(allaccio in pubblica fognatura o recapito in corpo idrico superficiale);

Dovrà essere presentata relazione esaustiva inerente il superamento delle barriere architettoniche;

Indicazione abaco delle superfici finestrate di tutti gli ambienti.

Provincia di Roma – Dip.to VII – Servizio 3°

Il cancello dovrà essere posto a m 10,40 dal confine stradale ed il piazzale di sosta dovrà risultare in piano per l'intera superficie ed in quota con il piano stradale per i primi m 8,00 per permettere la fermata dei veicoli in ingresso senza intralciare la circolazione. Il passo sarà delimitato tramite due raccordi circolari, di idoneo raggio, dal confine stradale della proprietà. Il piazzale di sosta e tutto il tratto dell'accesso saranno realizzati con sottofondo di pietrame dello spessore di cm 20 e con sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso o cementizio.



ditta concessionaria dovrà mantenere la perfetta pulizia del fronte stradale e, principalmente, dell'area interessata dai triangoli di visibilità, sgombra da qualunque manufatto, deposito o simile nonché da essenze vegetali, di altezza superiore a m 1,00.

L'opera, nella parte interna, dovrà essere pavimentata in modo da evitare, con il transito dei veicoli e con le acque di scolo, l'apporto di detriti, fango, etc. nella carreggiata stradale. Non sono consentiti depositi di nessun genere, ancorché temporanei, sulle pertinenze stradali. Il titolare deve realizzare e mantenere, dove occorre, le opere sui fossi laterali senza alterare la sezione dei medesimi, né le caratteristiche plano-altimetriche della sede stradale.

Il titolare ha l'obbligo di mantenere pulita la fascia di rispetto in modo da garantire sempre la più ampia visibilità della zona di svincolo prevista dall'art. 45 comma 5 del D.P.R. 495/92 a garanzia della sicurezza della circolazione stradale.

In adiacenza alla sede stradale, in caso di costruzione o di apposizione di recinzioni, di muri di cinta o di sostegno, di siepi, di alberi, o di qualunque altra struttura, nonché per le escavazioni, dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione alla Provincia.

I lavori relativi alla presente dovranno essere eseguiti entro 60 giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione Comunale o nulla osta di eventuali vincoli, trascorsi i quali la stessa decade, ed ultimati entro giorni 60 dal loro inizio. La presente potrà essere rinnovata previa motivata richiesta del titolare.

Il Titolare ha l'obbligo di comunicare la data di inizio e fine lavori, conformemente al modello allegato, pena la revoca dell'autorizzazione. In tale caso per eseguire o completare le opere richieste dovrà essere presentata nuova istanza.

Durante l'esecuzione dei lavori non dovrà ostacolarsi minimamente la circolazione stradale e si dovrà porre la segnaletica di avvistamento dei lavori stessi.

La ditta qualora si verificassero cedimenti, avvallamenti od altro al corpo stradale a causa di quanto concesso per la durata di due anni dalla ultimazione dei lavori dovrà intervenire con appropriata opera onde eliminare eventuali inconvenienti.

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

Poiché l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Frascati 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 Frascati – 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 Frascati: Il Sindaco

Roma li

