



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/02/2010

=====

ADDI' 05/02/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

| | | | | | |
|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|
| MARRAZZO | Pietro | Presidente | MARUCCIO | Vincenzo | Assessore |
| | | Vice | | | |
| MONTINO | Esterino | Presidente | NIERI | Luigi | " |
| COPPOTELLI | Anna Salome | Assessore | PARRONCINI | Giuseppe | " |
| DALIA | Francesco | " | RODANO | Giulia | " |
| DI CARLO | Mario | " | SCALIA | Francesco | " |
| DI LIEGRO | Luigina | " | TIBALDI | Alessandra | " |
| DI STEFANO | Marco | " | VALENTINI | Daniela | " |
| FICHERA | Daniela | " | ZARATTI | Filiberto | " |
| MANCINI | Claudio | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONES

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO DI LIEGRO - DI STEFANO - SCALIA - TIBALDI -
VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 70

Oggetto:

Comune di Marino (Rm). Variante al P.R.G. per un'area a campeggio in localita' "Castelluccia". D.C.S. n. 134 del 28.03.2006. Approvazione.



70

- 5 FEB. 2010



OGGETTO: Comune di Marino (Rm).
Variante al P.R.G. per un'area a campeggio in Località "Castelluccia".
D.C.S. n. 134 del 28.03.2006.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 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 il Comune di Marino (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1057 del 21.03.1979 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 994 del 29.10.2004;

VISTA la deliberazione commissariale n. 134 del 28.03.2006 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G. per un'area a campeggio in località Castelluccia, da zona E "agricola" a zona "F" (sottozona F10) "complessi ricettivi campeggistici e rimessaggio" e relativa modifica dell'art. 37 delle N.T.A.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 134/3 reso nella seduta del 24.01.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 26962 del 13.02.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Marino (Rm) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 134/3/2008 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

ATTESO che, trascorsi i 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;



VISTA la nota n. D2/2S/05/221413 del 19.01.2007 con la quale il Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S – Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole per la realizzazione di un complesso ricettivo per campeggio e rimessaggio nel Comune di Marino (Rm), località Castelluccia, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione della Strumento Urbanistico:

- A. Siano rispettate le indicazioni riportate nella Relazione Geologica redatta dalla Geol. Graziella Zizi;
- B. Ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da un'adeguata relazione geotecnica, in ottemperanza del D.M. 11.03.1988.
- C. Le fondazioni dovranno essere realizzate su terreno geotecnicamente e simicamente omogeneo.
- D. Dovrà essere organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta e smaltimento, con particolare attenzione alle acque di prima pioggia.
- E. Vista la natura di media permeabilità dei litotipi si dovrà verificare la presenza di falde idriche nella zona in esame ed eventualmente intervenire per evitare la potenziale contaminazione delle stesse con agenti inquinanti.
- F. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme per le costruzioni in zona sismica;

VISTA la nota n. 21160/D3/3D/06 del 15.02.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 – Usi Civici e Diritti Collettivi, facendo seguito alla richiesta del rilascio del parere di cui all'art. 7, comma 1, L.R. n. 59/1995 del Comune di Marino (Rm) relativa all'area della proposta urbanistica di che trattasi, ha osservato che:

"1 L'istanza è carente degli atti tecnici e normativi urbanistici riferiti alla proposta urbanistica di variante, ivi compresa la deliberazione del Consiglio Comunale di adozione;

2 E' carente della delibera di approvazione del competente consiglio comunale, dell'attestazione comunale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. n. 59/1995. Dalla "Attestazione" a firma del perito demaniale incaricato risulta che i terreni interessati a detta variante al P.R.G. destinati ad un complesso ricettivo campeggistico e di rimessaggio, non sono gravati da uso civico..." "...Con l'invio della documentazione sopra richiamata, prevista dall'art. 6, comma 3, della L.R. n. 59/1995, che dovrà essere comunque trasmessa alla scrivente struttura, si intendono esauriti positivamente gli adempimenti, ed il Comune potrà ritenersi esonerato dal richiedere ulteriori pareri";

VISTA la nota n. 17111 del 10.04.2007 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adempiuto a quanto richiesto con la citata nota 21160/D3/3D/06 del 15.02.2007 del Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura;



VISTA la nota del 30.01.2006 con la quale l'A.U.S.L. Roma H ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che, all'atto della concessione da parte del Comune del Permesso a Costruire delle opere e degli impianti presenti nel progetto, venga richiesto il parere di competenza della stessa;

VISTA la nota n. 1528 del 26.01.2006 con la quale il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Corpo Forestale dello Stato - Coordinamento Provinciale di Roma, in relazione alla proposta di che trattasi, ha fatto presente, ai sensi della L.R. 59 del 3.05.1985, quanto segue: *limitatamente all'individuazione dell'area all'Ufficio scrivente non appaiono cause evidentemente ostative a quanto richiesto, resta inteso che ogni adempimento di natura ambientale necessario alla realizzazione delle opere sarà puntualmente osservato così come verranno preventivamente analizzate le conseguenze sulle matrici ambientali della fruizione pubblica dell'area;*

VISTA la nota n. 1968 E8 del 21.12.2005 con la quale l'Azienda di Promozione Turistica della Provincia di Roma ha espresso *parere favorevole all'individuazione dell'area oggetto di Complesso Ricettivo Campeggistico e Rimessaggio da impiantarsi in Marino Via Nettunense km 2+145;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G. per un'area a campeggio in Località "Castelluccia", adottata dal Comune di Marino (Rm) con delibera del Commissario Straordinario n. 134 del 28.03.2006, secondo i motivi e con le modifiche di cui al voto n. 134/3 del 24.01.2008 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

La variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.S. n. 134 del 28.03.2006:

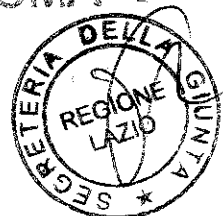
- Tav. 1' Relazione e N.T.A.
- Tav. 1C' - 1D' Elaborato grafico 1:5.000
- Tav. 2' Elaborato grafico 1:10.000

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

Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 12 FEB. 2010





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 70

DEL 5 FEB 2010

ALLEGATO A

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Iacovone)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 134/3, del 24 Gennaio 2008.

Relatore:
ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di Marino (RM)
Legge 17/08/1942, n. 1150
Variante al P.R.G. per un'area a campeggio in Località "Castelluccia" -
art. 10 della L.R. n. 59/85.
D.C.S. n. 134 del 28/03/2006.

IL COMITATO

Vista la nota n. 41595 del 12/09/2006, acquisita da questa Direzione con prot. 154163 del 19/09/2006, con la quale il Comune di Marino ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante al P.R.G. indicata in oggetto.

Vista la nota n. 21160/D3/3D/06 del 15/02/2007, acquisita da questa Direzione con prot. 30346 del 19/02/2007, della Regione Lazio, Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, Usi Civici e Diritti Collettivi.

Vista la nota n. D2/2S/05/221413 - Fascicolo 6200/A13 del 19/02/2007, acquisita al protocollo di questa Direzione con prot. 16410 del 30/01/2007, della Regione Lazio, Dipartimento Territorio D2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale.

PREMESSO

Il Comune di Marino, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 994 del 29/10/2004, ha adottato con D.C.S. n. 134 del 28/03/2006, una variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 03/05/1985 n. 59, relativa ad un'area sita in fregio alla Via Nettunense, in località "Castelluccio", sulle aree distinte catastalmente al F. 41, partt. 752, 184 e 750, per una superficie di circa 1 ha., con modifica della classificazione da zona E "agricola" a zona F10 "complessi ricettivi campeggistici e rimessaggio".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Avverso la deliberazione di adozione della variante non è stata presentata alcuna osservazione.

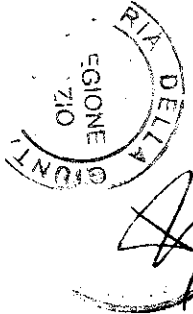
Il progetto di variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

1. D.C.S. n. 134 del 28/03/2006 di adozione della variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 03/05/1985 n. 59
2. Avviso di deposito
3. Manifesto di pubblicazione e avviso di deposito
4. Copia della pubblicazione dell'avviso su due quotidiani
5. Certificazione comunale relativa al deposito della variante in libera visione
6. Registro delle osservazioni
7. Certificazione comunale relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito e di mancanza di osservazioni
8. Tav. 1' Relazione e N.T.A.
9. Tav. C'- D' Elaborato grafico 1:5.000
10. Tav. 2' Elaborato grafico 1:10.000
11. Nulla osta del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali, Corpo Forestale dello Stato, rilasciato con nota prot. 1528 del 26/01/2006
12. Parere favorevole della Azienda di Promozione Turistica della Provincia di Roma rilasciato con nota prot. 1968 E8 del 29/12/2005
13. Parere favorevole della A.S.L. Roma H rilasciato in data 30/01/2006

CONSIDERATO

L'area in oggetto, di proprietà privata, di estensione pari a circa 10.000 mq, è sita nella porzione sud del territorio comunale, in località "Castelluccia", tra via dei "Cesarei" e la via "Nettunense", in un'area agricola posta in adiacenza al centro abitato ed urbanizzato, ad una quota altimetrica di circa 210 m s.l.m.. Il terreno si presenta orograficamente pianeggiante ed uniforme.

La Variante si inquadra in un parziale adeguamento del vigente strumento urbanistico generale alla normativa inerente la disciplina dei complessi ricettivi campeggistici dettata dalla L.R. 03/05/1985 n. 59, che è stata evidentemente non considerata, ragionevolmente in assenza di necessità in tal senso, in fase di formazione della recente variante generale al P.R.G., la cui approvazione è avvenuta nel 2004.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

La scelta della localizzazione delle aree oggetto di variante attiene evidentemente una specifica domanda di attività campeggistica la quale riveste le caratteristiche indicate nella menzionata L.R. di riferimento.

Viene proposta la variante zonizzativa da zona E "agricola" a zona F - sottozona F10 "complessi ricettivi campeggistici e rimessaggio" con la previsione della aggiunta di un comma alla fine del vigente art. 37 delle N.T.A. di P.R.G. che prevede la disciplina di una nuova sottozona denominata Sottozona F10 "Complessi ricettivi campeggistici e rimessaggio" il cui testo si riporta per l'approvazione:

"Questa zona è destinata alla realizzazione di complessi campeggistici e di rimessaggio o deposito di caravans o mezzi itineranti ad uso temporaneo di campeggio, così definiti dalla L.R. 59/85.

Sono campeggi i complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento quali tende, caravans, camper e carrelli tenda, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere al trasporto eccezionale.

È consentita la presenza di tende, caravan ed altri manufatti realizzati in materiale leggero, non vincolati permanentemente al suolo e che comunque, non posseggano le caratteristiche proprie del ricettivo-alberghiero, che non siano di proprietà di turisti, perché in misura non eccedente il 15% della ricettività complessiva. Il 10% della ricettività totale può essere riservato a campeggiatori che intendano acquisire in abbonamento la disponibilità delle piazzole e dei relativi servizi per periodi prolungati, comunque non superiori a un anno.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei complessi ricettivi campeggistici è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo ed alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutte le opere interne al complesso, quali la rete di distribuzione elettrica ed idrica, la rete fognante e l'eventuale impianto di depurazione, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservato agli utenti, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

La densità massima è pari a 70 equipaggi e 250 persone per ettaro. I manufatti ricettivi (bungalows), realizzati in materiale leggero e non vincolati permanentemente al suolo, non potranno avere una superficie coperta maggiore di 18 mq ed un'altezza massima superiore a m 3,50 dal livello naturale del terreno.

Ogni singolo complesso ricettivo campeggistico dovrà essere ripartito secondo le seguenti quote: il 40% per le piazzole, comprensivi delle siepi di separazione e delle alberature; il 10% per la viabilità interna, il 15% per parcheggi dislocati in apposite aree; il 35% per attrezzature collettive ad esclusivo servizio dei campeggiatori. La quota per attrezzature collettive è così suddivisa: servizi generali 8%, aree sportive 12% (tennis, bocce, pallavolo, piscina, ecc. ad esclusivo uso dei campeggiatori), verde naturalistico di uso comune 15% consono alle caratteristiche del contesto ambientale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Nelle aree per campeggi riservate ai servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino sia stabili che in precario con un indice di edificabilità non superiore a 0,02 mq per mq della superficie totale dell'intero insediamento. Nei campeggi con superficie superiore ai cinque ettari, per detti servizi generali, per ogni ettaro e frazione di ettaro di maggior superficie rispetto ai cinque ettari, il suddetto indice di 0,02 mq/mq è ridotto a 0,01 mq/mq. I fabbricati sopra indicati dovranno avere un'altezza massima di m 4,00 del naturale piano di campagna.

Le aree attrezzate per gli insediamenti in questione non possono comunque essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli.

Dovranno essere rispettati i requisiti minimi relativi ai servizi idrici, igienico sanitari, di smaltimento rifiuti, di utenze elettriche e telefoniche, di sicurezza, stabiliti da norme sovraordinate, come eventualmente integrate con apposito provvedimento comunale.

Nell'ambito dei complessi ricettivi dovranno essere evitate le barriere architettoniche di cui all'art. 27, legge 118/1971. Per i servizi e le attrezzature comuni, per una quota non inferiore al 5%, dovranno essere rispettate le norme sovraordinate, relative all'accessibilità e all'uso fondamentale."

In merito agli aspetti geomorfologici, il Dipartimento Territorio D2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, con la citata nota, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 riguardo alla Variante in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Si prende atto, in relazione all'assetto idrogeologico del territorio, che allo stato della pianificazione territoriale del bacino, di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI ambito di bacino del Tevere), non si evidenziano aree di rischio idraulico e di rischio frane.

In merito agli usi civici, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, Usi civici e diritti collettivi, con la citata nota, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 riguardo alla Variante in esame, subordinatamente alla integrazione della istanza, in modo che in seguito il Comune venisse esonerato dalla richiesta di ulteriori pareri, in quanto i fondi interessati non sono comunque interessati da diritti civici. L'istanza risulta integrata dal Comune con nota n. 17111 del 10/04/2007, acquisita al protocollo regionale in data 26/04/2007 con prot. 69326, intendendo pertanto esauriti positivamente i suoi adempimenti come richiesto.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesaggistica, il territorio comunale ed in particolare l'ambito della Variante proposta risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/42) in virtù del D.M. 02/04/1954 e successivo D.M. 22/05/1985 relativi al "comprensorio dei Colli Tuscolani.

L'area risulta classificata del P.T.P. n. 9 come Zona 4 di P.T.P. "Zone agricole non compromesse con modeste valore paesistico", disciplinate dall'art. 20 del Testo Coordinato (T.C.) delle N.T.A. del P.T.P. stesso approvate con D.G.R. n. 4480 del 30/07/1999. In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dello stesso articolo.

La variante zonizzativa, in relazione alla tutela paesaggistica, risulta ammissibile in quanto le aree ricadano in aree di scarso pregio paesistico, come indicato nella ricognizione contenuta nella D.G.R. n. 601 del 20/09/2006, secondo l'applicazione della deroga prevista dal comma 2 dell'art. 27 bis della L.R. 06/07/1998 n. 24, come modificata dalla L.R. n. 4 del 28/05/2006.

La proposta di Variante in esame non contrasta con il dettato dell'art. 27 bis della L.R. 24/98 in quanto attiene programmazione compatibile con il grado di tutela applicabile alle aree oggetto d'intervento come stabilito dal P.T.P. n. 9, con la condizione che la N.T.A. proposta e sopra riportata sia modificata con l'aggiunta del seguente comma:

" I progetti definitivi dei complessi ricettivi ubicati in aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04 (ex L. 1497/39 e L. 431/85) sono corredati del SIP di cui agli articoli 69 e 70 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n. 9 approvate con D.G.R. n. 4480 del 30/07/1999."

Stante la generalità della disciplina dettata dalla L.R. 03/05/1985 si auspica che l'Amministrazione comunale voglia coerentemente, e nella eventualità che ciò non sia ancora avvenuto, verificare la presenza sul territorio di istanze analoghe a quella che ha promosso la parziale modifica del P.R.G. in esame, in modo da inquadrare le eventuali necessità puntuali in una analisi più ampia ed unitaria.

Preso atto, confermate e fatte salve tutte le prescrizioni e le condizioni contenute nei pareri e nulla osta richiamati in premessa.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale del Territorio" è del

PARERE

che la Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Marino con D.C.S. n. 134 del 28/03/2006, ai sensi della L.R. 03/05/1985 n. 59, in località "Castelluccia", sui lotti distinti catastalmente al F. 41, partt. 752, 184 e 750, con variazione della classificazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

da zona E "agricola" a Zona F (Sottozona F10) "complessi ricettivi campeggistici e rimessaggio" e la relativa modifica dell'art. 37 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/67, con la modifica del testo della relativa norma tecnica di attuazione, come riportato nel considerato.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.
(arch. Daniele Iacovone)

