



196 22 MAR. 2010 62

OGGETTO: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Marino – Progetto per la realizzazione di un centro turistico alberghiero in Via dei Laghi Km 4+200 – Ditta Osteria al Casaletto di Galli Anna Maria, in variante al vigente P.R.G.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, della L. 23.12.1996 n. 662 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, conclusasi il 29 luglio 2009;

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di un centro turistico alberghiero che prevede diversi corpi di fabbrica destinati a club house, ricettività e servizi.

Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 14 addetti;

PRESO ATTO

Della proposta di Accordo di Programma, parte integrante del presente atto;

RITENUTO

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

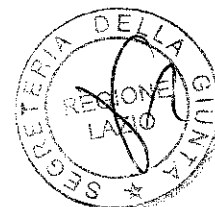
VISTO

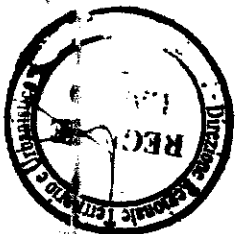
La proposta di Accordo di Programma;

La deliberazione del Commissario Prefettizio del Comune di Marino n. 112 dell'11 agosto 2005;

La deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Marino n. 211 del 4 maggio 2006;

La certificazione del Comune di Marino di mancata presentazione di osservazioni a seguito di pubblicazione della citata deliberazione n. 211 del 4 maggio 2006;





196 22 MAR. 2010 82

I verbali delle sedute della Conferenza di Servizi del 16 luglio 2008, 18 marzo 2009 e 29 luglio 2009 ed i relativi pareri;
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" e s.m.i.;
L'art. 2, commi 203 e 204, della L. 23 dicembre 1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";
L'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 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;

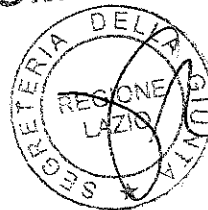
All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,
di approvare la proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Marino - Progetto per la realizzazione di un centro turistico alberghiero in Via dei Laghi Km.4+200 - Ditta Osteria al Casaleto di Galli Anna Maria, in variante al vigente P.R.G.

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

ROMA 29 MAR. 2010



ALLEG. alla DELIB. N. 196 *br*
DEL 22 MAR. 2010

PROVINCIA
DI
ROMA

COMUNE
DI
MARINO



ACCORDO DI PROGRAMMA

Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Marino – Progetto per la realizzazione di un centro turistico alberghiero in Via dei Laghi Km 4+200 – Ditta Osteria al Casaletto di Galli Anna Maria, in variante al vigente P.R.G.

PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, della L. 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

Che l'art. 2, comma 204, della L. 23 dicembre 1996, n. 662 consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma di cui all'art. 27 della L. 8 giugno 1990, n. 142, ora art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

Che in data 4 novembre 2002 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 Commissario Prefettizio del Comune di Marino, con deliberazione n. 112 dell'11 agosto 2005, ha espresso parere positivo in ordine alla realizzabilità del progetto presentato dalla ditta Osteria al Casaletto di Galli Anna Maria;

Che il Commissario Straordinario del Comune di Marino, con deliberazione n. 211 del 4 maggio 2006, ha adottato, ai fini dell'approvazione del citato progetto, la conseguente variante al P.R.G.;

Che il Comune di Marino, in riferimento alla deliberazione n. 211 del 4 maggio 2006, con nota del 15 novembre 2006, ha certificato la mancata presentazione di osservazioni;

Che il Presidente della Provincia di Roma, con nota prot. n. 5482/1 del 26 novembre 2003, ha chiesto al Presidente della Regione Lazio la convocazione di apposita Conferenza di Servizi;

Che, aderendo a tale richiesta il Presidente della Regione Lazio ha convocato, con note prott. n. 87795 del 10 luglio 2008 e n. 32395 del 12 marzo 2009, la Conferenza di servizi ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

Che la Conferenza di Servizi, svoltasi nelle sedute 16 luglio 2008, 18 marzo 2009 e 29 luglio 2009 si è conclusa positivamente;



CONSIDERATO

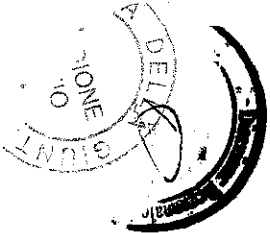
Che l'intervento consiste nella realizzazione di un centro turistico alberghiero che prevede diversi corpi di fabbrica destinati a club house, ricettività e servizi.

Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 14 addetti;

PRESO ATTO

- Dei verbali della Conferenza di Servizi del 16 luglio 2008, del 18 marzo 2009 e 29 luglio 2009;
- Del parere favorevole con prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, reso con nota prot. MBAC- DR-LAZ 004-UFFPRO n. 0009277 del 10 giugno 2009, secondo quanto disposto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma Rieti e Viterbo con nota prot. 1297 del 21.01.09 e dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio con nota prot. n. 5522 del 29.05.2009, che ne costituiscono parte integrante;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale reso con nota prot. 184745 fasc. 4135/A13 del 22 ottobre 2004 e confermato con nota prot. D2/2S/05/91250 fasc. 4135bis/A13 del 25 settembre 2006;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia, reso con nota prot. n. 186082 del 25 settembre 2009;
- Della conferma dell'ammissibilità del progetto deliberata dal Tavolo della Concertazione del 4 novembre 2002 resa dalla Provincia di Roma nella conferenza di servizi del 29 luglio 2009;
- Del parere di massima favorevole dell'Azienda USL RM H reso con nota prot. 6245 dell'17.06.2006 e confermato con nota prot. 356 del 17.03.09;
- Della dichiarazione a firma dell'Arch. Raffaella Pascale, datata 17.03.09, che il progetto non ricade tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità previsti nell'allegato III e IV del D.Lgs. 16.01.08 n. 4 e Direttiva 85/337;
- Dell'attestazione comunale, datata 7.8.08, redatta sulla base dell'analisi territoriale generale approvata con deliberazione CC 33 del 20.9.2001, che i terreni interessati dal progetto sono privati non gravati da uso civico;
- Dell'attestazione comunale, datata 7.8.08, che i terreni interessati dal progetto non ricadono all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani;
- Dell'attestazione comunale, datata 16.03.09, di inesistenza vincoli inerenti l'aspetto idrogeologico;
- Dell'attestazione comunale, datata 18.03.09, in merito alla regolarità degli immobili esistenti, conseguita in seguito al rilascio di concessioni in sanatoria;
- Dell'attestazione del rispetto dei vincoli relativi alla viabilità e ferroviaria e del vincolo dei corsi d'acqua, in seguito al declassamento recepito dal PTPR a seguito di osservazione, reso dal rappresentante dell'amministrazione comunale nella seduta del 18 marzo 2009.
- Dell'attestazione resa dall'Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane Scarl in merito alla conformità alle linee di indirizzo del Patto Territoriale delle Colline Romane.

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t., la Provincia di Roma, rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di Marino, rappresentato dal Sindaco p.t., 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 variante al vigente P.R.G. del Comune di Marino (RM) denominato: Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Marino - Progetto per la realizzazione di un centro turistico alberghiero in Via dei Laghi Km 4+200 - Ditta Osteria al Casaleto di Galli Anna Maria, il cui progetto è composto dai seguenti elaborati, assentiti nella Conferenza di Servizi del 29 luglio 2009:

- Tavola: Piante, Prospetti e Sezioni: Abitazioni Tipologia A-B, Club House, Campo da Tennis, Autorimessa, Piscina, Part. Costruttivi
- Tavola: Planimetria e profili ante-operam e post-operam
- Tavola: Planimetria coperture e Prospetti
- Tavola: Planimetria piano interrato e piano terra
- Tavola: Cambio di destinazione a servizi privati e superfici connesse
- Elaborato contenente stralci: catastale, aerofotogrammetria, CTR, PTP, PRG
- Elaborato contenente sovrapposizione: planimetria post-operam/PTPR _ Proposte comunali di modifica dei PT vigenti (art. 23 comma 1 L.R. 24/98 _ integrazione DCR n. 41 del 31/07/2007) - osservazione 058057_PO7h
- Elaborato grafico contenente la sovrapposizione sulla planimetria allegata alle osservazioni di PTPR
- Relazione tecnico-illustrativa
- Tabella riassuntiva con dati di progetto
- Documentazione fotografica
- Documentazione fotografica zone compromesse

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata alle sole aree interessate dal medesimo che mutano destinazione da " Zona Attività Agricola - sottozona E2", secondo il P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n 1057 del 21 marzo 1979 e "Territorio Agricolo (lr 38/99)", secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n 994 del 29 ottobre 2004 a "Zona F - Servizi ed attrezzature pubbliche; Sottozona F8 - Attività turistiche ricettive (punto h)", con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 2.

ART. 2

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio:

- Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali si riserva la facoltà di prescrivere modifiche, anche significative, al progetto in esame, in base alle risultanze delle prescritte indagini archeologiche, da effettuarsi a totale carico del Soggetto richiedente e sotto la supervisione scientifica del funzionario tecnico della Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- E' fatto obbligo al Soggetto proponente di concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio le modalità delle suddette indagini nonché comunicare ad entrambe le Soprintendenze l'inizio dei lavori per iscritto e con congruo anticipo, al fine di assicurare un costante e continuo monitoraggio sull'andamento dei lavori stessi.

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio

- Dovranno essere effettuate indagini esaustive nelle aree dove saranno realizzati gli edifici

Preveduti dal progetto e trincee stratigrafiche nelle aree a verde o destinate alla posa di servizi.


- I sondaggi dovranno essere preventivi alle opere da realizzare e dovranno svolgersi in presenza di un archeologo professionista, il cui onere sarà a carico della Committenza. L'archeologo dovrà essere affiancato da mezzi e personale necessari allo svolgimento del suo lavoro. Data la particolare natura e configurazione morfologica del contesto è richiesta anche la consulenza di un geologo che dovrà fornire una relazione sugli aspetti di evoluzione ambientale.
- Le operazioni di scavo dovranno svolgersi sotto la Direzione della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, che definirà le modalità e l'estensione degli interventi a seguito di un sopralluogo, da effettuarsi in presenza della Direzione Lavori e dell'archeologo incaricato.
- Il sondaggio dovrà raggiungere, quale che sia la necessità dell'opera, i livelli del suolo "sterile". La documentazione d'obbligo prodotta dall'archeologo nel corso dei lavori è costituita da: relazione scientifica; giornale di scavo; posizionamento degli interventi su catastale e su CTR; rilievi di dettaglio planimetri e stratigrafici, in scala 1:50 e 1:20; elenco e schede di Unità Stratigrafica; esauriente documentazione fotografica; elenco dei materiali rinvenuti; relazione geologica. La documentazione dovrà essere fornita sia in formato cartaceo che digitale.
- Se nel corso delle opere venissero in luce strutture e/o manufatti di interesse archeologico la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio si riserva di richiedere, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 90, le varianti ritenute necessarie alla salvaguardia degli eventuali rinvenimenti.
- In caso di ritrovamenti potrà essere richiesta una consulenza di restauro, antropologica, ecc., ed un'integrazione della documentazione consistente in rilievi, a scala 1:10, prospetti, ecc., a seconda della necessità. Tutti i materiali mobili rinvenuti dovranno essere trasportati presso il più vicino Museo (o altra struttura indicata dalla Soprintendenza), puliti e conservati in bustine e cassette con chiara indicazione della provenienza.
- L'archeologo professionista incaricato, in quanto operante all'interno di un cantiere, dovrà venire compreso nel piano di sicurezza predisposto dalla Direzione Lavori; la stessa Direzione sarà in ogni caso responsabile della sicurezza del cantiere e delle persone che vi operano ai sensi della normativa vigente.
- Poiché gli edifici da realizzare ricadono in un contesto paesaggistico di alto valore storico dovranno poste in essere le opportune mitigazioni ambientali e la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con l'habitat originale.

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma Rieti e Viterbo:


- Dovrà essere fatta salva la fascia di protezione del corso d'acqua tutelato per una profondità non inferiore a mt. 50.
- Tutte le alberature esistenti di pregio, come risulteranno sulla base di un accurato rilievo degli apparati vegetazionali presenti da elaborarsi prima dell'approvazione dei singoli interventi edilizi, che dovessero essere espantate per la realizzazione dell'intervento, dovranno essere successivamente reimpiantate all'interno del medesimo.

Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli – Area 2A/08 - Difesa del suolo e Servizio geologico regionale:

- Conformemente a quanto riportato nel provvedimento per la Variante Generale al PRG, è vietata l'edificazione per una fascia di 20 metri parallela al fosso Petrare, misurata a partire dalla sponda, a causa del rischio esondazione e per problemi di stabilità delle sponde. Nella restante area prima di ogni edificazione andrà eseguito uno studio geologico ed idrogeologico di dettaglio per l'ubicazione del piano di calpestio in sicurezza rispetto ad eventuali fenomeni di erosione accelerata e di instabilità;
- Dovranno essere effettuate sistemazioni di terreno e regimazione delle acque, al fine di garantire il buon deflusso e per evitare ristagni, come prescritto dal geologo;



- Dovranno essere effettuate approfondite indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in caso di caratteristiche eccessivamente scadenti, considerando che ci si trova in aree a media sismicità, è consigliata la fondazione sul Peperino;



La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche e con le indicazioni fornite dalle circolari riportate nella nota prot. 184745 fasc. 4135/A13 del 22 ottobre 2004.

Regione Lazio – Dir. Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- 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 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;
- Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 30% e ricoperte con manto di tegole alla romana;
- Il costruendo centro turistico alberghiero dovrà avere un carattere unitario ed una tipologia catastale propria di detti edifici.

Comune di Marino

- Come previsto dalla deliberazione CC 211 del 4 maggio 2006, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata apposita convenzione per la realizzazione di un'opera pubblica per un importo pari ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Azienda AUSL

Il richiedente dovrà provvedere a fornire:

- relazione tecnica su tipo di intervento da effettuare, comprensiva di sistema di abbattimento delle barriere architettoniche;
- documentazione su sistema di smaltimento liquami;
- documentazione su approvvigionamento idrico;
- abaco delle superfici fenestrate di tutti gli ambienti;
- indicazione sulla planimetria delle canne fumarie nelle cucine;
- indicazione sulla planimetria delle destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente;
- non è possibile adibire il piano interrato ad attività ricreative e/o abitative


ART. 3

Prima del rilascio del permesso di costruire l'amministrazione comunale di Marino obbligatoriamente acquisire: a) il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009); b) il parere definitivo della ASL competente.

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 Marino entro 30 giorni, a pena di decadenza.

ART. 6

A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all'art. 5, il presente Accordo sarà approvato, anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Marino, con decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul B.U.R.L.

ART. 7

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Marino – 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 Marino: Il Sindaco

Roma li

