



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAI: PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2010

\*\*\*\*\*

ADDI' 07/08/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA DELLA PISANA 130I. ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POIVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLEBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZAPPALA'	Stefano	"
CETICA	Stefano	"	ZEZZA	Maria	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO

DELIBERAZIONE N. 365.

Oggetto:

Comune di Grottaferrata (Rm) - Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, in variante al P.R.G. vigente e realizzazione Sala Consiliare - Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006 e Delibera di Giunta Comunale n. 170 del 20.11.2009. Approvazione.





365 - 7 AGO. 2010 R

**OGGETTO: Comune di Grottaferrata (Rm) – Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, in variante al P.R.G. vigente e realizzazione Sala Consiliare – Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006 e Delibera di Giunta Comunale n. 170 del 20.11.2009.**  
**Approvazione.**

### LA GIUNTA REGIONALE

ALCE POLITICHE DEL TERRITORIO E DELL'URBANISTICA

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5.9.72, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 2.7.1987, n. 36;

VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

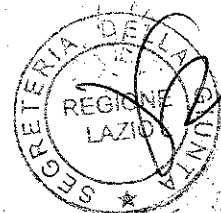
**PREMESSO** che il Comune di Grottaferrata (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 998 del 19.12.1972 rettificata con D.G.R. n. 755 del 13.06.1973;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 53 del 22.12.2006, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Grottaferrata (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, in variante al P.R.G.;

**PRESO** atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate n. 6 osservazioni in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 8 del 19.03.2008;

**VISTA** la nota n. 23708/A del 4.01.2008, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio ha, per quanto di competenza, espresso parere di massima favorevole al Piano Integrato in argomento, riservandosi di esprimere il proprio parere definitivo all'atto della presentazione del progetto esecutivo dei singoli interventi e della sistemazione dell'intera area;

**VISTA** la nota n. 17795 del 13.05.2009 con la quale il Dirigente del 1° Settore – Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata ha attestato che l'area interessata dal Programma in argomento, di proprietà privata, non è gravata da diritti di Uso Civico a favore della Comunità di Grottaferrata;



365 - 7 AGO. 2010 *nr*



VISTA la nota n. 240-299-300 del 22.05.2008, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale RMH – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H Frascati ha espresso parere di massima favorevole alle seguenti condizioni:

- *L'eventuale collettore fognario sia realizzato nel rispetto del D.L.vo 152/99 e s.m. e i. e del D.I.M. 4.02.77 allegato 4;*
- *Sia rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e D.M. 236/89);*
- *L'impianto di sollevamento previsto nella zona parcheggio interrato sia strutturato in modo tale da garantire la perfetta e continua efficienza, ivi compresa la mancanza temporanea di energia elettrica;*
- *Sia rispettato quanto previsto dal regolamento edilizio comunale;*
- *Le acque bianche siano separate da quelle nere;*
- *L'approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto comunale;*

VISTA la nota n. 166067 del 26.09.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2/A4 – Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale effettuata la procedura di Verifica ex art. 10 D.P.R. 12.04.1996 in relazione all'entità degli interventi ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art. 10 comma 2 le seguenti prescrizioni:

- *Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti dalla relazione di verifica;*
- *Nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso, la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti, con particolare attenzione alle aree dei cantieri prossimi ai corsi d'acqua; nelle zone di sbancamenti stradali e/o allargamenti della sede viaria, da rilevati estradali e nelle aree di svincolo;*
- *Le opere di cantierizzazione dovranno essere confinate con recinzione provvisoria tale da assicurare la pubblica incolumità e l'interdizione di accesso di dette aree da parte di soggetti estranei all'attività edilizia;*
- *L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava;*
- *La realizzazione delle opere non dovrà interferire con gli attuali flussi di traffico;*
- *Dovranno essere realizzati tutti i presidi previsti dalla Delibera R.L. n. 2546 del 12.12.2000;*
- *Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse;*

VISTA la nota n. D2/2S/05/225047 del 14.12.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 "Difesa del Suolo" – ha espresso – ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.



365 - 7 AGO. 2010 *rn*

64/74) parere favorevole al Programma Integrato di che trattasi a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni:

1. *Siano osservate scrupolosamente le indicazioni del progettista Dr. For. Francesco Campatola;*
2. *Siano in particolare rispettate le indicazioni riportate in allegato A e B della relazione vegetazionale a firma del Dr. For. Francesco Campatola;*
3. *Inoltre dovranno essere assolutamente salvaguardati gli esemplari arborei monumentali predisponendo anche un piano di gestione della vegetazione esistente nell'area interessata;*
4. *I lavori siano eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati, in particolare siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella indagine geologica;*
5. *Tutta l'area di intervento sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;*
6. *L'assetto geologico e i parametri geotecnici riscontrati nel corso delle indagini preliminari dovranno essere confermati ed integrati tramite una idonea campagna geognostica. Tale indagine dovrà essere spinta a profondità adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare;*
7. *Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia dal punto di vista litologico sia geotecnico, evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri;*
8. *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli sbancamenti dovrà essere adeguatamente sistemato sul posto opportunamente profilato e stabilizzato, mentre quello in esubero dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente;*
9. *Siano prese tutte le iniziative al fine di impedire l'inquinamento anche accidentale delle falde sotterranee;*

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 20.11.2009, con la quale il Comune di Grottaferrata ha approvato il progetto definitivo, progetto, peraltro, già presente tra gli interventi del Programma Integrato come sopra adottato, relativo alla Sala Consiliare da realizzarsi al di fuori del perimetro di detto Programma;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione del progetto sopra descritto, che non costituisce, peraltro, variante al vigente P.R.G., non sono state presentate osservazioni;

**VISTA** la nota n. 2248 del 20.01.2010 con la quale il Dirigente del 1° Settore – Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata ha attestato – ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. Lazio n. 59/95 – che l'area identificata dai seguenti estremi catastali foglio 6 p.lle 106, 260, 261, interessate dall'intervento per la realizzazione della nuova Aula Consiliare, non è gravata da diritti di Uso Civico a favore della Comunità di Grottaferrata;

**VISTA** la nota n. 2245 del 20.01.2010 con la quale il Dirigente del 1° Settore – Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata ha certificato che l'intervento di cui sopra non



365 - 7 AGO. 2010 *OR*



costituisce variante al P.R.G. e quindi per lo stesso non necessita l'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/74), ma che verrà in ogni caso acquisito il parere di cui all'art. 94 sempre del D.P.R. 380/01 (ex art. 18 della L. 64/74);

**CONSIDERATO** che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87 - all'esame dell'Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica; **VISTA** la relazione n. 214047/2008 del 28.01.2010, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, in variante al P.R.G., adottato dall'Amministrazione di Grottaferrata (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006, nonché la sala Consiliare approvata dal medesimo Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 20.11.2009, siano meritevoli di approvazione per i motivi e con le prescrizioni di natura paesaggistica nella relazione stessa riportati;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

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

**All'unanimità**

### DELIBERA

di approvare il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, in variante al P.R.G., adottato dall'Amministrazione di Grottaferrata (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006; nonché la sala Consiliare approvata dal medesimo Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 20.11.2009, secondo i motivi e con le prescrizioni di natura paesaggistica contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 214047/2008 del 28.01.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nei seguenti elaborati di cui alla deliberazione consiliare n. 53/2006:

- |                     |           |   |
|---------------------|-----------|---|
| - Tav. da UR D 01 a | UR D 08.3 | Progetto Urbanistico (elaborato unico); |
| - Tav.              | UR D 09   | Relazione Generale;                     |
| - Tav.              | UR D 10   | Norme Tecniche di Attuazione;           |
| - Tav.              | UR D 11   | Servizio Fotografico;                   |
| - Tav.              | UR D 12   | Schema di Impegnativa;                  |
| - Tav.              | UR D 13   | Titolo di Proprietà.                    |



365 - 7 AGO. 2010



e nei seguenti elaborati di cui al progetto della Sala Consiliare di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 170/2009:

- Tav. da AR D 01 a AR D 06 Inquadramento Urbanistico; (ELAB. UNICO)
- Tav. AR D 07 Relazione Tecnica;
- Tav. AR D 08 Servizio Fotografico;
- Tav. da AN D 01.1 a AN D 01.2 e AN D 02 Inquadramento territoriale (ELAB. UNICO)
- Tav. AN D 03 Relazione tecnica
- Tav. ST D 01 Carpenterie
- Tav. ST D 02 Relazione di calcolo
- Tav. ST D 03 Relazione Geologica
- Tav. da EL D 01 a EL D 06 Illuminazione PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI
- Tav. EL D 07 Relazione tecnica
- Tav. TE D 01 Impianto Idrico sanitario
- Tav. TE D 04 Relazione Tecnica
- Tav. CM D 01 Computo metrico estimativo
- Tav. CM D 02 Capitolato speciale d'appalto
- Tav. CM D 03 Stima delle opere
- Tav. CM D 04 Quadro economico
- Tav. PS D 01 Piano di sicurezza e coordinamento
- Tav. PS D 02 Planimetria generale
- Tav. PS D 03 Computo dei costi della sicurezza

M  
M  
M

Qualora l'area di intervento ricada nell'ambito di applicazione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 16.06.2009, n. 445 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 33 del 7.09.2009) l'amministrazione comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovrà obbligatoriamente acquisire il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della citata deliberazione;

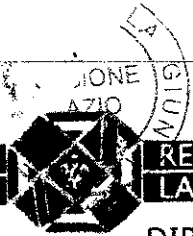
La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 10 AGO. 2010





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

ALLEGATO A

Area 2B di Urbanistica e Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - LT)  
Il Dirigente  
Arch. Demetrio Carini  
28 GEN. 2010

214047/2008

Oggetto: Comune di **Grottaferrata (Rm)**.  
Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006  
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.



**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Con nota n. 49345 del 20.12.2008, acquisita al protocollo con il n. 214047 del 05.12.2008, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di Grottaferrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiliare n. 53 del 22.12.2006, ha adottato il Programma Integrato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

**La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:**

Programma Integrato

- 1) n. 4 copie delibera Consiliare n. 53 del 22.12.2006 "Programma Integrato di Intervento Grand Hotel Traiano - Adozione in variante del PRG";
- 2) nota prot. 22449 del 30.05.2006 - Certificato di avvenuta pubblicazione e di ricezione di n. 6 osservazioni;
- 3) Delibera Consiliare n. 8 del 19.03.2008 di controdeduzione all'osservazione;
- 4) Parere di massima favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, prot. 23708/ A del 04.01.2008;
- 5) Determina di esclusione del procedimento VIA, ai sensi del DPR 12.04.1996 formulata dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2/ A4 - Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale, prot. 166067 del 26.09.2007;
- 6) Parere di ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, (ex art. 13 legge 64/74) rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 - Difesa del Suolo, prot. 225047 fascicolo 6291 del 14.12.2007;
- 7) Parere ASL RMH, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. 240-299-300 del 22.05.2008;
- 8) Certificazione comunale di inesistenza Usi Civici nota 17795 del 13.05.2009;
- 9) SIP - Studi Inserimento paesaggistico.
- 10) n. 4 copie degli elaborati tecnici:

- |        |              |           |                                  |
|--------|--------------|-----------|----------------------------------|
| - Tav. | da UR D 01 a | UR D 08.3 | Progetto Urbanistico;            |
| - Tav. |              | UR D 09   | Relazione Generale;              |
| - Tav. |              | UR D 10   | Norme Tecniche di Attuazione;    |
| - Tav. |              | UR D 11   | Servizio Fotografico;            |
| - Tav. |              | UR D 12   | Schema Impegnativa di programma; |
| - Tav. |              | UR D 13   | Titolo di Proprietà.             |

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

L'Amministrazione Comunale con nota 45679 del 25.11.2009, ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi all'opera pubblica quale Aula Consiliare

Opera Pubblica Aula Consiliare

- 1) n. 4 copie delibera di Giunta municipale n. 170 del 20.09.2009 "Approvazione del progetto definitivo della nuova aula Consiliare";
- 2) Certificazione comunale di inesistenza Usi Civici nota 2248 del 20.01.2010;
- 3) nota prot. 2258 del 20.10.2010 - Certificato di avvenuta pubblicazione e di non presentazione osservazioni;
- 4) Certificazione comunale che l'opera pubblica in oggetto non necessita dell'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 89 del dpr 380/01, mentre data la natura dell'opera verrà acquisito il parere ai sensi dell'art. 94 del dpr sopra citato;
- 5) n. 4 copie degli elaborati tecnici:

- Tav.	da AR D 01 a	AR D 06	Inquadramento Urbanistico;
- Tav.		AR D 07	Relazione Tecnica;
- Tav.		AR D 08	Servizio Fotografico;
- Tav.		AN D 01.1	Inquadramento territoriale
- Tav.		AN D 03	Relazione tecnica
- Tav		ST D 01	Carpenterie
- Tav		ST D 02	Relazione di calcolo
- Tav		ST D 03	Relazione Geologica
- Tav		EL D 01	Illuminazione
- Tav		EL D 07	Relazione tecnica
- Tav		TE D 01	Impianto Idrico sanitario
- Tav		TE D 04	Relazione Tecnica
- Tav		CM D 01	Computo metrico estimativo
- Tav		CM D 02	Capitolato speciale d'appalto
- Tav		CM D 03	Stima delle opere
- Tav		CM D 04	Quadro economico
- Tav		PS D 01	Piano di sicurezza e coordinamento
- Tav		PS D 02	Planimetria generale
- Tav		PS D 03	Computo dei costi della sicurezza

L'Amministrazione Comunale con nota n. 53129 del 31.12.2008, acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 4997 del 13.01.2009, ha chiesto che per l'approvazione del programma integrato in oggetto, venisse applicata la procedura ordinaria di cui alla lr 36/87, richiamata dalla lr 22/97.

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 214047 del 15.01.2009, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 17794 del 13.05.2009, l'Amministrazione Comunale, in riscontro della nota sopra riportata, ha trasmesso la documentazione richiesta, in particolare il registro delle osservazioni.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

Con la nota n. 95633 del 28.05.2009, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso la documentazione a questa Area Tecnica per l'istruttoria di rito.

**PREMESSO**

Il Comune di Grottaferrata è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 998 del 19.12.1972.

Il presente programma oltre agli interventi propri, appresso descritti, prevede la realizzazione della nuova Sala Consiliare, in un terreno ubicato fuori dal suo perimetro.

L'area oggetto del programma è classificata, *Zona 10 E – Verde privato vincolato*, in cui le NTA prevedono: *"Per verde privato vincolato si intendono quelle zone, parchi, giardini, boschi, o spazi da mantenere verdi che costituiscono completamente necessario ad ambienti o a ville esistenti e che sono già ad esse asservite. L'indice di fabbricabilità è 0,01 mc/mq e deve servire solo per restauri o trasformazioni"*.

L'area interessata dalla Sala Consiliare è classificata, *Zona A2 – Ristrutturazione*.

Il terreno interessato dal programma, *"Grand Hotel Traiano"* distinto in catasto al foglio 10 particelle 67, 69, 177, 178, 188, 21, 507, 548, 1125, 68 e foglio 6 particella 214, ha una superficie pari a mq 24.393, ed in esso insistono edifici che sviluppano una volumetria di 37.210 mc.

Il terreno interessato dall'opera pubblica (Sala Consiliare) distinto in catasto al foglio 6 particelle 260, 261 e 106, ha una superficie pari a mq 1200, ed in esso insistono un edificio prefabbricato destinato ad uffici comunali ed il mercato coperto realizzato con struttura in acciaio in vista.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 16 luglio 2008, l'Amministrazione, ha adottato la variante generale al PRG. La nuova strumentazione, assegna al terreno oggetto del Programma, la seguente destinazione urbanistica: *zona B0/06 a Volumetria speciale*, normata dall'art. 35 delle NTA che prevede:

"(...)

*Art. 35 - Sottozona B0 - Zone a volumetria speciale (Aree di Progetto).*

*Queste zone riguardano particolari aree del territorio comunale, nelle quali l'edificazione e subordinate al conseguimento di determinate finalità generali, o nelle quali è stato approvato uno strumento urbanistico particolare tale da richiedere l'individuazione speciale delle suddette aree.*

*Le zone a volumetria speciale si attuano per intervento diretto (ove ritenuto opportuno dal Comune, previa convenzione urbanistica stipulate tra Comune e privati proprietari).*

*I parametri urbanistici ed edilizi saranno quelli specificati per le varie sottozone, o degli strumenti attuativi degli stessi interventi edilizi.*

*In planimetria le aree B0 saranno identificate nel seguente modo B0/n.*

*Il Piano individua le seguenti sottozone B0:*

6) *Sottozona B0-6 complesso ex hotel Traiano*

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

*Questo ambito urbano di pianificazione particolareggiata definita riguarda un'area interessata da strumenti urbanistici esecutivi approvato antecedentemente all'adozione del presente Piano. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi. (...)*

La predetta variante generale assegna, al terreno interessato dall'opera pubblica la destinazione urbanistica: *Zona A – Centro Storico, Ristrutturazione e Tutela*, normata dall'art. 31 delle NTA che prevede:

*(...)*

*In caso di intervento diretto tramite Piano di Recupero o di altro P.U.A., ovvero nel caso di interventi pubblici o di pubblico interesse (così definiti mediante deliberazione del Consiglio Comunale) potrà procedersi ad interventi di ristrutturazione con l'obbligo di ripristinare i caratteri stilistici storici originari degli edifici, prima delle eventuali manomissioni recenti.*

*Sara, in ogni caso, vietato:*

- *L'uso di colori e materiali non previsti negli elaborati di Piano - settore patrimonio edilizie ed arredo urbano;*
- *L'uso di rivestimenti murari in quarzo plastico;*
- *L'uso di infissi esterni in alluminio anodizzato;*
- *Sono vietati ampliamenti o aumenti di volume diversi dai casi di cui al precedente comma 5 del presente articolo.*

*(...)*

## CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Piano Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006, ha adottato il presente Piano Integrato che si pone in variante al vigente PRG, ed in conformità alla variante generale al PRG, adottata successivamente dall'Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 16 luglio 2008. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

In riferimento agli impegni da sostenere dai proponenti il presente Programma, quali la realizzazione e cessione della nuova Sala Consiliare, come previsto nella sopra citata delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006, l'Amministrazione con delibera di Giunta n. 170 del 20.09.2009, ha approvato il progetto definitivo dell'opera.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nello stesso sono tali da incidere sulla riorganizzazione e riutilizzazione del tessuto urbano del comprensorio. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento possono così riassumersi: - cessione gratuita di aree per complessivi mq 12.479,50 in cui vengono realizzate e cedute le seguenti opere: Servizi sportivi speciali, Viabilità carrabile e pedonale, Verde Pubblico Attrezzato. Inoltre a titolo di contributo straordinario è prevista la realizzazione di opere pubbliche quali: a) realizzazione di un nuovo edificio destinato ad accogliere la Nuova Sala Consiliare Comunale; b) l'ampliamento dell'attuale locale spogliatoi al servizio del confinante Campo Sportivo.

L'adozione da parte del Comune del programma in questione, costituisce, contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 24.393,00, in cui oltre alle opere infrastrutturali è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria pari a mc 35.550,07, di cui mc 13.965,40 da destinare ad attività residenziale privata e mc 11.680,49 di attività commerciale - direzionale e mc 7.490,08 turistico - ricettiva. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree all'Amministrazione Comunale e la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come sopra riportate, nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato, oltre al contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche quali la nuova sede comunale e l'ampliamento dell'attuale locale spogliatoi.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "*(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)*", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 6 osservazioni, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 8 del 19.03.2008. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, le osservazioni nn. 1, 2, 4 e 5 sono state respinte, mentre le osservazioni 3 e 6 sono state accolte parzialmente. Si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale. In riferimento alla pubblicazione dell'opera pubblica, come certificato dall'amministrazione comunale non sono pervenute osservazioni.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo di cui alla legge 1497/39 a seguito del Decreto Ministeriale 29.08.1959;

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP ambito n. 9 - *Castelli Romani*, approvato con la legge regionale n. 24 del 06.07.1998;

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

Nell'ambito del PTP n. 9, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Programma, ai fini della tutela, è classificata ed è disciplinata nel testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4480 del 30.07.1999. Le zone interessate sono le seguenti:

- "Zona 2: aree edificate sature e di completamento" disciplinata dall'art. 18, che prevede:

"(...)

*In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti integrazioni:*

- *le coperture saranno preferibilmente a tetto, con coppi alla romana; soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate;*
- *gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al II° comma del precedente art. 3 le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente art 17;*

Art. 17

*Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al secondo comma del precedente art. 3, le seguenti prescrizioni:*

1. *gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole alla romana;*
2. *sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;*
3. *è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;*

(...)"

- "Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico - ambientale"

- A1 Aree di rispetto dei monumenti ad oggetti vincolati ai sensi della legge 1089/39: se ne prevede la inedificabilità.
  - Abazia di San Nilo
- A3 Aree:
  - Tracciati storici ancora in uso: Viale San Nilo;

la disciplinata è contenuta nell'art. 37, che prevede:

- Aree A1 inedificabilità;
- Aree A3 Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.

La zona interessata dall'opera pubblica (Sala Consiliare) è classificata:

- "Zona 1: Centri storici" disciplinata dall'art. 17.

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione riconferma i seguenti vincoli:

Vincoli Ricognitivi di legge

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- **cd058\_001** lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
  - **cd058\_042** Zona lungo le pendici dei Colli Albani D.M. 29.08.1959;

**Ricognizione delle aree tutelate per legge**  
art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlgs 42/04

Vincoli Ricognitivi di legge

- **ml058\_001** m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
  - **ml\_0150** – Viale San Nilo

**Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico**  
art. 134 comma 1, lett. c Dlgs 42/04

Vincoli Ricognitivi di Piano

- **cs\_001** 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt. 59 e 60 legge regionale 38/99 legge regionale 27/2001
  - **cs\_184** – Grottaferrata

Alla predetta area interessata dal Programma, vengono attribuiti, i seguenti paesaggi:

Nell'area interessata dal paesaggio sotto riportato, verrà realizzata la nuova viabilità carrabile di ingresso al piano, la viabilità pedonale, il verde pubblico e parte dei parcheggi.

**Art. 29 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto**

*La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.*

Nella tabella delle azioni al punto 7 – *Uso Infrastrutturale; 7.2.1 – Viabilità locale*, si evince che è consentita la realizzazione di viabilità relativa agli interventi consentiti dalle presenti norme e prevista nei piani attuativi con valenza paesistica approvati con i contenuti di cui al comma 9 della presente disciplina.

Nell'area interessata dal paesaggio sotto riportato, sono ubicati sia gli edifici da ristrutturare che quelli di nuova edificazione.

**Art. 27 - Paesaggio degli insediamenti urbani**

*La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei*



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

*beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.*

*Nella tabella delle azioni al punto 3 – Uso Residenziale; 3.2 - Costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01, si evince che Per interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi o di completamento deve essere redatto il SIP che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante.*

*Nei casi di nuove espansioni o completamenti i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione.*

*Al punto 4.2 - Strutture commerciali e terziarie; 4.2.2 - Nuova realizzazione e ampliamenti inferiori al 20%, si evince che è consentita la realizzazione di strutture commerciali. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.*

*In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade.*

Nell'area interessata dal paesaggio sotto riportato, verrà realizzata la nuova Aula Consiliare.

**Art. 29 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto**

*Nella tabella delle azioni al punto 4.3 – Servizi Pubblici generali; 4.3.2 – Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%, si evince che è consentita nelle fasce di rispetto alle condizioni di cui al comma 13 dell'art. 43 delle presenti norme ovvero se prevista nei piani di recupero con valenza paesistica approvati con i contenuti di cui al comma 9 della presente disciplina.*

L'art. 43 comma 13 lettera a) prevede:

*nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.*

**Art. 27 - Paesaggio degli insediamenti urbani**

*Nella tabella delle azioni al punto 4.3 – Servizi Pubblici Generali; 4.3.2 - Nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%, si evince che è consentita la realizzazione di strutture per servizi pubblici generali previo SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione dell'impatto sulla funzionalità urbana. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.*

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

La norma di tutela paesaggistica sopra riportata, consente gli interventi proposti sia dal Programma Integrato che dell'opera pubblica, in quanto lo stesso è volto al recupero del patrimonio edilizio esistente, tiene conto del rapporto fra il centro storico e l'attuale sviluppo urbano. Inoltre, con la realizzazione del parco pubblico, previa demolizione di alcuni manufatti, l'intervento facilita la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive del monumento storico esistente a ridosso dell'intervento (Abbazia di San Nilo). Il presente piano, sempre con la realizzazione del parco pubblico, assicura l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico individuata dal PTPR e vincolata ad inedificabilità,

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio e che la variante introdotta ed il programma stesso sono ammissibili, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, anche in riferimento alle norme contenute nel PTPR adottato, si ritiene comunque, ai fini della tutela paesistica, che le sotto elencate prescrizioni vengano rispettate in fase di presentazione dei progetti necessari per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004:

1. 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";
2. dovranno essere poste a dimora, alberature di essenze compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9; Salvaguardati gli esemplari arborei monumentali, ed inoltre piantumazione delle alberature, con l'obbligo dell'attecchimento, come previsto nella Tavola UR D 04;
3. le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra o in cotto, 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;
4. le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti nonché il numero dei lotti e le sagome di essi, invece, come previsto nella tavola di progetto, devono ritenersi vincolanti;
5. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, 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 "volumi tecnici". Non sono consentite aperture, né abbaini sulle falde dei tetti;
6. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro con foggia tradizionale, con esclusione di qualsiasi altro materiale;
7. gli infissi esterni degli edifici residenziali, dovranno essere realizzati con persiane alla romana, con divieto di utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

8. 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";

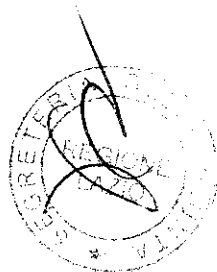
Per quanto rappresentato, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del Programma in oggetto, questa Direzione esprime

**PARERE**

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Grand Hotel Traiano, adottato dall'Amministrazione di Grottaferrata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2006, in variante al vigente PRG, nonché l'opera pubblica (Sala Consiliare) approvata con delibera di Giunta n. 170 del 20.09.2009, con le decisioni prese in merito alle osservazioni e con le prescrizioni di natura paesaggistica sopra riportate siano meritevoli di approvazione.

ISTRUTTORE  
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE  
Arch. Daniele IACOVONE



IL DIRIGENTE  
Arch. Demetrio CARINI