



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/10/2012

=====

ADDI' 17/10/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	DI PAOLANTONIO	Pietro	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	FORTE	Aldo	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BUONTEMPO	Tedoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZEZZA	Maria	"
CETICA	Stefano	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 477

Oggetto:

Variante al P.R.T.. Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina. Agglomerato industriale di Castel Romano. Cambio di destinazione d'uso da "industriale/artigianale" a "commerciale" Soc. BIM s.r.l.. Art. 3 della L.R. n. 24 del 31.07.2003. Delibera del Consiglio di Amministrazione Consortile n. 178 del 02.12.2009. Approvazione.



477 17 OTT. 2012 R



Oggetto: Variante al P.R.T. Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina. Agglomerato industriale di Castel Romano. Cambio di destinazione d'uso da "industriale/artigianale" a "commerciale" Soc. BIM s.r.l. Art. 3 della L.R. n. 24 del 31.07.2003. Delibera del Consiglio di Amministrazione Consortile n. 178 del 02.12.2009.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore per le Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17.08.42, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il DPR 15.01.1972, n. 8;

VISTA la Legge 05.09.72, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la Legge Regionale 12.06.1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la Legge Regionale 29.05.1997, n. 13 e successive modificazioni;

VISTA la Legge Regionale 31.07.2003, n. 24;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 06.09.2002, e successive modificazioni;

PREMESSO che il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Roma-Latina è attualmente dotato di P.R.T., approvato dal Consiglio Regionale con deliberazioni n. 658 e 659 del 29.02.2000, e di successiva variante al P.R.T. "Agglomerato Industriale Castel Romano", approvata con D.C.R. del Lazio n. 68 del 20.01.2010;

CHE il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Roma-Latina è dotato inoltre di un Piano Attuativo, approvato dal C.d.A. con deliberazione n.144 del 03.06.2002;

VISTA la deliberazione n. 178 del 02.12.2009 con la quale il Consiglio di Amministrazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina ha approvato, in via preliminare, il Progetto in variante al P.R.T. consortile ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24 del 31.07.2003, per il cambio di destinazione d'uso, di un fabbricato esistente, da industriale/a commerciale nell'agglomerato Industriale di Castel Romano, ed ha peraltro, con il medesimo atto, provveduto ad approvare - come prescritto dall'art.1 della L.R. n.24 del 31.07.2003 - la ricognizione delle aree libere o dismesse;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla nota del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina n. 1191 del 12.03.2010;

M





477 17 OTT. 2012 R

VISTA la nota del 16 ottobre 2009, n. 206167 con la quale l'Assessorato Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, ha espresso, in merito alla Variante al P.R.T. dell'agglomerato di Castel Romano, all'interno del quale insiste l'immobile oggetto della variante in questione, parere favorevole ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. n. 2649/99, a condizione che:

1. *Le edificazioni devono essere localizzate escludendo le aree boscate indicate nella tavola denominata "Individuazione di aree boscate- tavola esplicativa", presentata come integrazione spontanea il 06/10/2009;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Tali indagini dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico e localizzate soprattutto nelle aree non investigate in precedenza. Le indagini dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
3. *I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzati per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui dalla predetta analisi risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente ai lavori di scavo, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nei punti successivi;*
4. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno dei locali interrati, sia scelto ad una quota tale che, 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 vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti;*
6. *Nel caso in cui l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS o di un SIC, il proponente si attivi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
7. *Al fine di impedire il ristagno delle acque meteoriche siano realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire il regolare e naturale deflusso delle acque verso il reticolo superficiale;*
8. *Siano osservate le indicazioni dei progettisti Dr. Agr. Gianfilippo Lucatello e del Dr. For. Daniele Dallari;*



9. Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo del verde;
10. *Nelle aree da destinare a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
11. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare lungo i fossi dovranno essere salvaguardati;*
12. *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
13. *L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
14. *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostruzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*
15. *La progettazione e la realizzazione delle opere sia eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la determinazione dirigenziale del 13 novembre 2009, n.772 con la quale il Comune di Roma, Dipartimento VI, Programmazione e Pianificazione del Territorio, Roma Capitale, U.O. n.5 Attuazione Piano Regolatore, ha attestato, ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 59/95, che sulle aree interessate dall'intervento urbanistico relativo al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina relativo all'Agglomerato di Castel Romano non risultano gravami di usi civici;

VISTA la nota del 24.05.2010 n. 31998, con la quale l'Azienda USL Roma C - Servizio XI Interzonale P.A.A.P. - Esame Progetti, Abitabilità e Acque Potabili, ha espresso parere igienico sanitario favorevole, all'intervento di che trattasi, alle seguenti condizioni:

1. *L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n.174 del Ministero della Salute.*
2. *L'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati tramite allaccio alla più vicina fognatura consortile ed all'impianto di depurazione del Consorzio Castel Romano (Rif.to nota Consorzio Castel Romano prot.n. 155/10 dell'11/06/2010).*
3. *Le unità commerciali con superficie superiore a mq. 250 dovranno fruire di illuminazione diretta con rapporto superficie vetrata/superficie del pavimento*

non inferiore a 1/20 e possedere un idoneo impianto di ventilazione artificiale o di climatizzazione.

4. Il locale bar dovrà avere vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie dell'ambiente.
5. I servizi igienici dovranno essere provvisti di pavimento e pareti lavabili ed impermeabili, di colonne di scarico munite al piede di pozzetto sifonato formante chiusura idraulica, di canne di esalazione sfocianti oltre il piano di copertura.
6. I servizi igienici e gli spogliatoi del personale, privi di aerazione diretta, dovranno essere dotati di idoneo impianto di ventilazione in grado di assicurare i necessari ricambi d'aria e dovranno essere proporzionati al numero dei lavoratori secondo quanto prescritto dal D.to L.vo n. 106 del 3 agosto 2009-allegato IV.
7. L'autorimessa dovrà possedere superficie di aerazione naturale non inferiore a 1/25 della superficie in pianta del locale.

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Area Copianificazione Territoriale e Ambientale della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 68329 del 25.06.2010, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il progetto in variante al P.R.T. del Consorzio per lo sviluppo Industriale di Roma-Latina, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 178 del 02.12.2009, sia meritevole di approvazione secondo i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area Copianificazione Territoriale e Ambientale della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**;

ACQUISITO il parere della Commissione consiliare competente in materia di urbanistica in data 13/09/2012 R

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

All'unanimità

D E L I B E R A

di approvare la Variante al P.R.T. relativa al progetto per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente, da industriale/artigianale a commerciale, nell'agglomerato Industriale di Castel Romano, adottata con deliberazione del Consiglio di



477 27 OTT. 2012 R

Amministrazione n.178 del 02.12.2009, del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, secondo i motivi contenuti nella relazione n. 68329 del 25.06.2010, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.03 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1/2 Elaborato Grafico Ante Operam
- Tav. 2/2 Elaborato Grafico Post Operam
- Relazione Tecnica Illustrativa
- Elaborato composto da:
 - n. 02-A3 Relazione Tecnica-Istruttoria
 - n. 03-A3 Elaborati Grafici
 - n. 07-A3 Tabelle di analisi per comparti

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



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

Stampa illeggibile

Stampa illeggibile

Stampa illeggibile

ROMA 24 OTT. 2012





ALLEG. alla DELIB. N. 477
DEL 17 OTT. 2012



REGIONE
LAZIO

AREA COPIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

Prot. 68329

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gabriella De Angelis

25 GIU. 2010

C. De Angelis

ALLEGATO A

Oggetto: BIM s.r.l. - Variante al P.R.T. Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina - Agglomerato industriale di Castel Romano. Cambio di destinazione d'uso da "industriale/artigianale" a "commerciale" - art. 3 L.R. n° 24/03. Relazione istruttoria.

Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina, con nota Prot. n° 1191 del 12/03/2010, ha inviato alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Prot. n° 68329 del 15/03/2010, gli atti e gli elaborati progettuali relativi alla variante al P.R.T. in oggetto, per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 3 L.R. n° 24 del 31/07/2003.

Il Progetto è stato approvato con Deliberazione n° 178 del 02/12/2009 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Roma dal giorno 14/12/2009 al giorno 14/01/2010.

Durante il periodo di pubblicazione non è stata presentata nessuna osservazione e/o opposizione, come dichiarato dal Consorzio industriale con nota Prot. n° 1191 del 12/03/2010.

Ai fini dell'intervento proposto, con la stessa Deliberazione n° 178 del 02/12/2009, il C.d.A. del Consorzio industriale ha approvato la ricognizione delle aree libere o dismesse come prescritto dall'articolo 1 L.R. n° 24/2003, dalla quale è emerso che lo stesso intervento rispetta i limiti e le destinazioni imposti dalla legge.

La variante al P.R.T. è corredata dalla sottoelencata documentazione:

- elaborati grafici di progetto (Tav. 1/2 e 2/2);
- relazione tecnica;
- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n° 178 del 02/12/2009 e relativo allegato Prot. n. 484/PI.

Il progetto è munito dei seguenti pareri, trasmessi a seguito richiesta integrazioni:

- parere favorevole con prescrizioni Prot. n° 31998 del 24/05/2010 dell'Azienda USL ROMA C - Servizio XI Interzonale P.A.A.P. - Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili, pervenuto in data 24/06/2010 con nota Prot. n. 151662;



- certificato relativo agli usi civili, Determinazione Dirigenziale n. 772 del 13/11/2009, del Comune di Roma, relativo alla variante dell'agglomerato industriale di Castel Romano, pervenuto in data 25/06/2010 con nota Prot. n. 152903;
- parere geologico ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), dell'Area Difesa del Suolo, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Prot. n° 206167 del 16/10/2009, pervenuto in data 25/06/2010 con nota Prot. n. 152903.

Con concessione edilizia in sanatoria n° 203879 dell'11/12/1999, Prot. n° 39367/87, è stata autorizzata la destinazione d'uso industriale/artigianale degli immobili oggetto di intervento, per una superficie pari a mq. 16.722.

Gli immobili sono siti nel comparto 4 dell'agglomerato industriale di Castel Romano, Comune di Roma, contraddistinti al foglio catastale n. 1174 p.lle 38, 39 e 40, ricompresi in Zona "C" – Lotti Completati – del P.R.T., la cui variante è stata approvata con D.C.R. del Lazio n° 68 del 20/01/2010, pubblicata sul S.O. n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27 febbraio 2010.

Il Consorzio industriale è dotato inoltre di un Piano Attuativo (P.A.) conforme, approvato dal C.d.A. con Deliberazione n° 144 del 03/06/2002.

L'intervento proposto consiste nel cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale dei manufatti esistenti, in variante al P.R.T. ai sensi dell'art. 3 L.R. n° 24/03, senza incremento di volumetria.

Da un esame della Tav. B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), in regime di salvaguardia obbligatoria, adottato con Delibere di Giunta Regionale n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007, si rileva che gli immobili oggetto dell'intervento, come indicato negli elaborati grafici, non ricadono in area sottoposta a vincoli paesaggistici.

PREMESSO

Il progetto è stato redatto in applicazione delle N.T.A. del P.R.T. e del P.A., secondo quanto specificato per la Zona "C" – Lotti Completati -, dell'art. 3 L.R. n° 24/03 e L.R. 33/99 relativamente agli spazi per parcheggio.

Stralcio dalla tavola 2/2 allegata:

23. Quadro riepilogativo delle superfici e dei volumi stato ante e post operam

Quadro riepilogativo Superficie Volumi Ante Operam
come da N.T.A. di P.R.T.

	UTILE	PORTICATA	TOTALE
SUPERFICIE Lorda (mq)	15.393,12	1.516,90	16.910,02
VOLUME Lordo (mc)	134.018,57	0,00	134.018,57

Quadro riepilogativo Superficie Volumi Post Operam
come da N.T.A. di P.R.T.

	UTILE	PORTICATA	TOTALE
SUPERFICIE Lorda (mq)	16.897,94	0,00	16.897,94
VOLUME Lordo (mc)	83.937,04	0,00	83.937,04

Quadro di Confronto Superfici e Volumi Ante e Post Operam:

	Ante Operam		Post Operam
- Superficie Lorda:	16.910,02 mq	>	16.897,94 mq
- Volume Lordo:	134.018,57 mc	>	83.937,04 mc
Volume eccedente residuo da destinare secondo il disposto dell'art. 5 delle N.T.A. del P.A.			50.081,53 mc

Ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano Attuativo (P.A.): "Sono ammessi trasferimenti di cubatura per attività produttive all'interno del comparto."

Al fine di poter conformare l'intervento alle disposizioni di P.R.T., art. 12 punto VII lett. b), si **prescrive** il rispetto della superficie da destinare a verde all'interno delle recinzioni di proprietà.

Dovranno inoltre essere **rispettate le seguenti condizioni** riportate nel parere geologico.

"I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Tali indagini dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico e localizzate soprattutto nelle aree non investigate in precedenza. Le indagini dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;

I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui dalla predetta analisi risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente ai lavori di scavo, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nei punti successivi;

Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno dei locali interrati, sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto delle fondazioni, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;

Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti;

Al fine di impedire il ristagno delle acque meteoriche siano realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire il regolare e naturale deflusso delle acque verso il reticolo superficiale;

La progettazione e la realizzazione delle opere sia eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche."

Prima del rilascio del permesso di costruire il progetto dovrà essere sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Dovrà altresì essere acquisito il parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Considerato che:

la variante al P.R.T., approvata dal C.d.A. del Consorzio industriale Roma-Latina con Deliberazione n° 178 del 02/12/2009, relativa al cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale dei manufatti esistenti, come meglio illustrato nelle premesse, risulta essere meritevole di approvazione, in quanto compatibile con le disposizioni di cui all'art. 3 L.R. n° 24 del 31/03/2003.

ASSISTENTE TECNICO
(Geom. *Gianluca* Moretti)

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Gabriella De Angelis)

G. De Angelis

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Daniele Iacovone)

D. Iacovone

