



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:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 478

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" - Art. 3 della L.R. n. 24 del 31.07.2003. Delibera del Consiglio di Amministrazione Consortile n. 179 del 02.12.2009. Approvazione.





478 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" - Art. 3 della L.R. n. 24 del 31.07.2003. Delibera del Consiglio di Amministrazione Consortile n. 179 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. 179 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. 1190 del 12.03.2010;

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

MP
MP



478 17 OTT. 2012 R



P.R.T. dell'agglomerato di Castel Romano, approvata con D.C.R. n. 68 del 20.01.2010, 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;*



478 17 OTT. 2012 R



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 edafica 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 ricostituzione 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 15.06.2010 n. 36681, con la quale l'Azienda USL Roma C - Servizio XI Interzonale P.A.A.P. - Esame Progetti, Abitabilità, 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 comunale ed all'impianto di depurazione consortile di Castel Romano (Rif.to nota Consorzio Castel Romano del 11/06/2010).*
3. *I negozi 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.*
4. *I servizi igienici dovranno essere provvisti di pavimento e pareti lavabili ed impermeabili, di colonne di scarico munite al piede di pozzetto sifonato*



478 17 OTT. 2012 R

formante chiusura idraulica, di canne di esalazione sfocianti oltre il piano di copertura.

5. *I servizi igienici, privi di aerazione diretta, dovranno essere dotati di idoneo impianto di ventilazione in grado di assicurare i necessari ricambi d'aria;*

VISTA la nota n. 69037 del 18.10.2010, con la quale il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Polo di Prevenzione Incendi EUR, ha espresso, in linea di massima, parere favorevole alla realizzazione del progetto a condizione che dopo l'esecuzione dei lavori sia fatta richiesta al medesimo Comando per il sopralluogo di controllo ai fini del rilascio del certificato di Prevenzione incendi ed alle ulteriori seguenti condizioni:

1. *L'impianto EFC, realizzato in conformità alla direttiva UNI 9494, dovrà essere attivabile anche mediante comando manuale;*
2. *Il locale destinato alla stazione di pompaggio sia realizzato in conformità alla tabella UNI 11292;*
3. *La riserva idrica sia in grado di garantire il funzionamento di almeno il 50% degli idranti necessari a coprire la superficie dei singoli compartimenti, come proposto in relazione tecnica, l'autonomia di almeno un'ora, le prestazioni idrauliche di portata 120 l/min e una pressione residua di almeno 2 bar agli idranti posti in posizione idraulicamente più sfavorevole ed in funzionamento contemporaneo;*
4. *La rete idrica antincendio di ogni piano dovrà essere dotata di attacco di mandata da autopompa;*
5. *La disposizione delle scaffalature, espositori, casse, ecc... sia conforme a quella riportata sugli elaborati grafici;*
6. *Gli impianti elettrici siano realizzati in conformità alla legge 186/68;*
7. *Il carico d'incendio reale sia limitato a:*
 - i. 249,6 MJ/mq per l'unità di vendita 1;
 - ii. 98,8 MJ/mq per l'unità di vendita 2;
 - iii. 233,3 MJ/mq per l'unità di vendita 3;
8. *L'impianto di illuminazione di sicurezza sia realizzato in linea alle direttive di cui alla tab. UNI 1838;*
9. *I pannelli di calcio silicato e i controsoffitti di protezione proposti siano messi in opera rispecchiando fedelmente quanto previsto in prova, sia per quanto attiene alle modalità d'installazione sia per quanto riguarda i dettagli costruttivi. Al riguardo si richiama l'attenzione sui contenuti della Lettera-Circolare del Ministero dell'Interno prot. n. DCPST/A5/283/FR del 16.1.2004;*
10. *Qualora l'alimentazione dell'illuminazione di sicurezza non fosse di tipo localizzato l'impianto dovrà essere alimentato da idonea fonte alternativa ed i relativi cavi elettrici avere adeguata resistenza al fuoco;*
11. *L'unità di vendita 3 dovrà essere munita di un impianto di altoparlanti posto in luogo costantemente presidiato durante l'orario di apertura al pubblico, in grado di avvertire il pubblico stesso ed il personale presente in caso di pericolo;*
12. *Sia installata segnaletica di sicurezza conforme al D.Lgs 81/08;*
13. *Sia attuato quant'altro previsto dalla relazione tecnica;*



478 17 OTT. 2012 R

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. 68248 del 22.12.2010, 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. 179 del 02.12.2009, sia meritevole di approvazione secondo i motivi e con la prescrizione 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

DELIBERA

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 Amministrazione n.179 del 02.12.2009, del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, secondo i motivi e con la prescrizione contenuti nella relazione n. 68248 del 22.12.2010, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area Copianificazione Territoriale e Ambientale della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 1/1 – Tavola Integrativa
- Tav. 1/2 – Ante Operam
- Tav. 2/2 – Post Operam
- 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.



Allegato A

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

ROMA 24 OTT. 2012





Prot. n. 68248

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gabriella De Angela
G. De Angelis

Roma, li 22 DIC. 2010



Oggetto: TOMMASO IMMOBILIARE 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. 1190 del 12/03/2010, ha inviato alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Prot. n. 68248 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. 179 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. 1190 del 12/03/2010.

Al fini dell'intervento proposto, con la stessa Deliberazione n. 179 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:

- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 179 del 02/12/2009 e relativo allegato Prot. n. 480/PI.
- relazione tecnica illustrativa;
- elaborati grafici di progetto (Tav. 1/2 e 2/2);

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

- parere favorevole con prescrizioni Prot. n. 36681 del 15/06/2010 dell'Azienda USL ROMA C - Servizio XI Interzonale P.A.A.P. - Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili, pervenuto in data 18/10/2010 con nota Prot. n. 230370;

- certificato relativo agli usi civici, Determinazione Dirigenziale n. 772 del 13/11/2009, del Comune di Roma, relativo alla variante dell'agglomerato industriale di Castel Romano, pervenuto in data 18/10/2010 con nota Prot. n. 230370;
- parere favorevole con prescrizioni 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 18/10/2010 con nota Prot. n. 230370;
- parere favorevole con prescrizioni del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma, Polo di Prevenzione Incendi EUR, Prot. n. 69037 del 18/10/2010, Fasc. n. 39218, pervenuto in data 18/10/2010 con nota Prot. n. 230492.

Il manufatto con destinazione industriale/artigianale è stato realizzato con concessione edilizia n. 1200/C del 03/12/1988 e successiva n. 1858 del 07/11/1990; il manufatto interrato destinato a parcheggio è stato realizzato con concessione edilizia n. 35 del 10/01/1996.

Il lotto di superficie pari a mq 17.922, su cui insistono i manufatti, ricade nel Comparto 4 dell'agglomerato industriale di Castel Romano, Comune di Roma, Zona "CI" - Completamento industriale e produttivo - 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.

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

La tavola I/1 pervenuta con nota n. 87200 del 09/12/2010, integra e sostituisce la tavola I/2 relativamente alla planimetria generale del lotto, per quello che attiene la localizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico di cui all'art. 5 comma 1 punto 2) del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e alle tabelle di seguito elencate:

01. Superficie del lotto e calcolo della superficie coperta;
04. Dimostrazione analitica delle superfici a parcheggio ed a verde;
05. Tabelle riepilogative;

PREMESSO:

il progetto è stato redatto in applicazione delle N.T.A. del P.R.T., secondo quanto specificato per la Zona "CI" - Completamento industriale e produttivo -.

LA BIELLA
REGIONE
L. 19

Prima del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, 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.

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

Dovranno essere rispettati i parametri di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 5 comma 1 punto 2), relativamente alla restante quantità minima di spazi differenti dai parcheggi.

Considerato che:

la variante al P.R.T., approvata dal C.d.A. del Consorzio industriale Roma-Latina con Deliberazione n. 179 del 02/12/2009, relativa al cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale dei manufatti esistenti, risulta essere compatibile con le disposizioni di cui all'art. 3 L.R. n. 24 del 31/03/2003, si esprime parere favorevole.

ASSISTENTE TECNICO
(Geom. *Gianluca Moretti*)

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

G. De Angelis

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Demetrio Carini)

Demetrio Carini

