

AVVISO PUBBLICO

Si rende noto che con Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 108 del 26/09/2016 è stata:

- approvata la ricognizione della aree libere o dismesse composta da Relazione Tecnica (Nr. 1 – A3), Elaborati Grafici (Nr. 2 – A3) e Tabelle Analisi per Comparti (Nr. 7 – A4);
- approvato in via preliminare il Progetto, in Variante al P.R.T. consortile ai sensi della L.R. nr. 24 del 31/07/2003, di cambio di destinazione d'uso da produttivo a produttivo di beni e servizi trasmesso dalla Società SIECI SRL per una porzione di opificio di sua proprietà ricadente nel complesso commerciale/logistico in Agglomerato Industriale di Castel Romano – Comune di Roma ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 part.lla 455 sub 6-7-60-79-501-507-508-509-510 , nello specifico:

- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26;
- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71;

per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97 (lotto virtuale afferente di mq. 27.501,00).

Il presente avviso, è pubblicato presso l'albo Pretorio di Roma Capitale nonché sull'albo Pretorio consortile, dal **15/11/2016** al **14/12/2016**.

Il progetto per il cambio di destinazione d'uso, ai sensi della L.R. n. 24/03 e s.m.i., completo di tutta la documentazione, è posto in libera visione sul sito consortile www.consorzioasi.com e presso gli uffici dell'Ente in Latina Scalo – Via Carrara 12/A, previo appuntamento, nei giorni Lunedì e Giovedì dalle ore 9⁰⁰ alle ore 12⁰⁰ ed il Martedì dalle ore 15³⁰ alle ore 17³⁰ ed è possibile acquisirne copia completa, ovvero estrarne fotocopia per stralci, al prezzo del costo di riproduzione e diritti di segreteria di cui al “Regolamento sul diritto di accesso” L. 241/90 e s.m.i.

Eventuali osservazioni al progetto di cui sopra, redatte su carta legale da parte degli aventi titolo, dovranno pervenire al protocollo consortile, anche con recapito “a mano”, entro il termine perentorio delle **ore 12⁰⁰ del 13/01/2017**.



Il Direttore Generale - DAT
Ing. Lorenzo Mangiapelo

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 17/2016 del 26 Settembre 2016

DELIBERAZIONE N. 108

OGGETTO: Agglomerato Industriale di Castel Romano – Variante P.R.T. – Cambio di destinazione d’uso da “*produttivo*” a “*produttivo di beni e servizi*” ai sensi della L.R. n. 24/2003 – Società S.I.E.C.I. Srl.

Dimostrazione

Della disponibilità dei fondi:

Titolo	
Capitolo	
Categoria	
Articolo	
Somma stanziata	L.
Agg. per storni	L.
	L.
Somme impegnate	L.
Disponibilità	L.
Somma stanziata	L.
Dedot. per storni	L.
	L.
Somme impegnate	L.
Disponibilità	L.
Addi	

IL SEGRETARIO

L’anno duemilasedici, il giorno ventisei del mese di Settembre, alle ore 10,05 presso la sede del Consorzio sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

P R E S E N T I

1) CARLO SCARCHILLI	Presidente	NO
2) STEFANIA PETRIANNI	Vice Presidente	SI
3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	SI
4) COSIMO PEDUTO	Consigliere	SI
5) ALESSANDRA SCARAGGI	Consigliere	SI

Sono presenti il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Sebastiano GOBBO ed i Componenti Dr.ssa Adelia DAVOLI e Dr. Antonio LOMBARDI.

Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo MANGIAPELO.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull’argomento in oggetto.

Su relazione del Consigliere Dr. Cosimo Peduto,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista:

- la Legge Regionale nr. 13/1997 ad oggetto: “ConSORZI per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale”;
- la Legge Regionale nr. 24 del 31/07/2003 ad oggetto: “Modifiche alla legge regionale 29 maggio 1997, n. 13, recante disposizioni sui consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale”;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27/02/2010, è stata approvata la variante al P.R.T. consortile per l'Agglomerato Industriale di Castel Romano e N.T.A.;
- con Deliberazione CdA nr. 71 del 23/06/2010 il Consorzio ha preso atto della Deliberazione del Consiglio Regionale nr. 68/10 di approvazione definitiva della Variante al PRT;
- con deliberazioni CdA n.143 del 04/10/2010 e n. 155 del 10/11/2010 è stato approvato il Piano Attuativo dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano;
- con Deliberazione di Assemblea Generale nr. 03 del 29/04/2011 e successiva Deliberazione CdA n.74 del 18/07/2012 è stata adottata la Variante Generale di Adeguamento e Aggiornamento al P.R.T, in corso di istruttoria presso la Regione Lazio;

Vista:

- la nota del 18/02/2016 (prot. cons.le n. 897), con la quale la Società SIECI SRL ha chiesto per una porzione di opificio di sua proprietà ricadente nel complesso commerciale/logistico in Agglomerato Industriale di Castel Romano – Comune di Roma ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 part.IIIa 455 sub 6-7-60-79-501-507-508-509-510 l'attivazione della procedura prevista dalla L.R. 24/03 per la riconversione di porzioni del sito da produttivo a produttivo di beni e servizi in variante al P.R.T. consortile vigente; nello specifico il cambio di destinazione riguarda:

- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26;
 - Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71;
- per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97

- la nota consortile del 30/05/2016 (prot.n.3002) e successiva risposta di chiarimento da parte della Regione Lazio con prot.n.286004/16, in atti al prot.n.4032 del 11/07/2016, con la quale si definiva l'applicabilità del cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 24/03 anche a porzioni di immobili in disuso/dismessi facenti parte di un più ampio complesso edilizio in esercizio e stabilito che per la verifica del calcolo delle aree libere o dismesse si deve tener conto della superficie di pertinenza afferente il volume dell'edificio oggetto di variante;

- le Deliberazioni CdA nn. 21/08 , 134/08, 175/08, con le quali è stato disciplinato e regolamentato l'iter tecnico-amministrativo afferente il procedimento in oggetto, e nello specifico :

1. approvazione preliminare del progetto;

2. calcolo delle aree libere o dismesse (con queste si intende la somma di tutte le superfici fondiarie afferenti opifici industriali produttivi dismessi e le aree non assegnate per l'utilizzazione ai fini industriali produttivi, artigianali e per commercio all'ingrosso dell'intero agglomerato) e redazione di specifica relazione corredata di tabelle di analisi della ricognizione delle aree, non ricomprendendo i progetti unitari di intervento (nota Regione Lazio prot.n.119298 del 23/07/08);

3. il progetto proposto, prima dell'istruttoria tecnica e della sua approvazione definitiva da parte dell'Ente, con allegati, specifici elaborati grafici, relazioni e tabelle di analisi e ricognizione delle aree di cui al Punto 2) dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune territorialmente competente e Consortile per 30 gg consecutivi al fine di raccogliere

eventuali osservazioni e/o opposizioni che permetteranno una compiuta istruttoria procedimentale e conseguentemente alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 2B03 Uffici Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali, per l'approvazione definitiva della variante al P.R.T. consortile ai sensi della Legge Regionale 24/03;

4. fissare gli oneri in 0,55 € /mc per il volume di cui si richiede la Variante al P.R.T. per cambio di destinazione d'uso;

Ritenuto opportuno:

- preso atto che l'area a destinazione produttiva di proprietà SIECI SRL di complessivi mq. 27.501,00 è stata già interamente computata come utilizzata/occupata nei precedenti ed analoghi di variante ai sensi della L.R. nr. 24/03 in quanto inserita all'interno di un complesso edilizio più vasto, inserire totalmente detta area nel progetto di variante in argomento con tutta la sua quota di edificabilità ammissibile;

Considerato che:

- L'intervento proposto prevede la riconversione di porzioni del sito da produttivo a produttivo di beni e servizi in variante al P.R.T. consortile vigente; nello specifico il cambio di destinazione riguarda:

- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26;
- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71;

per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97; area di pertinenza oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 20.540,97:0,75 mc/mq=mq. 27.387,96, estesi d'ufficio all'intera area produttiva di proprietà di mq. 27.501,00;

Vista:

- la relazione istruttoria prot. nr. 1113/PI del 20 settembre 2016 e l'allegata ricognizione delle aree libere o dismesse dell'Agglomerato di Castel Romano;

Verificato che:

- così come si evince dai risultati della ricognizione delle aree utilizzate, risultano attualmente "libere" per fini produttivi, aree per mq. 408.930,92 di cui il 10% pari a mq. 40.893,09 è maggiore dei mq 27.501,00 di Progetto richiesti in variante dalla Società SIECI SRL ai sensi della L.R. n.24/03;

- visti gli artt. 1, 2, 4, 6 e 7 della Legge Regionale n. 13/97 pubblicata sul BURL n. 16 del 10/06/97;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;
- a voti unanimi espressi in forma palese;

D E L I B E R A

A) le premesse e gli allegati sono parte integrante, sostanziale ed inscindibile della presente deliberazione;

B) di approvare la ricognizione delle aree libere o dismesse composta dai seguenti elaborati in allegato:

- Relazione Tecnica Nr. 1 – A3
- Elaborati Grafici Nr. 2 – A3
- Tabelle Analisi per Comparti Nr. 7 – A4;

C) approvare in via preliminare il Progetto, in Variante al P.R.T. consortile ai sensi della L.R. nr. 24 del 31/07/2003, di cambio di destinazione d'uso da produttivo a produttivo di beni e servizi trasmesso dalla Società SIECI SRL per una porzione di opificio di sua proprietà ricadente nel complesso commerciale/logistico in Agglomerato Industriale di Castel Romano – Comune di Roma ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 part.IIa 455 sub 6-7-60-79-501-507-508-509-510 , nello specifico:

- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26;
- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71;

per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97 (lotto virtuale afferente di mq. 27.501,00)

- D) Di dare mandato agli Uffici Tecnici per la trasmissione del Progetto e di tutti gli elaborati di ricognizione delle aree libere e/o dismesse al Comune territorialmente competente per la loro pubblicazione, per 30 gg consecutivi nonché all'Albo Pretorio Consortile, al fine di raccogliere eventuali osservazioni e/o opposizioni che permetteranno una compiuta istruttoria procedimentale, e conseguentemente di predisporre la trasmissione della documentazione alla Regione Lazio per il proseguo del prescritto iter istruttorio prodromico all'approvazione definitiva del Progetto di cambio di destinazione d'uso in Variante al P.R.T. consortile ;
- E) Di subordinare l'attivazione delle procedure di cui ai punti C) e D) all'integrazione della pratica con il contributo di € 11.344,16 + I.V.A.;
- F) il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

F.to Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE f.f.
Dr. Cosimo Peduto

F.to Cosimo Peduto

Ing. Ignazio Pasquetti

Largo Luigi Antonelli n.4
00145 ROMA

mail info@studiopasquetti.it
tel 06/5405274

REVISIONI:	

CONSORZIO INDUSTRIALE
APPOSIZIONE TIMBRA - LATINA

18 FEB. 2016

PROT. N. 837
AREA _____

RELAZIONE TECNICA

RICHIEDENTE:	SIECI S.r.l. Il Legale Rappresentante Ing. Giuliano Montagnini	DATA	17.02.2016
IL TECNICO:	Ing. Ignazio Pasquetti	FILE N.	
SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE:	 PRESINT ENGINEERING INTERNATIONAL SRL via Carlo Linneo, 2 - 00197 ROMA Tel +39 06 3700683 - Fax +39 06 37512369 E-mail : info@presint.it Amm. Del.: Giacomo Bellini Dir. Tecnico: Fiorenzo Boria	TAVOLA N.	-----
		SCALA	

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN DISUSO DA
LOGISTICA A SERVIZI

AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART.5 COMMA 2 LETTERA b E DALL'ART.7
COMMA 2bis DELLA L.R. 13/97

ROMA CAPITALE

Località: CASTEL ROMANO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Del progetto finalizzato all'attivazione del combinato disposto dell'Art. 5 – Comma 2 lettera b) e dell'Art. 7 – Comma 2Bis della L.R. n. 13/1997 (Variante non sostanziale)

Individuazione catastale e sul piano amministrativo

L'area di sedime del fabbricato in disuso, oggetto di Relazione, è di proprietà della Soc. S.I.E.C.I. S.r.l., è sito nel quadrato Sud-Est dell'area metropolitana di Roma Capitale al km. 22,300 della S.R. 148 – Via Pontina, è individuato al N.C.E. U. al Foglio n. 1174 – Particella n. 455 – Sub 6 – 7 – 60 – 79 - 501 – 507 – 508 – 509 – 510 – 512 di consistenza complessiva di mq. 4.221,63 corrispondenti a mc. 20.540,97 realizzati su un'area di consistenza catastale di mq. 27.571,00 con destinazione d'uso "Produttivo" individuato nel Piano Attuativo vigente con la lettera "CI" – Completamento Industriale – Tavola n. 3 del P.A..

L'area di sedime del fabbricato ricade nel Comparto 4 del perimetro dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano il cui P.R.T. è stato approvato dal C.R. con Deliberazione n. 68 del 20.01.2010 e reso attuativo con Delibera n. 155 del C.d.A. del Consorzio ASI RM-LT del 10.11.2010.

Provenienza dell'immobile

La superficie fondiaria di sedime dell'immobile è individuata al N.C.T. al Foglio n. 1174 – Particelle n. 364 – 365 – 366, è ubicata in Via Ponte di Piscina Cupa al civico 121 è pervenuta alla S.I.E.C.I. S.r.l. con Atto Notaio Nicola Cassano del 20.12.2007 - Rep. n. 176410 - Racc. n. 38416.

(N.d.r.: l'area di proprietà S.I.E.C.I. S.r.l. misura mq. 25.769,00, individuata al N.C.T. al Foglio n. 1174 – Part. n. 364; l'area di proprietà del Consorzio ASI RM-LT di mq. 1.732,00

individuata al Foglio n. 1174 – Particelle n. 365 e 366 è stata ceduta al Consorzio con riserva di utilizzo della cubatura all'area ceduta. Pertanto la superficie fondiaria su cui è basato il calcolo della volumetria con I.F. 0,75 mc/mq misura:

mq. 25.769,00 + mq. 1.732,00 = mq. 27.571,00)

L'area de quo è stata concessa in utilizzazione dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina alla Soc. S.I.E.C.I. S.r.l. – giusta Convenzione Atto Notaio Marco Papi del 04.10.2006 – Rep. n. 108441 - Racc. n. 28995, approvata dal Consorzio ASI RM-LT con Deliberazione n. 203 del 30.09.2006.

Alla S.I.E.C.I. S.r.l. il Comune di Roma ha rilasciato i Permessi di Costruire: n. 13 del 15.0.12007; n. 477 del 04.06.2008; n. 153 del 25.02.2009; n. 373 del 25.05.2011; n. 73 del 16.02.2012; in ultimo la SCIA il cui Parere favorevole del Consorzio ASI RM-LT è espresso con Nota Prot. n. 466 del 29/01/2016.

Naturalmente non tutti gli atti urbanistici sopraelencati hanno avuto per oggetto il fabbricato oggetto di Variante della destinazione d'uso da "Produttivo" a "Servizi" che in particolare è rappresentato nell'elaborato di progetto allegato e parte integrante della presente relazione.

Motivi della Istanza di Variante

La richiesta di attivazione del combinato disposto richiamato a margine è generata dal fatto che, considerate le funzioni che insistono sull'intero Comparto 4, risulta improprio l'inserimento della funzione industriale / artigianale nell'area in questione tanto che proprio perché la disomogeneità delle funzioni industriale e servizi su questa area avrebbe un effetto dirompente per tutte le altre attività già insediate ed operanti nel Comparto 4, dove è presente Outlet Mc Arthur Glen e altre società tutte con funzione "Servizi", in particolare, per la maggior consistenza con destinazione "commerciale". In particolare Shopping Village, centro commerciale di proprietà della Società richiedente, nel cui complesso sono inglobati i fabbricati per i quali si chiede la Variante nei termini richiamati a margine,

risultano da lungo tempo in disuso non trovando utilizzazione diversa dalla destinazione prevalente a "Servizi" del centro stesso.

Il fabbricato in argomento, per sue caratteristiche e ubicazione, non può che essere considerato fabbricato con destinazione "Produttivo" dismesso e pertanto per esso applicabile al disposto dell'Art. 7 – Comma 2/bis della Legge Regione Lazio n. 13/1997.

Descrizione dei fabbricati, loro ubicazione e calcoli dei parametri urbanistici

L'istanza di variante non sostanziale riguarda due fabbricati che nell'elaborato EL02 sono individuati con colore arancione e campitura ricompreso nell'elaborato del progetto generale nel "Blocco 1", l'altro individuato con colore arancione e campitura ricompreso nel "Blocco 5".

In particolare:

- Il fabbricato ubicato nel "Blocco 1" – consiste di mq. 646,71 corrispondenti a mc. 2.856,26;
- Il fabbricato ubicato nel "Blocco 5" –consiste di mq. 3.574,92 corrispondenti a mc. 17.684,71;

Complessivamente i fabbricati con destinazione "Produttiva" oggetto di variante non sostanziale a "Servizi" misurano mq. 4.221,63 (mq. 646,71 + mq. 3.574,92) corrispondenti a:

$$\text{mc. 2.856,26} + \text{mc. 17.684,71} = \mathbf{\text{mc. 20.540,97}} < \text{mq. 27.501,00} \times 0,75 = \mathbf{\text{mc. 20.625,00}}$$

- mc. 20.540,97 consistenza del fabbricato Produttivo esistente
- mc. 20.625,00 consistenza assentibile da Piano Attuativo

Dal combinato disposto dall'Art. 5 – Comma 2 – Lettera b e art. 7 – Comma 2bis della L.R. n. 13/1997 si evince che il cambio di destinazione d'uso di fabbricati in disuso devono

rispondere alle disuguaglianze superficie virtuale del lotto di sedime del fabbricato < 10% delle aree libere con destinazione produttiva dell'Agglomerato.

Calcolo di verifica del lotto virtuale che compete al fabbricato in disuso oggetto della Variante di destinazione d'uso:

$$- \text{mq. Lotto virtuale} = \frac{\text{Volume del fabbricato}}{0,75} = \frac{20.540,97}{0,75} = \text{mq. } \mathbf{27.387,96}$$

$$\text{mq. } \mathbf{27.387,96} < \text{mq. } \mathbf{27.501,00} \text{ (consistenza catastale)}$$

$$- \text{Aree libere nell'Agglomerato con destinazione produttiva: } \text{mq. } \mathbf{343.088,37}$$

$$- \text{Ex Art. 5 – Comma 2 – } 10\% \times \text{mq. } 343.088,37 = \text{mq. } \mathbf{34.088,37}$$

Le varianti non sostanziale ai sensi del combinato disposto dall'Art. 5 – Comma 2 – Lettera b) e Art. 7 – Comma 2bis è applicabile in quanto è verificato quanto disposto, infatti:

$$\text{mq. } \mathbf{27.387,96} < \text{mq. } \mathbf{34.088,37}$$

tutte ricadenti nel Comparto 2 dell'Agglomerato.

Nell'Allegato n. 1 sono riportati i risultati della ricerca elaborati per singolo Comparto.

Verifica degli standard ai sensi del D.M. n. 1444/68 – ex Art. 5

- Standard pubblici da destinare ad attività collettive, parcheggi, verde pubblico attinenti insediamenti produttivi nel caso in argomento preesistenti pari a 1/10 della superficie del Lotto, nel caso in ispecie virtuale = $\frac{27.387,96}{10} = \text{mq. } \mathbf{2.738,79}$

10

- Standard pubblici per insediamenti di carattere commerciale e direzionale o più genericamente "Servizi".

Sp = 80% della SUL

SUL = mq. 4.221,63 x 80% = mq. 4.221,63 x 0,8 = **mq. 3.377,30**

A seguito del cambio di destinazione d'uso del fabbricato da "Produttivo" a "Servizi"
l'adeguamento degli standard pubblici misura:

mq. 3.377,30 – mq. 2.738,79 = **mq. 638,51**

Verifica dei parcheggi pertinenziali

Le aree a parcheggio pertinenziali disponibili, come si evince dalla Tavola n. 1 e 2, assommano a mq. 6.338,31; la entità utilizzabile sarà in funzione dell'uso che l'utilizzatore vorrà esercire all'interno del fabbricato con la destinazione compatibile con la funzione "Servizi".

Dimostrazione e verifica delle aree libere o dismesse

Le aree libere o dismesse vengono definite come di seguito riportato dall'Art. 5 – Comma 2 – lettera b) - L.R. n. 13/1997, della Deliberazione del C.d.A. del Consorzio ASI RM-LT n. 21/08 – 134/08 – 175/08 – e della Nota della Regione Lazio Prot. n. 119298 del 23.07.2008: *"con queste di intende la somma di tutte le superfici fondiarie afferenti gli opifici industriali produttivi, dismesse e le aree non assegnate per la utilizzazione ai fini artigianali e per il commercio all'ingrosso dell'intero Agglomerato"*. Si veda anche la Nota della Regione Lazio Prot. n. 119298 del 23.07.2008.

Da una ricerca esperita dallo scrivente presso gli Uffici del Consorzio Castel Romano, le aree con destinazione industriale – produttivo – artigianale e per il commercio all'ingrosso dell'intero Agglomerato di Castel Romano **libere e/o non assegnate alla data del 01.02.2016 assommano a mq. 352.872,47, tutte ricadenti nel Comparto 2 dell'Agglomerato.**

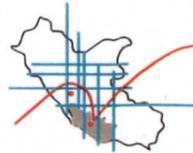
Pertanto risulta verificato quanto disposto dagli Articoli n. 5 – Comma 2 – lettera b) e n. 7 – Comma 2bis della L.R. n. 13/97, cioè che **il lotto virtuale di sedime del fabbricato in disuso, oggetto di variante che misura mq. 27.387,96** è inferiore a 1/10 delle aree libere con destinazione “Produttivo” dell’intero Agglomerato che misurano mq. **352.872,47/10 = 34.308,83 mq.**

$$27.387,96 \text{ mq} < 34.308,83 \text{ mq}$$

Nell’Allegato n. 1 sono riportati i risultati della ricerca elaborati per singoli comparti.

Roma, 17/02/2016

Ing. Ignazio Pasquetti



ALLEGATO ALLA
DELIBERA N. 108 DEL 26/09/16

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE
ROMA - LATINA

AGGLOMERATO DI "CASTEL ROMANO"

RICOGNIZIONI AREE CONSORTILI LIBERE O DISMESSE
DESTINATE ALLE ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E DI COMMERCIO ALL'INGROSSO
(L.R. N. 24 DEL 31/07/2003)

PROCEDIMENTO S.I.E.C.I. SRL

AGGIORNAMENTO: SETTEMBRE 2016

IL DIRETTORE GENERALE - D.A.T.
Ing. Lorenzo MANGIAPELO

R.U.P. - RICOGNIZIONE URBANISTICA
Ing. Claudio ROSAPANE
Geom. Luciano MOLINARI

R.U.P.
Geom. Luciano MOLINARI

N. 01 - A3	RELAZIONE TECNICA - ISTRUTTORIA	-
N. 02 - A3	ELABORATI GRAFICI	scala 1:10.000
N. 07 - A4	TABELLE DI ANALISI PER COMPARTI	-

Agglomerato: CASTEL ROMANO
Comune: ROMA
Oggetto: RICOGNIZIONE AREE UTILIZZATE L.R. 24/03
 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA INDUSTRIALE PRODUTTIVO A COMMERCIALE
Ditta: SIECI SRL

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27/02/2010, è stata approvata la variante al P.R.T. consortile per l'Agglomerato Industriale di Castel Romano e N.T.A.;

- con Deliberazione CdA nr. 71 del 23/06/2010 il Consorzio ha preso atto della Deliberazione del Consiglio Regionale nr. 68/10 di approvazione definitiva della Variante al PRT;

- con deliberazioni CdA n.143 del 04/10/2010 e n. 155 del 10/11/2010 è stato approvato il Piano Attuativo dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano;

- con Deliberazione di Assemblea Generale nr. 03 del 29/04/2011 e successiva Deliberazione CdA n.74 del 18/07/2012 è stata adottata la Variante Generale di Adeguamento e Aggiornamento al P.R.T, in corso di istruttoria finale presso la Regione Lazio;

Lo strumento Attuativo Pianifica e Regola lo sviluppo dell'Agglomerato in 4 Comparti (Ambiti di progettazione unitaria).

Le N.T.A. che regolamentano l'edificabilità dell'area si riassumono in:

- Zona C - Lotti Completati.;
- Zona CI - Completamento Industriale e Produttivo;
- Zona CO - Completamento Industriale e Produttivo Orientato;
- Zona per Attività Integrata:
 - Zona PT - Parco Tecnologico a Tema
 - Zona con destinazione commerciale (zona PT1)
- Lotti con destinazione insediative diverse dall'attività produttiva:
 - Zona S - Servizi
 - Zona SO - Aree a servizi già convenzionate

Vista:

- la nota del 18/02/2016 (prot. cons.le n. 897), con la quale la Società SIECI SRL ha chiesto per una porzione di opificio di sua proprietà ricadente nel complesso commerciale/logistico in Agglomerato Industriale di Castel Romano - Comune di Roma ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 part.IIIa 455 sub 6-7-60-79-501-507-508-509-510 l'attivazione della procedura prevista dalla L.R. 24/03 per la riconversione di porzioni del sito da produttivo a produttivo di beni e servizi in variante al P.R.T. consortile vigente; nello specifico il cambio di destinazione riguarda:

- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26;
- Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71;

per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97

- la nota consortile del 30/05/2016 (prot.n.3002) e successiva risposta di chiarimento da parte della Regione Lazio con prot.n.286004/16, in atti al prot.n.4032 del 11/07/2016, con la quale si definiva l'applicabilità del cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 24/03 anche a porzioni di immobili in disuso/dismessi facenti parte di un più ampio complesso edilizio in esercizio e stabilito che per la verifica del calcolo delle aree libere o dismesse si deve tener conto della superficie di pertinenza afferente il volume dell'edificio oggetto di variante;

- le Deliberazioni CdA nn. 21/08, 134/08, 175/08, con le quali è stato disciplinato e regolamentato l'iter tecnico-amministrativo afferente il procedimento in oggetto, e nello specifico:

1. approvazione preliminare del progetto;
2. calcolo delle aree libere o dismesse (con queste si intende la somma di tutte le superfici fondiarie afferenti opifici industriali produttivi dismessi e le aree non assegnate per l'utilizzazione ai fini industriali produttivi, artigianali e per commercio all'ingrosso dell'intero agglomerato) e redazione di specifica relazione corredata di tabelle di analisi della ricognizione delle aree, non ricomprendendo i progetti unitari di intervento (nota Regione Lazio prot.n.119298 del 23/07/08);
3. il progetto proposto, prima dell'istruttoria tecnica e della sua approvazione definitiva da parte dell'Ente, con allegati, specifici elaborati grafici, relazioni e tabelle di analisi e ricognizione delle aree di cui al Punto 2) dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune territorialmente competente e Consortile per 30 gg consecutivi al fine di raccogliere eventuali osservazioni e/o opposizioni che permetteranno una compiuta istruttoria

procedimentale e conseguentemente alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 2B03 Uffici Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali, per l'approvazione definitiva della variante al P.R.T. consortile ai sensi della Legge Regionale 24/03;

4. fissare gli oneri in 0,55 € /mc per il volume di cui si richiede la Variante al P.R.T. per cambio di destinazione d'uso;

Ritenuto opportuno:

- preso atto che l'area a destinazione produttiva di proprietà SIECI SRL di complessivi mq. 27.501,00 è stata già interamente computata come utilizzata/occupata nei precedenti ed analoghi di variante ai sensi della L.R. nr. 24/03 in quanto inserita all'interno di un complesso edilizio più vasto, inserire totalmente detta area nel progetto di variante in argomento con tutta la sua quota di edificabilità ammissibile;

Considerato che:

- è stato approvato definitivamente da parte della Regione Lazio (giusta D.G.R. n. 584/2009, n. 477/2012, n. 478/2012 e nota n.439190/2014) il progetto in Variante al P.R.T. consortile di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale ai sensi della L.R. nr. 24/03, inoltrato rispettivamente dalle Società S.I.IMM. Spa (ex CENTURI SPA), BIM SRL, TOMMASO IMMOBILIARE SRL e ALCA SUD SRL;

- è stata effettuata la ricognizione delle aree utilizzate mediante:

1. estrazione dagli archivi consortili di tutte le pratiche registrate nel database informatico nonché cartaceo, afferenti l'agglomerato industriale di Castel Romano;
2. esame delle citate pratiche con estrapolazione dei dati;
3. elaborazione tabelle, suddivise per Comparti e conseguente riepilogo generale;
4. elaborazione grafica delle aree utilizzate.
5. ricognizione delle aree per le quali è stata già approvata l'attivazione della L.R. 24/03;

- sono stati prodotti gli elaborati allegati composti da:

- La presente relazione tecnica Nr. 1 - A3
- Elaborati Grafici Nr. 2 - A3
- Tabelle Analisi per Comparti Nr. 7 - A4;

- l'area di proprietà della Società richiedente SIECI SRL è stata già concessa in utilizzazione definitiva dal Consorzio e successivamente è stato rilasciato il prescritto P.d.C. nr. 13/2007 e successive varianti; tale intervento limitatamente alla porzione con destinazione logistica sin dalla sua origine non è stata mai utilizzata in quanto le funzioni che insistono sull'intero Comparto 4 la rendono impropria essendo l'area prettamente a destinazione "commerciale";

La Relazione Tecnica allegata identifica e così descrive l'intervento:

Ubicazione:	Via del Ponte di Piscina Cupa, 121 - Agglomerato di Castel Romano - Roma
Identificazione:	N.C.E.U.: F. 1174 part.IIIa 455 sub 6-7-60-79-501-507-508-509-510
Zonizzazione:	Zona "CI" - Completamento Industriale - Progetto unitario di intervento
Concessione:	P.d.C. nr. 13/2004 e successive varianti
Progetto:	L'intervento proposto prevede la riconversione di porzioni del sito da produttivo a produttivo di beni e servizi in variante al P.R.T. consortile vigente; nello specifico il cambio di destinazione riguarda: <ul style="list-style-type: none"> • Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 1 di mq. 646,71 e mc. 2.856,26; • Porzione Fabbricato ubicato nel blocco 5 di mq. 3.574,92 e mc. 17.684,71; per complessivi mq. 4.221,63 e mc. 20.540,97; area di pertinenza oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 20.540,97:0,75 mc/mq=mq.27.387,96, estesi d'ufficio all'intera area produttiva di proprietà di mq. 27.501,00

Si evidenzia che,

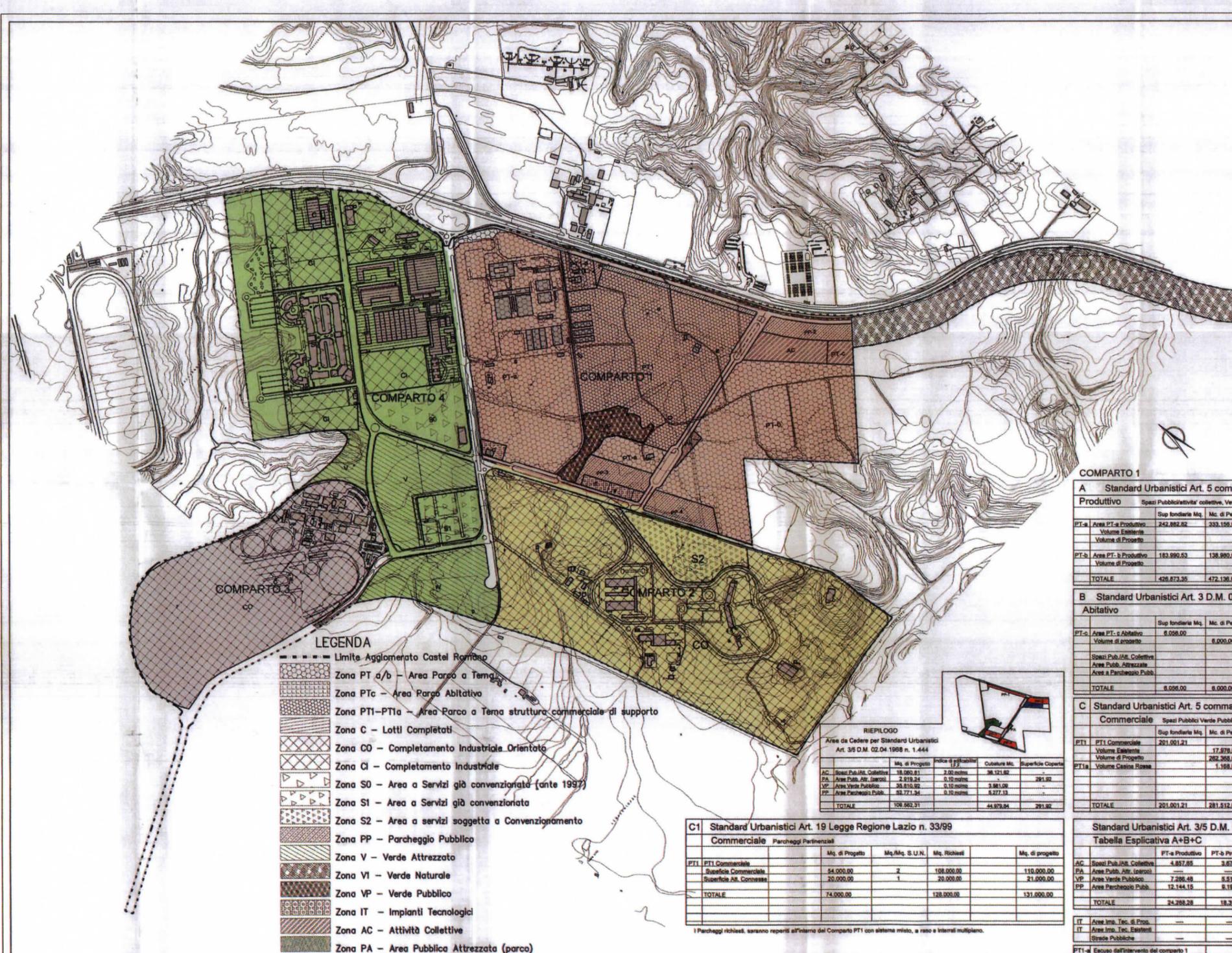
dai risultati della ricognizione delle aree utilizzate riportati nella allegata Tabella, risultano attualmente "libere" per fini produttivi, aree per mq. 408.930,92 di cui il 10% pari a mq. 40.893,09 è maggiore dei mq. 27.501,00 di Progetto richiesti in variante dalla Società SIECI SRL ai sensi della L.R. n.24/03.

Sede, 20 settembre 2016

Ricognizione Urbanistica
 Geom. Luciano MOLINARI - Ing. Claudio ROSAPANE

R.U.P.
 Geom. Luciano MOLINARI

Il Direttore Generale
 Ing. Lorenzo MANGIAPELO



QUADRO SINTETICO AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA

AMBITO	SUPERFICIE TOTALI complessa base di rilevamento	AREE EDIFICATE "Produttivo" e "Servizi"		AREE TRASFORMABILI "Produttivo"		AREE TRASFORMABILI "Servizi"		AREE TRASFORMABILI "Verde attrezzato"		CUBATURE TOTALI	SUPERFICIE COPERTA TOTALE			
		SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE					
												m ²	m ³	m ²
COMPARTO 2	608.000,00	248.488,00	198.396,00	354.970,00	0,75	228.727,00	48.857,00	2,00	91.714,00	-	808.807,00			
COMPARTO 3	313.322,00	187.733,00	148.300,00	118.588,00	0,75	88.891,00	-	-	-	-	234.891,00			
COMPARTO 4	628.868,00	208.124,00	500.354,00	146.516,00	0,75	109.887,00	116.648,00	2,00	233.896,00	157.177,00	0,10	15.717,00	845.839,00	18.717,00
TOTALE	1.549.990,00	644.345,00	836.026,00	617.074,00	-	428.305,00	162.708,00	-	328.412,00	167.177,00	-	16.717,00	1.886.737,00	18.717,00

QUADRO SINTETICO AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA

COMPARTO 1 - ZONA PER ATTIVITA' INTEGRATA

AMBITO	SUPERFICIE TOTALI complessa base di rilevamento	AREE EDIFICATE		AREE TRASFORMABILI Con indice di fabbricazione: 0,75 mc/m ²		AREE TRASFORMABILI Con indice di fabbricazione: 2,00 mc/m ²		AREE TRASFORMABILI "Verde attrezzato"		CUBATURE TOTALI	
		SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE	SUPERFICIE	CUBATURE		
											m ²
COMPARTO 1	778.427,00	290.378,00	292.300,00	419.813,00	0,75	314.860,00	78.244,00	2,00	152.488,00	-	789.848,00
TOTALE	778.427,00	290.378,00	292.300,00	419.813,00	-	314.860,00	78.244,00	-	152.488,00	0,00	789.848,00

COMPARTO 1

A Standard Urbanistici Art. 5 comma 1 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Produttivo Spazi Pubblici/attività collettive, Verde Pubblico/parcheggi

	Sup. fondiaria Mq.	Mq. di Pertinenza	Mq. per Destinazione	Mq. S.F./Mq.	Mq. Richiesti
PT-a Area PT-a Produttivo	242.882,82	333.158,00	-	0,10	24.288,28
Volume Esistente	-	-	273.196,00	-	-
Volume di Progetto	-	-	60.000,00	-	-
PT-b Area PT-b Produttivo	183.990,53	138.990,00	-	0,10	18.399,05
Volume di Progetto	-	-	138.880,00	-	-
TOTALE	426.873,35	472.148,00	-	-	42.687,34

B Standard Urbanistici Art. 3 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Abitativo

	Sup. fondiaria Mq.	Mq. di Pertinenza	Mq. Abitante	Abitanti	Mq. / Abitante	Mq. Richiesti
PT-c Area PT-c Abitativo	6.058,00	6.000,00	80	75	-	-
Volume di Progetto	-	-	-	-	-	-
Spazi Pub./M. Collettive	-	-	-	75	4,50-2,00	487,50
Area Pubb. Astrazale	-	-	-	75	9,00	675,00
Area a Parcheggio Pubb.	-	-	-	75	2,50	187,50
TOTALE	6.058,00	6.000,00	-	-	-	1.350,00

C Standard Urbanistici Art. 5 comma 2 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Commerciale Spazi Pubblici Verde Pubblico/parcheggi

	Sup. fondiaria Mq.	Mq. di Pertinenza	S.U.L. Mq.	Destinazione	Mq./Mq. S.U.L.	Mq. Richiesti
PT1 PT1 Commerciale	201.001,21	-	74.000,00	-	-	-
Volume Esistente	-	-	-	-	-	-
Volume di Progetto	-	-	-	-	-	-
PT1a Volume Casale Rosso	1.168,00	-	-	a. All. Collettive	0,10	7.450,00
				a. Verde	0,30	22.200,00
				a. Parcheggio	0,40	29.800,00
TOTALE	201.001,21	281.512,00	74.000,00	-	0,80	59.200,00

Standard Urbanistici Art. 3/5 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Tabella Esplicativa A+B+C

	PT-a Produttivo	PT-b Produttivo	PT-c Abitativo	PT1 Commer.	Mq. Richiesti	Mq. di Progetto
AC Spazi Pub./M. Collettive	4.887,85	3.879,80	487,50	7.400,00	18.424,85	18.000,81
PA Area Pubb. Att. (escluso)	-	-	675,00	-	675,00	2.819,24
VP Area Verde Pubblico	7.288,48	8.519,12	-	-	22.200,00	35.813,82
PP Area Parcheggio Pubb.	12.144,15	8.189,52	187,50	-	29.800,00	52.771,34
TOTALE	24.288,28	18.399,05	1.360,00	59.200,00	103.237,35	109.362,31

IT Area Imp. Tec. di Pross. - - - - - 3.890,00
 IT Area Imp. Tec. Esistenti - - - - - 4.809,50
 Strada Pubblica - - - - - - - - - 22.884,13

PT1-a Escluso dall'intervento del comparto 1

- LEGENDA**
- Limite Agglomerato Castel Romano
 - Zona PT a/b - Area Parco a Tema
 - Zona PTc - Area Parco Abitativo
 - Zona PT1-PT1a - Area Parco a Tema struttura commerciale di supporto
 - Zona C - Lotti Completati
 - Zona CO - Completamento Industriale Orientato
 - Zona CI - Completamento Industriale
 - Zona SO - Area a Servizi già convenzionata (ante 1993)
 - Zona SI - Area a Servizi già convenzionata
 - Zona S2 - Area a servizi soggetta a Convenzionamento
 - Zona PP - Parcheggio Pubblico
 - Zona V - Verde Attrezzato
 - Zona VI - Verde Naturale
 - Zona VP - Verde Pubblico
 - Zona IT - Impianti Tecnologici
 - Zona AC - Attività Collettive
 - Zona PA - Area Pubblica Attezzata (parco)

RIEPILOGO

Area da Cedere per Standard Urbanistici Art. 3/5 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

	Mq. di Progetto	police di pertinenza	Cubature Mq.	Superficie Coperta
AC Spazi Pub./M. Collettive	18.080,81	3,00 milioni	38.121,82	-
PA Area Pubb. Att. (escluso)	2.819,24	0,10 milioni	-	281,92
VP Area Verde Pubblico	38.810,82	0,10 milioni	3.883,08	-
PP Area Parcheggio Pubb.	52.771,34	0,10 milioni	5.277,13	-
TOTALE	109.362,31	-	44.879,84	281,92

C1 Standard Urbanistici Art. 19 Legge Regione Lazio n. 33/99

Commerciale Parcheggi Partenziali

	Mq. di Progetto	Mq./Mq. S.U.N.	Mq. Richiesti	Mq. di Progetto
PT1 PT1 Commerciale	-	-	-	-
Superficie Commerciale	54.000,00	2	108.000,00	110.000,00
Superficie All. Commerc.	20.000,00	1	20.000,00	21.000,00
TOTALE	74.000,00	-	128.000,00	131.000,00

1) Parcheggi richiesti, saranno reperiti all'interno del Comparto PT1 con sistema misto, a ratio e integrali multipli.

Prot. n. 268 del 1 OTT. 2010

ORIGINALE

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE
ROMA - LATINA

PIANO REGOLATORE TERRITORIALE
VARIANTE GENERALE
ADEGUAMENTO ED AGGIORNAMENTO

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE
N. 88 DEL 20/01/2010 (S.O. N. 30 AL B.U.R.L. N. 8 DEL 27/02/2010)
N. 69 DEL 10/02/2010 (B.U.R.L. N. 9 DEL 09/03/2010)

PIANO ATTUATIVO
AGGLOMERATO INDUSTRIALE
CASTEL ROMANO
Comune di ROMA

Il Direttore Generale
Ing. Lorenzo Mangiapelo

Il Presidente
Gr. Uff. Luigi Torrelli

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA
Progettazione: Quartierone - RUP
Ing. LORENZO MANGIPELO

Collaboratori:
Oliviero ENZO DI GALLO - D.A.T.
Ing. CLAUDIO ROSAPANE
Oliviero LUCIANO VOLPARI

Progettazione
SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA CARTESIA
AMBITI DI PROGETTAZIONE
UNITARIA

Scala	1:5.000
2-CR	1:10.000
6	1:20.000

data: OTT '10
199

	N.	SOCIETA'	DESTINAZIONE LOTTO	ATTIVITA'	UTILIZZAZIONE			
					Superficie	Atto Autorizzativo	Note	sup. Totale
COMPARTO 1	1	CINECITTA' PARCHI SPA	Zona PT a/b - AREA PARCO A TEMA	PARCO TECNOLOGICO A TEMA CON ANNESSE STRUTTURE DI SUPPORTO	700.183,00	DEL.45 DEL 07/09/2011	CONVENZIONE URBANISTICA - superficie totale al netto delle aree a "servizi"	700.183,00
		EDIL PARCO Spa						
		CINECITTA' VILLAGE SPA						
		SOFIM Srl						
700.183,00								

	SOCIETA'	DESTINAZIONE LOTTO	ATTIVITA'	UTILIZZAZIONE			
				Superficie	Atto Autorizzativo	Note	
COMPARTO 2	2	CASTEL ROMANO Spa	Zona CO - Completamento Industriale Orientato e parte Area di rispetto inedificabile	72.533,00	ANTE P.R.T. 1972		72.533,00
	3	CENTRO SVILUPPO MATERIALI Spa	Zona CO - Completamento Industriale Orientato e parte Area di rispetto inedificabile	137.737,53	Delibera n.60 del 19/05/10		137.737,53
	4	QUINTIA Spa	Zona CO - Completamento Industriale Orientato e parte Area di rispetto inedificabile				
	5	TRABALDO TOGNA Spa	Zona CO - Completamento Industriale Orientato e parte Area di rispetto inedificabile				
							210.270,53

COMPARTO 3	6	SOCIETA'	DESTINAZIONE LOTTO	ATTIVITA'	UTILIZZAZIONE			
					Superficie	Atto Autorizzativo	Note	
		BRIDGESTONE/FIRESTONE T.C.E. Spa	Zona CO - Completamento Industriale Orientato e parte Area di rispetto inedificabile	INDUSTRIALE PRODUTTIVO	313.322,00 COMPRESO FASCE DI RISPETTO	ANTE P.R.T.	DETERMINATA DA PIANO ATTUATIVO MQ. 301.325,00	313.322,00
								313.322,00

	SOCIETA'	DESTINAZIONE LOTTO	ATTIVITA'	UTILIZZAZIONE			
				Superficie	Atto Autorizzativo	Note	
COMPARTO 4	7						
	8	R.I.C.A. Spa	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile	Commercio all'ingrosso	16.006,55		16.006,55
	9	GIADA 2000 Srl	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	Logistica	14.828,00	Delibera n.8 del 14/01/08	mq.8.452,95 CEDUTI PRIVI DI DIRITTI EDIFICATORI ALLA BMG CASTEL ROMANO 14.828,00
	10	TOMMASO IMMOBILIARE Srl	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (COMMERCIALE) - D.P.R. 440/00	17.922,00		ATTUAZIONE L.R. N.24/03
	11	ILMA SUD	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile		11.241,00		ILMA SUD PROPRIETARIA E CENTRO CARTA ROMA AFFITTUARIA - L'UTILIZZAZIONE NON RISULTA REGOLARIZZATA 11.241,00
	12	CONSORZIO LA CAPITALE Scarl	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile	Logistica	25.052,00	Delibera n.21 del 27/01/03	R.I.C.A. Spa PROPRIETARIA SOC. CAPITALE SCRL AFFITTUARIA - 25.052,00

COMPARTO 4	13	PLASTWERKE Srl	Zona C - Lotti Completati	Produzione di meccanica di precisione e montaggio per apparecchiature per telecomunicazioni	4.000,00	Delibera n.168 del 21/07/90	4.000,00	
	14	BIM Srl	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile	PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (COMMERCIALE) - D.P.R. 440/00	31.248,00	Verb.n.945/6 del 03/07/07	ATTUAZIONE L.R. N.24/03	
	15	S.I.E.C.I. Srl	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	Logistica	27.501,00	Delibera n.241 del 10/10/05	PROGETTO UNITARIO COMP.4 (S.I.E.C.I. Srl- IMM.RE ROMA SUD) APPROVATO CON VERB.N.912/9 DEL 30/01/06 E DEL.N.10 DEL 30/01/06	27.501,00
	16	URMET TLC Spa	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile	Produzione telefonia	18.720,00			18.720,00
	17	CENTURI SPA	Zona C - Lotti Completati e parte Area di rispetto inedificabile	PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (COMMERCIALE) - D.P.R. 440/00	13.920,00		ATTUAZIONE L.R. N.24/03	

COMPARTO 4	18	BMG CASTEL ROMANO SRL	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	PRODUTTIVO	46.212,00		ATTO OBBLIGO DEL 19/06/03 REP.99529-ATTO N.24011 AREA PRODUTTIVA VINCOLATA A PARCHEGGI PER MQ. 14.358	46.212,00
	19	CETUS Spa	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	Commercio all'ingrosso	29.500,00	Delibera n.17 del 29/01/07 e n. 66 del 31/03/08		29.500,00
	20	CASTEL ROMANO SVILUPPO Srl	Zona CI - Completamento Industriale e parte Area di rispetto inedificabile	Commercio all'ingrosso di semilavorati in legno	17.446,00			17.446,00

288.896,55

TOTALE AREE PRODUTTIVE UTILIZZATE **1.512.672,08**

TABELLA RICOGNIZIONE AREE LIBERE

COMPARTO		TOTALE AREE DI COMPARTO (Industriali, artigianali e commercio all'ingrosso) DA VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA ASSEMBLEA GENERALE N. 2/09 E DELIBERA CdA N. 116/09)	TOTALE AREE UTILIZZATE (Industriali, artigianali e commercio all'ingrosso)	TOTALE AREE LIBERE E/O DISMESSE	PERCENTUALE 10% di C
		A	B	C=A-B	
AGGLOMERATO DI CASTEL ROMANO	1	700.183,00	700.183,00	0,00	0,00
	2	553.458,00	210.270,53	343.187,47	34.318,75
	3	313.322,00	313.322,00	0,00	0,00
	4	354.640,00	288.896,55	65.743,45	6.574,35
		1.921.603,00	1.512.672,08	408.930,92	40.893,09

Ing. Ignazio Pasquetti
 Largo Luigi Antonelli
 00145 ROMA
 mail: info@studiopasquetti.it
 tel: 06/5405274

REVISIONI:

CONSORZIO INDUSTRIALE
 APPOSIZIONE ROMA - LATINA
 18 FEB. 2016
 PROT. N. 837
 AREA

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CONSISTENTE IN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN DISUSO INDIVIDUATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 1174 PART.455 - COMPLESSO A1 BLOCCO 1 E COMPLESSO A2 BLOCCO 5

RICHIEDENTE: SIECI S.r.l.
 Il Legale Rappresentante
 Ing. Giuliano Montagnini
 DATA: 17.02.2016

IL TECNICO: Ing. Ignazio Pasquetti
 FILE N.

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE: PROSPER ENGINEERING INTERNATIONAL SRL
 Dr. Tommaso Profumo Borja
 TAVOLA N. 01
 SCALA

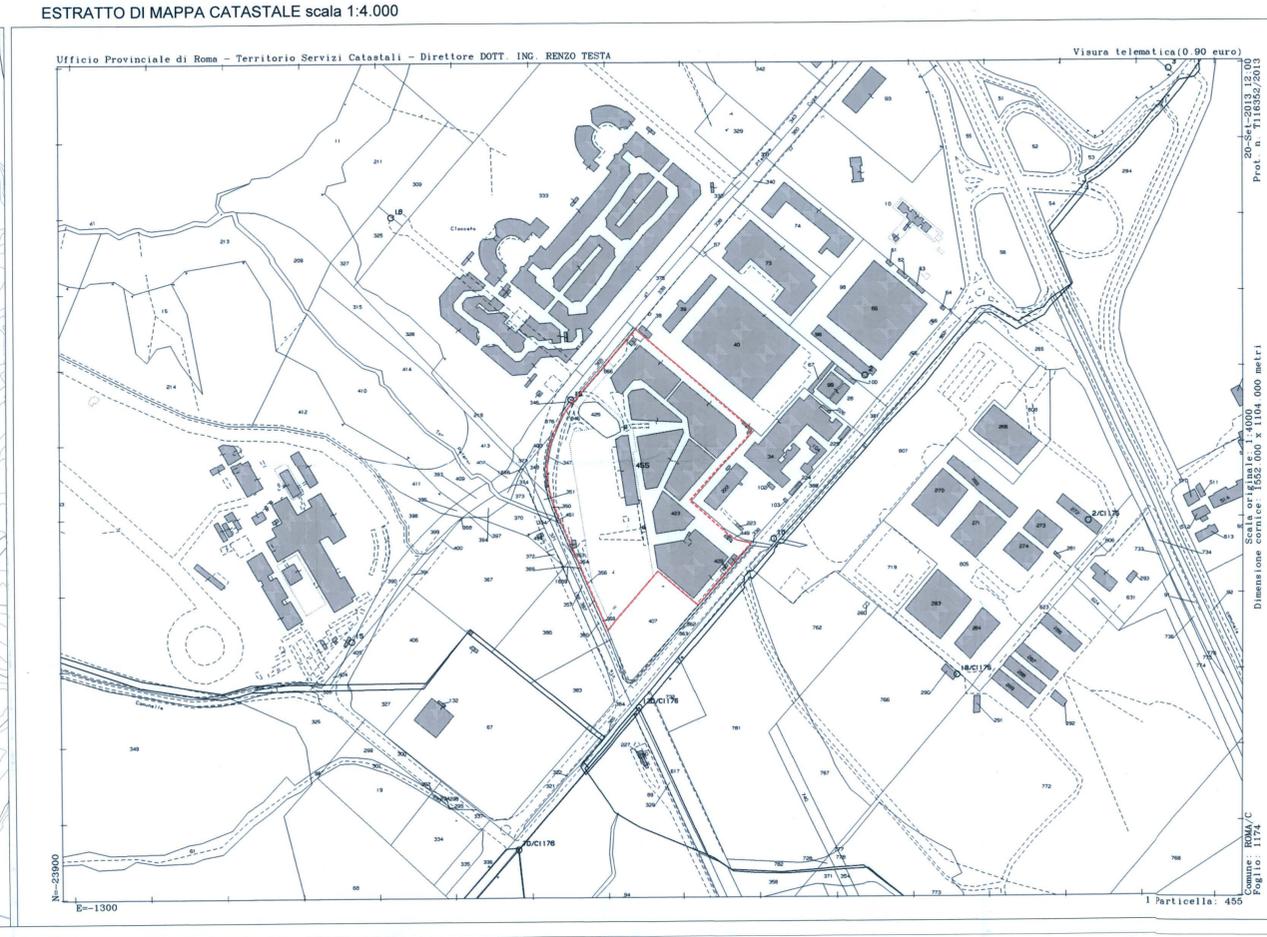
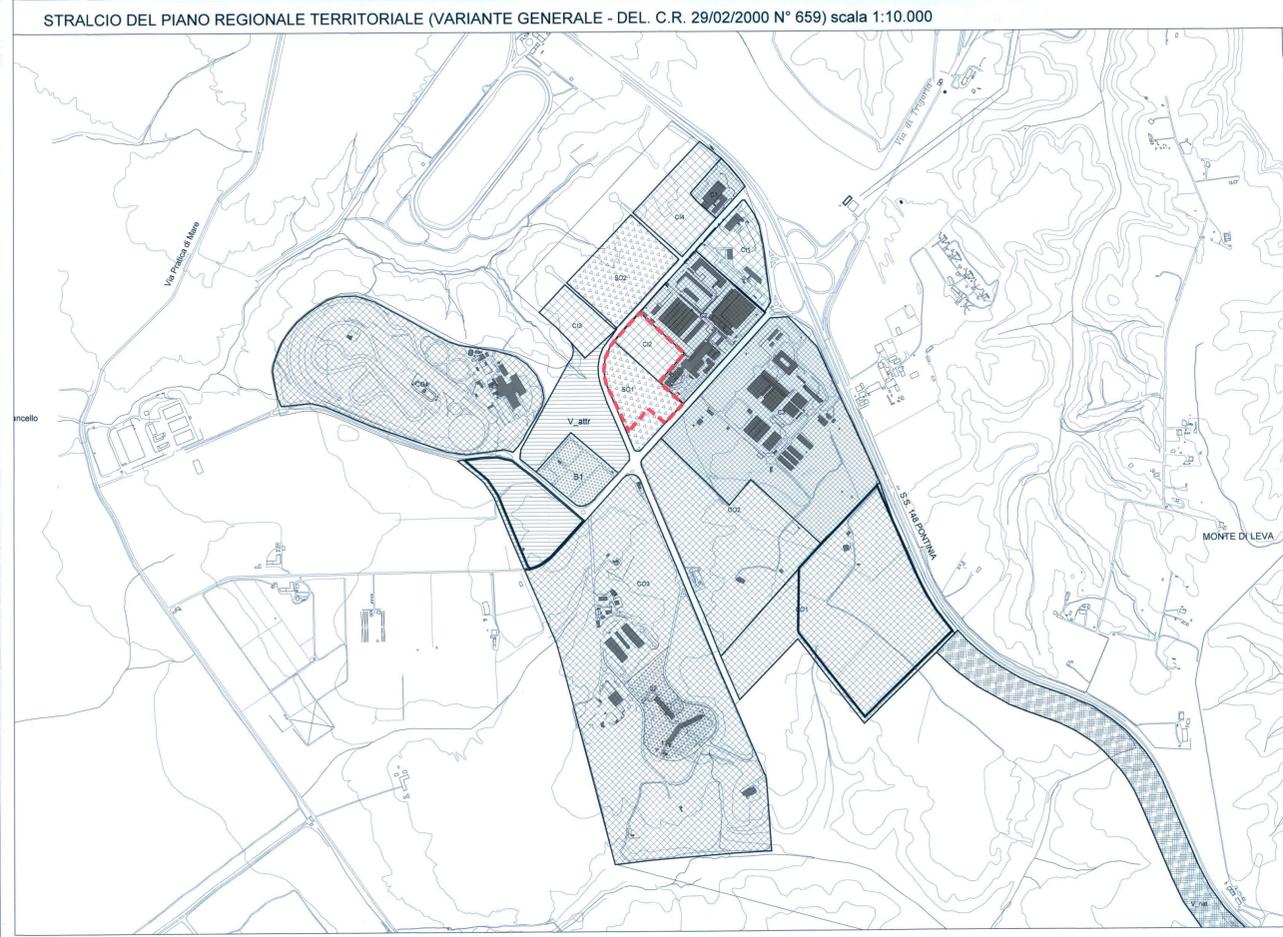
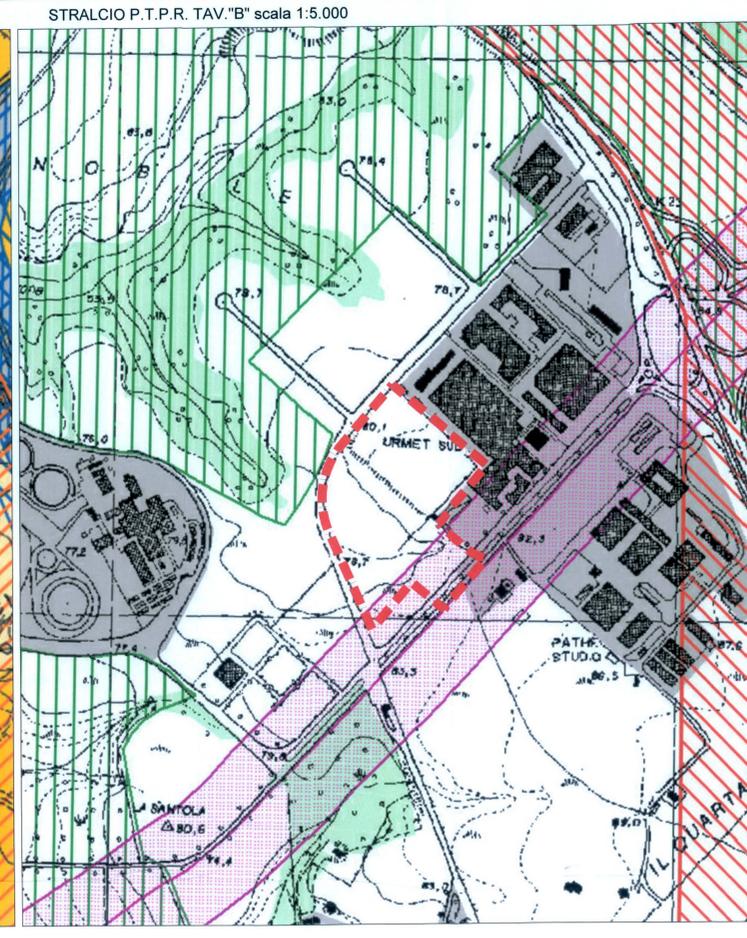
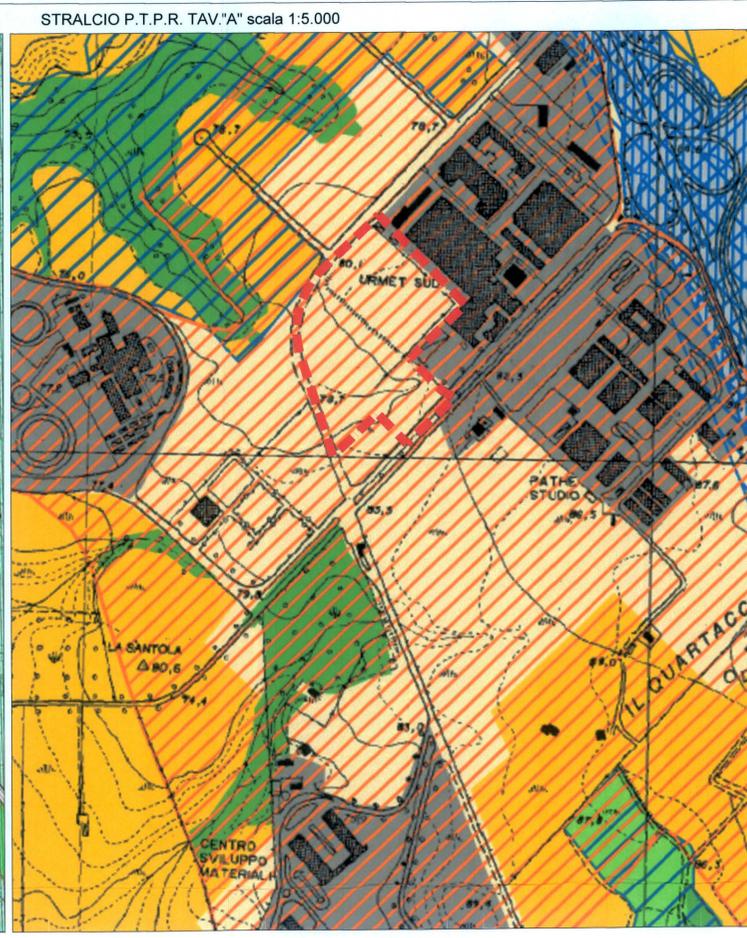
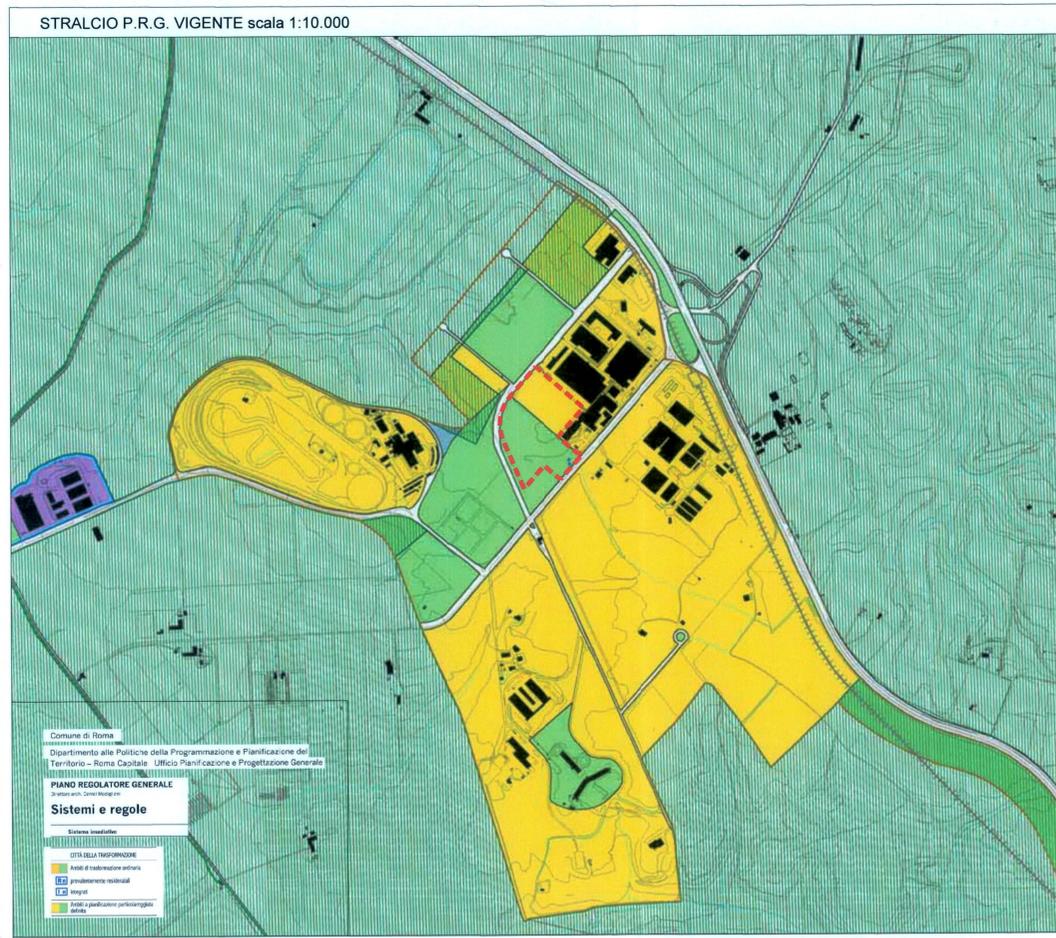
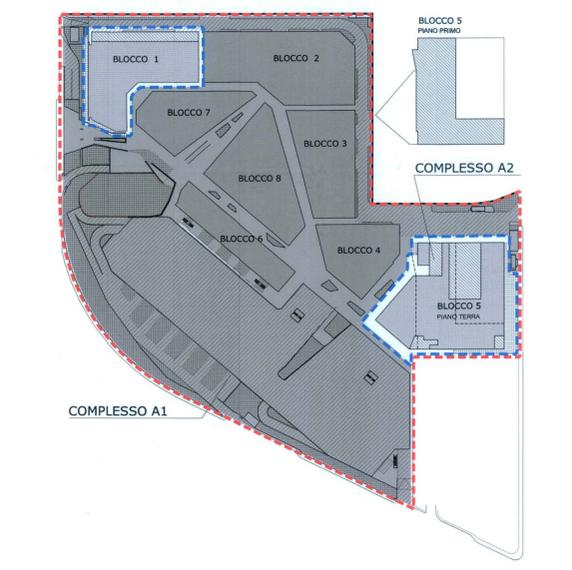
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN DISUSO DA LOGISTICA A SERVIZI
 AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART.5 COMMA 2 LETTERA b E DALL'ART.7 COMMA 2bis DELLA L.R. 13/97

ROMA CAPITALE
 Località: CASTEL ROMANO

--- DELIMITAZIONE LOTTO OGGETTO DI VARIANTE
 --- INDIVIDUAZIONE BLOCCHI COINVOLTI

TABELLA RIEPILOGATIVA - STATO DI FATTO

		SUPERFICIE LORDA	CUBATURA
SERVIZI - COMMERCIALE	COMPLESSO A1	17.547,34 mq	75.180,62 mc
	COMPLESSO A2	3.559,33 mq	18.537,85 mc
	TOTALE (A1+A2)	21.106,68 mq	93.718,47 mc
COMPLETAMENTO INDUSTRIALE	COMPLESSO A1	646,71 mq	2.856,26 mc
	COMPLESSO A2	3.574,92 mq	17.664,71 mc
	TOTALE (A1+A2)	4.221,63 mq	20.540,97 mc
TOTALE GENERALE		25.328,30 mq	114.259,44 mc



Ing. Ignazio Pasquetti
 Largo Luigi Antonelli
 00145 ROMA
 mail: info@studiodipasquetti.it
 tel: 06/5405274

REVISIONI:

CONSORZIO INDUSTRIALE
 APPOSIZIONE ROMA - LATINA
 18 FEB. 2016
 PROT. N. 837
 AREA

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CONSISTENTE IN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN DISUSO INDIVIDUATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 1174 PART.455 - COMPLESSO A1 BLOCCO 1 E COMPLESSO A2 BLOCCO 5

RICHIEDENTE: SIECI S.r.l.
 Il legale rappresentante
 Ing. Giuliano Montagnini

DATA: 17.02.2016

IL TECNICO: Ing. Ignazio Pasquetti

FILE N.:

TAVOLA N. 02

SCALA:

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE: PRESENT ENGINEERING INTERNATIONAL SRL

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN DISUSO DA LOGISTICA A SERVIZI
 AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART.5 COMMA 2 LETTERA b E DALL'ART.7 COMMA 2bis DELLA L.R. 13/97

ROMA CAPITALE
 Località: CASTEL ROMANO

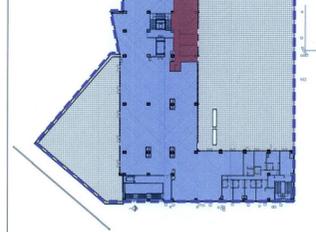
TABELLA RIEPILOGATIVA		
	SUPERFICIE LOCA	CUBATURA
SERVIZI - COMMERCIALE	COMPLESSO A1 17.547,34 mq	75.180,82 mc
	COMPLESSO A2 3.559,33 mq	18.537,85 mc
	TOTALE (A1+A2) 21.106,68 mq	93.718,67 mc
SERVIZI	COMPLESSO A1 646,71 mq	2.856,26 mc
	COMPLESSO A2 3.574,92 mq	17.684,71 mc
	TOTALE (A1+A2) 4.221,63 mq	20.540,97 mc
TOTALE GENERALE	25.328,30 mq	114.259,64 mc

SCHEMA DISTRIBUTIVO
 CENTRO COMMERCIALE- SITUAZIONE DI FATTO
 Quota 84.60 scala 1:1000



- LEGENDA:**
- PERIMETRO CENTRO COMMERCIALE
 - SUPERFICIE DI VENDITA LOCA
 - MEDIA SUPERFICIE NON ALIMENTARE
 - SUPERFICIE DI VENDITA MEDIA SUPERFICIE ALIMENTARE
 - SUPERFICIE DI VENDITA VICINATO
 - SUPERFICIE PARACOMMERCIALE
 - SUPERFICIE PARACOMMERCIALE SOMMINISTRAZIONE
 - LOGISTICA
 - UFFICI
 - BLOCCO INTERESSATI DALLA VARIANTE
 - UNITA' INTERESSATE DALLA VARIANTE
 - SERVIZI

COMPLESSO "A2"- SITUAZIONE DI FATTO
 Quota 90.20



DOTAZIONE DI PARCHEGGI - SITUAZIONE DI FATTO

SUPERFICIE DEI PARCHEGGI INTEGRATI DAI DATI DEGLI STANDARDS MINIMI PRESCRITTI DALLA L.R. 33/79

S. L.	S.V. - S.U.	CUBATURA (mq)	SUPERFICIE DI PARCHEGGIO RICHIESTE		Park. Totali (mq)	
			Park. (2 mq/mq)	Park. (1 mq/mq)		
C1	5,33	2,74	8 x 8	14,61	5,45	79,63
C2	2,63	0,22	8 x 8	16,36	5,45	65,06
C3	34,80	0,78	8 x 8	303,05	5,45	1.651,61
C4	40,97	0,22	8 x 8	335,97	5,45	1.831,05
C5	12,08	10,71	8 x 8	129,26	5,45	754,48
C6	4,77	0,35	8 x 8	30,81	5,45	238,95
C7	25,71	17,55	8 x 8	452,05	5,45	2.483,86
C8	31,95	17,55	8 x 8	560,48	4,95	2.774,36
C9	12,50	39,45	8 x 8	455,08	4,95	2.285,59
C10	4,20	8,40	8 x 8	30,00	5,45	193,74
C11	0,15	15,74	8 x 8	70,67	5,45	388,13
C12	13,10	14,20	8 x 8	187,20	5,45	1.020,52
C13	0,82	14,20	8 x 8	124,40	5,45	683,61
C14	1,86	196,96	8 x 8	1.143,22	4,95	2.100,52
C15	26,96	14,45	10 x 10	223,53	4,95	1.106,49
C16	13,50	8,58	9 x 9	102,80	4,95	278,19
C17	0,49	0,48	8 x 8	71,88	5,45	388,97
C18	0,83	5,91	8 x 8	51,68	5,45	281,80
C19	7,80	0,65	8 x 8	5,10	5,45	27,80
TOTALE						31.916,00

COMPLEMENTAMENTO INDUSTRIALE - LOGISTICA 20.540,97 2.054,10 2.054,10

TOTALE GENERALE mq. 33.970,10

TABELLA RIEPILOGATIVA - DOTAZIONE DI PARCHEGGI - SITUAZIONE DI FATTO

SERVIZI COMMERCIALE	TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI DI PIANO	TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI DI PROGETTO	SUPERFICIE PARCHEGGI ECEDENTI LO STANDARD
mq	31.916,00	34.735,96	2.819,96
COMPLEMENTAMENTO INDUSTRIALE - LOGISTICA	mq	2.054,10	1.664,25
TOTALE GENERALE mq.	33.970,10	36.254,31	4.284,22

DOTAZIONE DI PARCHEGGI - PROPOSTA DI VARIANTE

SUPERFICIE DEI PARCHEGGI INTEGRATI DAI DATI DEGLI STANDARDS MINIMI PRESCRITTI DALLA L.R. 33/79

S. L.	S.V. - S.U.	CUBATURA (mq)	Park. (2 mq/mq)	Park. (1 mq/mq)	L. 122/89 (1mq/10mq)	Park. Totali (mq)
C1	5,33	2,74	8 x 8	14,61	5,45	79,63
C2	2,63	0,22	8 x 8	16,36	5,45	65,06
C3	34,80	0,78	8 x 8	303,05	5,45	1.651,61
C4	40,97	0,22	8 x 8	335,97	5,45	1.831,05
C5	12,08	10,71	8 x 8	129,26	5,45	754,48
C6	4,77	0,35	8 x 8	30,81	5,45	238,95
C7	25,71	17,55	8 x 8	452,05	5,45	2.483,86
C8	31,95	17,55	8 x 8	560,48	4,95	2.774,36
C9	12,50	39,45	8 x 8	455,08	4,95	2.285,59
C10	4,20	8,40	8 x 8	30,00	5,45	193,74
C11	0,15	15,74	8 x 8	70,67	5,45	388,13
C12	13,10	14,20	8 x 8	187,20	5,45	1.020,52
C13	0,82	14,20	8 x 8	124,40	5,45	683,61
C14	1,86	196,96	8 x 8	1.143,22	4,95	2.100,52
C15	26,96	14,45	10 x 10	223,53	4,95	1.106,49
C16	13,50	8,58	9 x 9	102,80	4,95	278,19
C17	0,49	0,48	8 x 8	71,88	5,45	388,97
C18	0,83	5,91	8 x 8	51,68	5,45	281,80
C19	7,80	0,65	8 x 8	5,10	5,45	27,80
TOTALE						31.916,00

COMPLEMENTAMENTO INDUSTRIALE - LOGISTICA 20.540,97 2.054,10 2.054,10

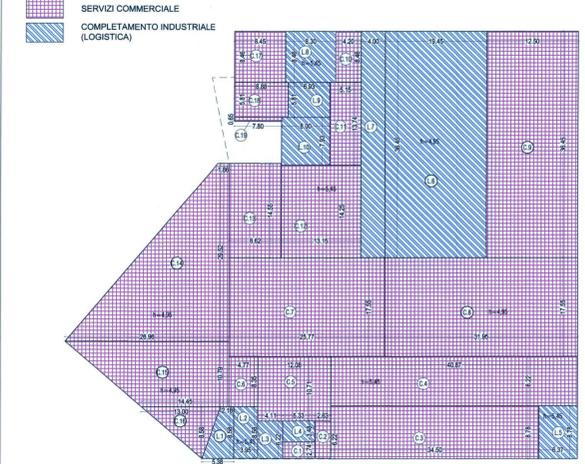
NUOVE SUPERFICIE A SERVIZI 4.221,63 4.221,63 4.221,63

TOTALE GENERALE mq. 36.137,63

TABELLA RIEPILOGATIVA - DOTAZIONE DI PARCHEGGI - PROPOSTA DI VARIANTE

TOTALE PARCHEGGI DI PROGETTO	TOTALE PARCHEGGI DA STANDARD PER COMMERCIALE NON OGGETTO DI VARIANTE	TOTALE PARCHEGGI A DISPOSIZIONE DEI NUOVI SERVIZI (ex Logistica)
mq	38.254,31	31.916,00
TOTALE	6.338,31	6.338,31

BLOCCO 5 - PIANO TERRA (Quota + 84.60)



BLOCCO "F" (Quota +84.60)				
S1	S2	AREA	h	VOLUME
L1	2,18	5,38	8,58	324,61
L2	3,85	8,58	8,58	292,80
L3	4,11	6,22	8,58	258,11
L4	5,33	3,48	8,58	158,28
L5	6,37	8,79	8,58	480,14
L6	19,45	38,45	8,58	1.458,18
L7	4,00	36,45	8,58	1.182,00
L8	8,30	8,48	8,58	624,00
L9	8,93	0,81	8,58	67,00
L10	8,93	7,93	8,58	684,00
TOTALE				6.142,49

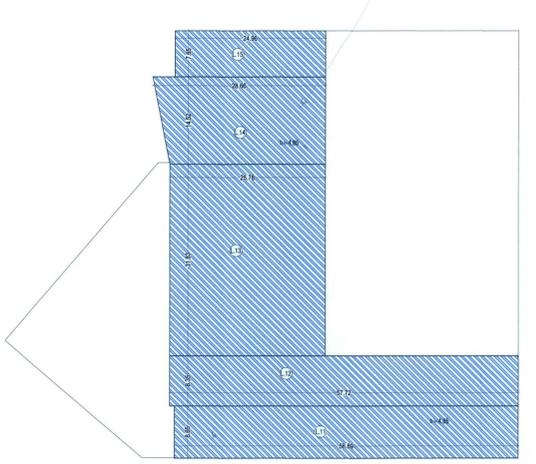
BLOCCO "F" (Quota +90.20)				
S1	S2	AREA	h	VOLUME
L1	56,89	8,85	8,58	491,77
L2	57,21	8,29	8,58	2.335,91
L3	25,73	21,83	8,58	3.979,15
L4	25,78	28,66	14,52	5.664,00
L5	24,36	7,85	8,58	1.822,32
TOTALE				13.303,15

TABELLA RIEPILOGATIVA

TOT. SERVIZI - COMMERCIALE	AREA	VOLUME
mq	3.559,33	18.537,85
TOT. COMPLEMENTAMENTO INDUSTRIALE	3.574,92	17.684,71
TOTALE GENERALE	7.134,25	36.222,56

Blocco L + mc 2856,26

BLOCCO 5 - PIANO PRIMO (Quota + 90.22)



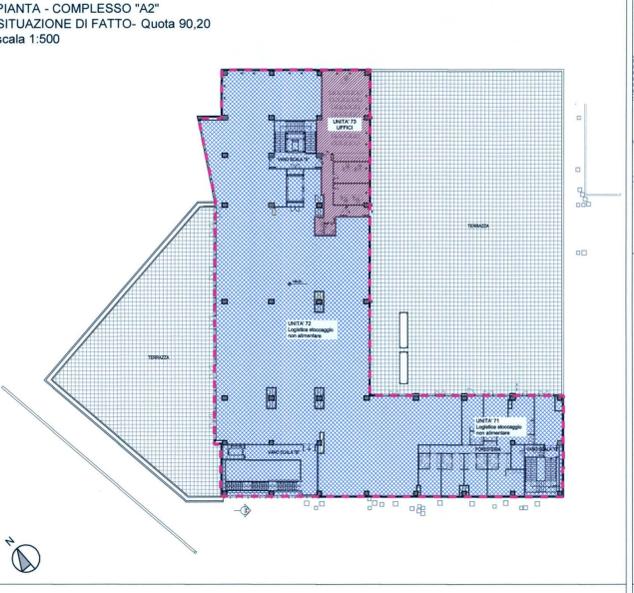
S.C.I.A. Prot. ASI n. 466 del 29/01/2016



PIANTA - COMPLESSO "A2" PROPOSTA DI VARIANTE- Quota 84,60 scala 1:500



S.C.I.A. Prot. ASI n. 466 del 29/01/2016



PIANTA - COMPLESSO "A2" PROPOSTA DI VARIANTE- Quota 90,20 scala 1:500



P.d.c. n. 268 del 14/02/2012



PIANTA - COMPLESSO "A1" PROPOSTA DI VARIANTE- Quota 84,60 scala 1:500

