

Giancarlo Capomagi *architetto*
Via Sardegna n. 73
00045 Genzano di Roma (RM)

COMUNE DI COLLEFERRO

“CINEMA MULTISALA ARISTON”

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico

.....

Genzano di Roma , 21/03/2022

Giancarlo Capomagi *architetto*

Via Sardegna n. 73

00045 Genzano di Roma (RM)

Il sottoscritto Giancarlo Capomagi iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con n°18623 con studio in Genzano di Roma Via Sardegna, 73, in qualità di tecnico incaricato della possibilità di modificare la destinazione d'uso dell'immobile Cinema Multisala Ariston sito in Colleferro contraddistinto presso N.C.E.U. al foglio 9 particella n. 47 sub. 507 relaziona quanto segue:

GENERALITÀ.

Si premette che la presente relazione non entra nel merito della regolarità edilizia della struttura in esame, ma riguarda esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

L'area in oggetto è sita nel Comune di Colleferro (RM) in Via degli Atleti snc. ricade all'interno del perimetro della Variante al P.R.G. Comunale **Allegato 1** approvata con D.G.R. n. 4719 del 17.07.1984 nelle seguenti zone:

Zona RI "Per attrezzature ricreative si intendono impianti sportivi coperti e scoperti, sale di ritrovo ed attrezzature ricettive, complementari come ristoranti, bar, clubs, sale da ballo etc. E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia. In sede di progetto piani volumetrico di coordinamento, per quanto riguarda gli impianti sportivi coperti e scoperti, andranno convenzionati con il comune i tempi e le modalità per garantire agli impianti stessi adeguate frequenze di utilizzazione in regime pubblico. Sono previsti i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = 5 mq/ 100 mq. di St, cui si devono aggiungere 20mq/100 mq. di superficie utile per le sole attrezzature a concorso di pubblico.
- Superficie minima d'intervento = $S_m = 30.000$ mq.
- Indice di utilizzazione Territoriale = $UT = 1.700$ mq/ha, di cui almeno 1.200 mq/ha per quanto riguarda le attrezzature sportive coperte, e non più di 500 mq/ha per quanto riguarda le attrezzature ricettive e la residenza del personale di custodia.
- Rapporto copertura = $Q = 30\%$ di St.
- Altezza massima = $H = 14.50$ ml.
- Indice di visuale libera = $VI = 1.$ "

Sottozona 2.2. CU "Per attrezzature culturali si intendono teatri, auditori, cinema, sale per convegni e congressi, biblioteche, sedi di associazioni, culturali, istituti ed enti con finalità culturali, musei. Sono previsti i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = 30 mq/ 100 mq. di Su, nel caso di teatri, auditori e cinema 80mq/100 mq. di Su.
- Opere di urbanizzazione primaria.
- Superficie minima di intervento = $S_m = 10.000$ mq.
- Indice di utilizzazione Territoriale = $UT = 4.000$ mq/ha.
- Rapporto copertura = $Q = 35\%$ di St.
- Altezza massima = $H = 18.50$ mt.
- Indice di visuale libera = $VI = 0,5.$ "

In data 07/03/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 **Allegato 2** il Comune di Colleferro adotta le seguenti disposizioni "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 e interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 - Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7", prevedendo la possibilità di effettuare il Cambio di destinazione d'uso sui singoli edifici legittimi o legittimati aventi una superficie lorda complessiva ≤ 10.000 mq attraverso la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) ed il cambio di destinazione d'uso fra le categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/2001, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017, escludendo dal provvedimento le medie e le grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera c) della legge regionale n. 33/99 quindi per il Comune di Colleferro strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq.

Considerato che l'area oggetto della presente relazione non risulta essere stata esclusa dal Comune nella Delibera di Consiglio n. 15 del 03/07/2019 dalla possibilità di effettuare il Cambio d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7/2017;

Considerato che la stessa area risulta ricadere nell'ambito del "Paesaggio degli insediamenti urbani" Tav. A di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R. Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. **Allegato 3**;

Giancarlo Capomagi *architetto*

Via Sardegna n. 73

00045 Genzano di Roma (RM)

Considerato che la stessa area risulta ricadere nell'ambito della "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" Tav. B di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.R. Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2., che prevede al comma 7 dello stesso articolo applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 7/2017 nella aree Urbanizzate esistenti di P.T.P.R. previo ottenimento se necessario del Nulla Osta paesaggistico **Allegato 4;**

Considerato inoltre che l'area ricade nel'ambito "Insediamento Industriale Artigianale" della Carta dell'Uso del Suolo della regione Lazio approvata con D.G.R. n. 953 del 28/03/2000 **Allegato 5;**

Considerato infine che l'immobile risulta avere superficie lorda complessiva inferiore ai 10.000 mq;

TUTTO CIO' PREMESSO

Ritengo che per l'immobile oggetto della presente relazione, Cinema Multisala Ariston sito in Colleferro contraddistinto presso N.C.E.U. al foglio 9 particella n. 47 sub. 507, sia possibile effettuare, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.p.r. 380/2001, il mutamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7/2017, tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 e quindi tra le seguenti categorie a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) **commerciale;** con esclusione di quella rurale, specificando che relativamente alla destinazione commerciale, nell'impossibilità del cambio d'uso per superfici superiori ai 250 mq., si dovrà valutare la possibilità di poter effettuare

Giancarlo Capomagi *architetto*

Via Sardegna n. 73

00045 Genzano di Roma (RM)

il frazionamento dello stesso in una serie di unità di superficie inferiore o uguale a 250 mq.

Tanto si doveva.

Genzano di Roma

21/03/2022

Il Tecnico

.....

ALLEGATO 1



ALLEGATO 2

Copia



COMUNE DI COLLEFERRO

(Provincia di Roma)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15

OGGETTO: Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 e Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 - Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7, concernente "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Adozione deliberazione.

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **sette** del mese di **marzo** alle ore **18.10** in Colleferro e nella Sala delle Adunanze Consiliari.

Alla prima convocazione di oggi, partecipata dai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

♦ Pierluigi SANNA	SINDACO	Presente
♦ Vincenzo STENDARDO	PRESIDENTE	Presente

- CONSIGLIERI -

	Presente		Presente
♦ Francesco GUADAGNO	Si	♦ Marco GABRIELLI	Si
♦ Luigi MORATTI	Si	♦ Aldo GIRARDI	Si
♦ Agnese ROSSI	Si	♦ Mario CACCIOTTI	Si
♦ Benedetta SINISCALCHI	No	♦ Chiara PIZZUTI	Si
♦ Lorenzo GANGEMI	Si	♦ Riccardo NAPPO	No
♦ Marco PALOMBI	Si	♦ Emanuele GIROLAMI	No
♦ Andrea SANTUCCI	Si	♦ Maurizio DEL BRUSCO	No
♦ Mario POLI	Si		

Presenti in aula: n. **13** (Sindaco e n. 12 Consiglieri)

Assenti in aula: n. **4**

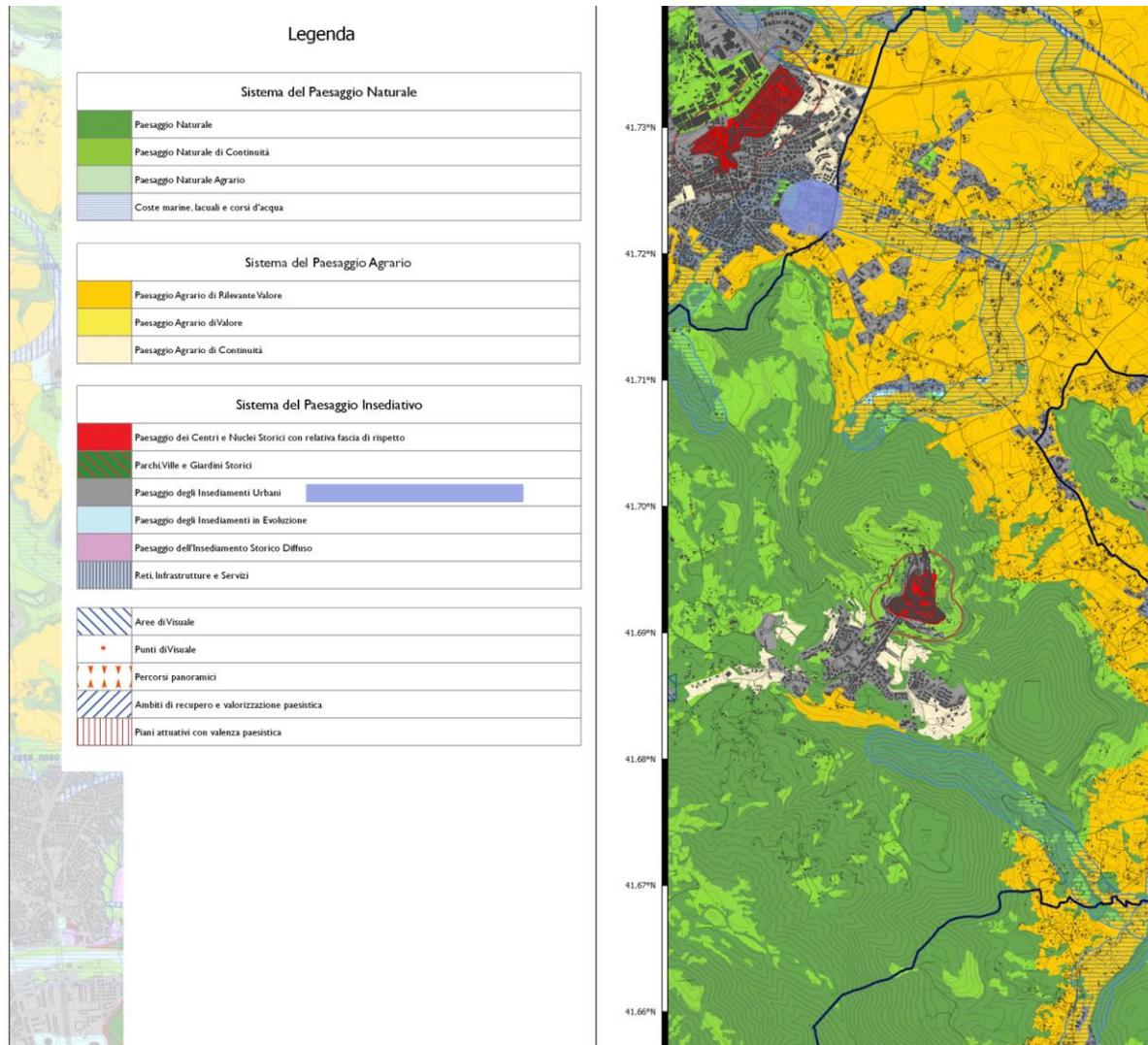
Assume la presidenza il Consigliere **Vincenzo Stendardo** Presidente del Consiglio.
Assiste il Segretario Generale **Dr. Mauro ANDREONE**

Vengono nominati scrutatori i consiglieri: Lorenzo **GANGEMI**, Mario **POLI**, Chiara **PIZZUTI**

Sono altresì presenti gli Assessori Diana **Stanzani**, Umberto **Zeppa**, Rosaria **Dibiase**, Sara **ZANGRILLI**

La seduta è pubblica

ALLEGATO 3



ALLEGATO 4

Legenda

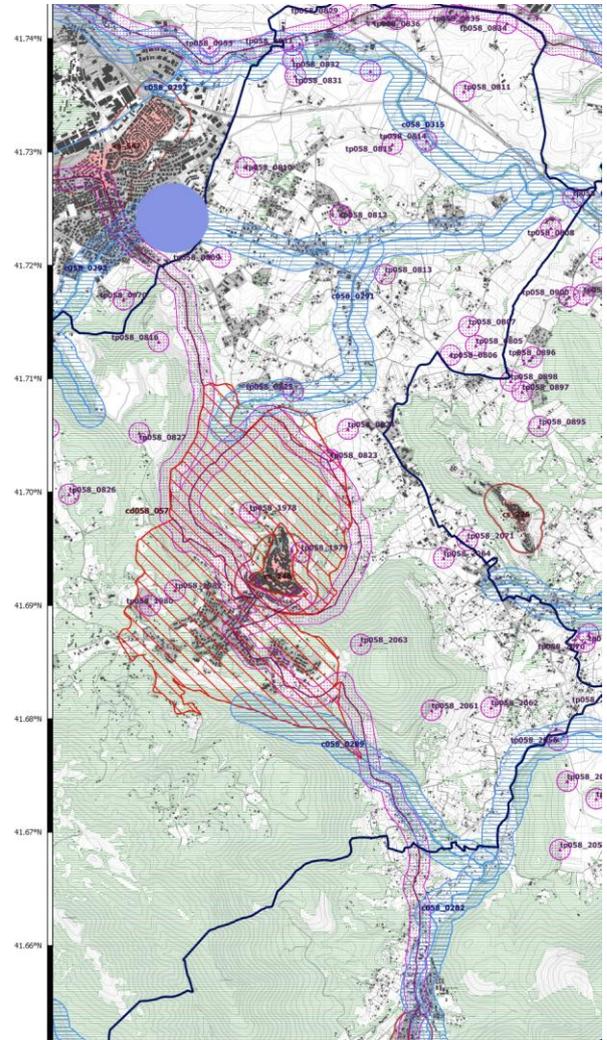
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Bene dichiarato	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e di beni d'insieme: vaste località con valore storico tradizionale, industrie panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e di beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	collocazione dei beni dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058 codice (PTFR) della provincia 001 numero progressivo	

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Bene ricognuto di legge	ab58_001	a) protezione delle fasce costiere marine	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	cd058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boschive	art. 39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	ab058_001	si riferiscono alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058 codice (PTFR) della provincia 001 numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Bene ricognuto di piano	tax_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borgi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	l_001	l. tipo della categoria del bene identitario 058 codice (PTFR) della provincia 001 numero progressivo	

aree urbanizzate del PTFR
limiti comunali



ALLEGATO 5

