

TOR CARBONE

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

COMMISSIONI CONSILIARI PERMANENTI

COMMISSIONE CONSILIARE III

VERBALE N.68

SEDUTA DEL 1 GIUGNO 1989

L'anno 1989, il giorno 1 del mese di giugno, alle ore 11, a seguito di regolare convocazione, si è riunita, presso la Sala Commissioni dell'U.S.P.R., la III Commissione Consiliare Permanente, per l'esame dei seguenti argomenti iscritti all'ordine del giorno:

- 1) Problemi relativi all'attuazione del P.P.A. concernenti il comprensorio E/1 Tor Carbone (rel.Ass.Pala)
- 2) Art. 81 D.P.R. n.616/77 ANAS- Autostrada del Grande Raccordo Anulare. Progetto di ristrutturazione ed ampliamento a 3 corsie per ogni senso di marcia dalla intersezione con via della Magliana a quella con via della Pisana (rel.ing. Ghisellini).

Alla riunione sono presenti:

Il Consigliere	<u>Dario Adelmo Alfonsi</u>	Presidente
"	Romano Edmondo Angelè	Vice Presidente
"	Caterina Sindici <u>Nenni</u>	Vice Presidente
"	<u>Massimo Pompili</u>	Membro

E' presente inoltre, a norma dell'art.117 del Regolamento del Consiglio Comunale di Roma, il Consigliere Giovanni Mazza.

./...

Partecipano,

- per l'U.S.P.R. il Dirigente Superiore arch. Alessandro Quarra
- " il I° Dirigente arch. Giuseppe Spina
- " il I° " dott.ssa Gemma Giuliani
- " il I° " ing. Marcello Lefevre
- " il I° " ing. Lamberto Ungarelli
- " il Dirigente ing. Giampiero Coletti
- " il " arch. Roberto Patriarca
- " il geometra Alberto Testa

Assiste, in qualità di segretario, l'istruttore amm.vo Gabriella Pantalei dell'Ufficio di Segreteria della Commissioni Consiliari Permanenti.

Il Presidente, constatata la validità dell'Assemblea, ai sensi dell'art.116 del Regolamento del Consiglio Comunale, alle ore 11,30 dichiara aperta la seduta, ponendo in discussione il 2° punto all'o.d.g. relativo ad una richiesta avanzata ai sensi dell'art.81 dell'ANAS per un progetto di ristrutturazione ed ampliamento a tre corsie per ogni senso di marcia del G.R.A. dalla intersezione con via della Magliana a quella con via della Pisana.

L'architetto Coletti informa che trattasi di un approfondimento da apportarsi ad un progetto esecutivo già approvato, in cui il problema più rilevante era rappresentato dalla realizzazione di rampe regolari, in quanto in quel tratto relativamente breve del G.R.A. erano presenti quattro svincoli: Pertanto sono state create due strade complanari che non si immettono direttamente sul G.R.A..

./...

Comunica che le problematiche relative all'impatto ambientale saranno valutate dalla Regione Lazio, mentre verranno posti in opera filoni arborei e zone boscate per minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico e da gas di scarico. La progettazione prevede infine strutture per l'inversione di marcia, atte a consentire anche l'accesso alla zona degli autodemolitori.

La Commissione dibatte brevemente sul progetto che approva quindi alla unanimità.

Il Presidente dà ora la parola all'arch. Spina che riferisce in merito ad alcune richieste di art.81 presentate dal Poligrafico dello Stato.

Il relatore illustra l'istanza relativa alla demolizione e ricostruzione di un capannone industriale delle dimensioni di mq. 1.600 circa, che sorge in zona C. di P.R.G. Tale ricostruzione è resa necessaria dal cedimento delle fondazioni della struttura, ubicata su terreno alluvionale. Intendimento del Poligrafico dello Stato è la realizzazione di spazi al piano terra da destinarsi a magazzino e al primo piano da adibire a locali di lavoro, per una cubatura complessiva di mc.14.000.

L'architetto Spina prosegue illustrando un intervento analogo, concernente una richiesta "ora per allora", relativa all'ammodernamento dello stabilimento di viale Gottardo, articolato su opere di varia consistenza già realizzate, tra cui un laboratorio chimico, un capannone per lo stoccaggio dei valori da distruggere, l'ampliamento della centrale termica, ecc...

Precisa che gli interventi costituiscono oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85.

./...

Il Direttore dell'U.S.P.R. arch.Quarrà, pur convenendo sulla opportunità di rendere la produzione igienicamente ineccepibile, esprime tuttavia serie preoccupazioni per la frammentazione delle strutture che il Poligrafico dello Stato pone in essere. Formula pertanto l'avviso che si renda necessario promuovere la riunificazione attraverso un'azione di assemblaggio all'interno dello S.D.O., procedendo all'abbandono dilazionato nel tempo dei locali attualmente occupati che potrebbero costituire la sede per future attività socio-culturali.

Il Vice Presidente Sindici Nenni ipotizza la formulazione di un parere negativo sulla richiesta di sanatoria, tale da costituire un segnale per la città, inviando poi alla Commissione per Roma-Capitale ed al Ministro ^{Togli}oli una organica proposta di riunificazione delle strutture.

Il Consigliere Mazza condivide la proposta del Direttore in merito all'utilizzo futuro degli immobili per la creazione di luoghi aggregativi del quartiere.

Per quanto riguarda lo spostamento di tali strutture, ricorda che è stato richiesto l'intervento dell'Assessore competente e della Giunta Municipale, per prevedere una serie di attività produttive all'interno dello SDO.

Per quanto riguarda invece la proposta formulata dal Consigliere Nenni è del parere che un diniego inciderebbe sui lavoratori del Poligrafico, per cui auspica anch'egli soluzioni rapide per la localizzazione di nuove aree, senza tuttavia impedire ai dipendenti di continuare a svolgere la loro attività.

Il Vice Presidente Sindici Nenni ritiene opportuno acquisire tutte le indicazioni possibili in ordine ai trasferimenti da effettuarsi nello S.D.O., fornendo così precise indicazioni alla Commissione per Roma-Capitale.

./...

Il Direttore dell'U.S.P.R. informa che è stata costituita una apposita Commissione incaricata di redigere un censimento di tutti i beni dello Stato che necessitano di una rilocalizzazione: le relative ipotesi verranno formulate dalla Commissione per Roma-Capitale.

Fa notare che questa del Poligrafico rappresenta la prima ipotesi di rilocalizzazione. Auspica una ricognizione di tutte le richieste di art.81 riconducibili ai diversi enti collocabili all'interno dello S.D.O., da valutarsi in sede di III C.C.P. e in Commissione per Roma-Capitale.

Il Presidente propone pertanto una espressione favorevole all'Assemblea nei confronti delle richieste presentate per via Gottardo, formulando un invito alla Commissione per Roma-Capitale, perchè si proceda al loro prossimo trasferimento nello S.D.O..

La Commissione è d'accordo

L'architetto Spina riferisce su un'ulteriore richiesta di art.81 avanzata dal Poligrafico dello Stato per lo Stabilimento di Piazza Verdi. Il relatore illustra gli interventi, tutti già eseguiti, che consistono in costruzioni di modeste dimensioni che ospitano materiali infiammabili, il gruppo elettrogeno, l'impianto di depurazione chimica e il magazzino spedizioni, il locale pesa, la falegnameria e il reparto idraulici di 450 mq, ricavato nel cortile del prefabbricato, il locale IOMSA di 80 mq. e il vano cassa montacarichi

Sono state inoltre realizzate le coperture di due terrazzi su via Boccherini e via Cimarsa, tre vani cassa montacarichi e infine due prefabbricati adibiti a nido materno sul terrazzo prospiciente piazza Verdi.

./...

Il Vice Presidente Sindici Nenni si dichiara contrario ad assentire richieste di articoli 81 che in ultima analisi si riducono ad interventi di sanatoria per opere già eseguite:

Il Consigliere Mazza concorda sull'inopportunità di questi articoli 81, in merito ai quali la Commissione ha espresso a più riprese la propria posizione. Nello stesso tempo però non ritiene giusto formulare un parere negativo in assenza di una reale possibilità di trasferimento. Inoltre la richiesta concerne la sanatoria di volumi tecnici evidentemente indispensabili per uno svolgimento funzionale dell'attività.

Il Presidente osserva che sarebbe stato decisamente più opportuno che il Poligrafico avesse inoltrato una domanda di condono edilizio nei tempi previsti, invece di ricorrere poi all'art.81.

La Commissione, dopo breve dibattito, esprime parere favorevole alla richiesta relativa allo stabilimento di Piazza Verdi.

L'architetto Spina illustra ora l'ultima richiesta di art.81 riguardante lo Stabilimento di via Salaria al Km.7.

Anche in questo caso trattasi di una istanza di sanatoria per lavori di ammodernamento già eseguiti all'interno dello stabilimento che insiste su una area con destinazione a zona L/1 di P.R.G. Le opere realizzate comprendono un vano montacarichi, un fabbricato per macchine rotative per la stampa litografica di mq. 171, la centralina frigorifera di mq.132, la centrale termica di mq.67, il gruppo elettrogeno di mq, 18, il locale infiammabili di mq. 40, la cabina pompe idrauliche ed i locali comprendenti l'impianto di

./...

depurazione (mq.2), infiammabili (mq.13), l'impianto raffili carta, l'accesso alla cabina elettrica, impresa di pulimento, cabina pompe idrauliche, box custode manutenzione fabbri, la portineria, il deposito concenitori, trattamento acque e locale per il custode.

Il Presidente osserva che anche in questo caso trattasi di atto dovuto, ferme restando le premesse sopra formulate per un futuro trasferimento.

La Commissione esprime pertanto parere favorevole.

Viene ora posto in discussione il I° punto all'o.d.g. riguardante i problemi relativi all'attuazione del 2° P.P.A. riferiti al comprensorio E/1 Tor Carbone.

L'ingegner Lefevre ricorda che la variante circoscrizionale ha abbattuto del 50% la cubatura prevista dal P.R.G. Ne consegue che il piano di lottizzazione convenzionata può essere adottato soltanto facendo ricorso ad una variante. In tale situazione il comprensorio risulta inagibile nel 2° P.P.A., per cui l'unica soluzione, a giudizio del relatore, può essere rappresentata da una riduzione delle cubature previste dal P.R.G. ^{NON} inferiore al 20%, evitando così il ricorso alla variante.

per la legge regionale

Il V.P.Sindici Nenni ricorda che già in occasione del dibattito tenuto in merito al piano di Tor Marancio, aveva sollecitato agli Uffici notizie dettagliate in ordine alla legge regionale che istituiva procedure accelerate per l'applicazione degli standars. Chiede se esiste un rapido iter che consenta all'Amministrazione di ripristinare gli standars anche per questo piano.

L'architetto Quarra ricorda che già in occasione della discussione

./...

tenuta in Commissione in merito alle aree prive di destinazione urbanistica, a causa della decadenza delle varianti circoscrizionali, si era ipotizzato un programma a lunga scadenza ed uno a breve termine. In quell'occasione era stato richiesto all'Ufficio di esplicitare quest'ultimo programma, ma l'esiguo tempo trascorso tra quella seduta e la riunione odierna non l'ha consentito.

La Commissione richiedeva appunto un programma per intervenire con un procedimento che non fosse solo un abbattimento di cubature puro e semplice. Infatti mentre i pesi insediativi rispettano le previsioni di P.R.G., che in pratica risulta attuato per un 90%, di contro le attrezzature viarie e trasportuali raggiungono a malapena il 30%.

Di conseguenza la Commissione chiedeva che l'abbattimento delle cubature fosse accompagnato da una valutazione degli standards.

Evidenzia che a confine con questa lottizzazione sorge un'altra lottizzazione convenzionata, una zona D ed un piano di zona i cui standards sono calcolati a norma di legge.

Il geometra Testa osserva che le aree verdi nel piano di lottizzazione sono sovradimensionate per cui la "campana" di verde costituiva un ulteriore sbocco, in pratica un'apertura verso il parco dell'Appia.

L'architetto Quarra ritiene che per una valutazione soddisfacente occorra prendere in considerazione tutta la zona omogenea, dai confini del fiume fino all'Appia Antica.

Bisogna anche tener presente i parametri di percorrenza per cui alcuni servizi non possono essere collocati oltre un certo limite, in quanto si corre il rischio di renderli non più fruibili.

./...

Afferma che gli uffici possono rivedere i calcoli effettuati in sede di variante per l'area di Tormarancio, con le considerazioni fatte a suo tempo e quindi fornire una valutazione ancora più liberatoria per quanto riguarda questa parte.

Precisa che gli Uffici considerano positivamente l'abbattimento dei pesi residenziali, con la prospettiva di aprire ulteriori varchi verso il parco dell'Appia.

Il Consigliere Mazza chiede che venga formulata una ipotesi di utilizzo della parte di fondiario da cedere al Comune, abbozzando questa ipotesi già nel progetto che verrà presentato in C.T.C.U. in modo da finalizzare le urbanizzazioni all'uso che si intende fare della zona. Occorre infatti fare chiarezza anche nei confronti della Ripartizione II che al momento di acquisire questa porzione di area del 30% deve sapere se può disporre per le permute o se invece, come in questo caso, è preferibile una utilizzazione a verde e servizi.

La dott.ssa Giuliani conferma che l'Amministrazione, nel provvedimento, dovrà indicare l'uso di queste aree, mentre nella convenzione sarà sufficiente la prescrizione della cessione.

Il Vice Presidente Sindici Nenni chiede come può l'Amministrazione gestire il 30% in cessione, senza incorrere in uno stravolgimento della legge. Infatti i proprietari, all'atto della presentazione del progetto, devono pianificare l'80% della superficie e non il 50%.

Il Presidente Alfonsi fa notare che l'Amministrazione, oltre ad indicare l'uso nella deliberazione, come già accennato dalla dr.ssa Giuliani, può

./...

far ricorso alla Legge n.1/78 che consente l'intervento del Comune sull'area
acquisite.

Rivolto agli Uffici li invita a procedere in tal senso.

La Commissione esprime all'unanimità parere favorevole acchè gli Uffici procedano con le indicazioni fornite in merito all'abbattimento delle cubature del 20% ed alla cessione al Comune del 30% della superficie del comprensorio.

Il Presidente introduce ora, fuori ordine del giorno, un argomento relativo alle problematiche connesse all'attuazione del 2° P.E.E.P., trattato nella seduta del giorno precedente ed aggiornato alla riunione odierna.

Rivolto all'architetto Patriarca pone il quesito se è possibile stralciare dal 2° P.E.E.P., quelle aree compromesse che ostacolerebbero l'attuazione, senza creare intralci o ritardi, come già si è verificato per il 1° P.E.E.P..

L'architetto Patriarca illustra la situazione di alcuni piani di zona nei quali esistono fabbricati costruiti abusivamente, come nei piani di zona di Massimina, Cesano, Trigoria ecc...

La maggior parte dei piani citati è interessato da costruzioni eseguite prima del 1983, alcune delle quali sono state sanate ai sensi della legge n.47/85.

Fa presente che in questi casi, all'atto della redazione dei progetti di 2° livello, gli edifici esistenti vengono mantenuti e le cubature relative vanno in detrazione a quelle previste. Ricadendo però questi manufatti per la maggior parte in zona H, qualora si procedesse al semplice stralcio, non si farebbe che congelare una situazione anomala di edificazione in zona agricola.

./...

Il Presidente ritiene comunque auspicabile stralciare le zone densamente edificate prima di procedere alla progettazione del piano, onde evitare continue pressioni da parte degli abitanti preoccupati della loro sorte.

Il Consigliere Mazza giudica più logico conservare le aree compromesse all'interno della zona E, detraendone però le cubature da quelle previste per il piano di zona e non procedendo allo stralcio.

L'ingegner Ungarelli fa notare che il Segretario Generale, in merito al piano di Fidene, diede indicazioni affinché le aree interessate da costruzioni preesistenti fossero stralciate non dall'esproprio, bensì dal P.E.E.P. Si discute sulle varie proposte formulate, tra cui quella di riassegnazione agli stessi proprietari.

Il Presidente esclude quest'ultima possibilità che verrebbe a decadere qualora i proprietari non avessero diritto all'assegnazione in 167. Ritiene comunque indispensabile assumere un comportamento univoco.

Il Consigliere Mazza propone di interpellare la Regione Lazio sulla procedura più idonea da seguire.

Il Presidente concorda, ribadendo che nel caso lo stralcio non comporti ritardi all'iter procedurale del piano, è senz'altro da privilegiare questa soluzione. Invita quindi l'Ufficio ad approfondire tale aspetto del problema che verrà riproposto in questa sede non appena in possesso di notizie certe.

./...

La Commissione prende atto .

Definiti pertanto gli argomenti posti all'ordine dei lavori, il Presidente,
alle ore 13,45 dichiara tolta la seduta.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Al fou

archiviocederna.it

CONSEGNA TO NELLA SEDUTA DI C.T.U DEL 6-OTT-89
RATIFICATO NELLA SEDUTA DI C.T.U. DEL 10-NOV-89

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

COMMISSIONE CONSULTIVA TECNICO - URBANISTICA

SEDUTA DELL' 8 SETTEMBRE 1989

L'anno 1989, il giorno 8 del mese di settembre, alle ore 9,30 presso la Sala Commissioni dell'Ufficio Speciale Piano Regolatore, in Viale della Civiltà del Lavoro n°38, si è riunita la Commissione Consultiva Tecnico - Urbanistica per l'esame dei seguenti argomenti all'ordine del giorno:

- 1) P.l.c. Comprensorio El "Tor Carbone" - XI Circostrizione n.114 art.5 del 2° P.P.A. (Rel.Ing.Cappelli);
- 2) G4 Malafede - XIII Circostrizione n.125/2 art.5 2° P.P.A. (Rel. Ing.Cappelli);
- 3) G4 Selcetta Trigoria - XII Circostrizione n.120 art.5 2° P.P.A. (Rel.Ing.Cappelli);
- 4) P.P.n.1 Cesano Zona "O" (Rel.ri Ing.Ungarelli, Arch.Accardi);
- 5) P.P.n.25 Borghesiana Biancavilla Zona "O" (Rel.Ing.Ungarelli);
- 6) Variante P.Z.n.39 - Grottaperfetta (Rel.ri Ing.Ungarelli, Arch.Maltese);
- 7) Variante ter P.Z.n.20 Ponte di Nona (Rel.Arch.Loria);
- 8) Progetto Urbanistico zona F2 - Valcannuta (Rel.Arch.Spina);
- 9) Variante quinquies P.Z.Fidene 2 (Rel.Ing.Ungarelli);
- 10) Variante bis P.Z.Madonna (Rel.Ing.Ungarelli)

Sono presenti:

Dott.Giulio Chirico
Arch.Alessandro Quarra
Arch.Bruno Cussino
Dott.ssa Paola Zaccagni
Ing.Guido Chiucini
Dott.Antonio Pascone
Arch.Chiara Cuccaro
Ing.Luigi Gianfranceschi

Sub Commissario U.S.P.R.G.
Direttore U.S.P.R.G.
p.Sub Commissario U.S.I.C.S.
Sovrintendenza Archeologica di Roma
Comandante Provinciale VV.FF.
Ufficiale Sanitario
Ripartizione V^ I^Dir.
Ripartizione VI^

archiviocederna.it

Ellice

Ull

Arch. Patrizia Coluzzi	Ripartizione XIV^
Ing. Domenico Mirante	Ripartizione XV^
Arch. Carlo Maltese	Ripartizione XVI^
Avv. Enrico Lorusso	Avvocatura Comunale
Arch. Franco Tegolini	
Arch. Pietro Somogyi	
Ing. Aldo Ferri	
Arch. Elisabetta Collenza	
Prof. Sergio Bonamico	
Arch. Mirella Belvisi	
Arch. Gerardo Bartolozzi	
Arch. Sergio Brugnoli	
Prof. Sandro Benedetti	
Arch. Rosario Giuffrè	
Prof. Francesco Rossi	
Dott. Antonio Mucci	Consulente d'Uff. Rip. X
Geom. Luigi Palmucci	Consulente d'Uff. Servizio Giardini

Partecipano in qualità di relatori: l'Ing. Cappelli, l'Ing. Ungarelli e l'Arch. Accardi dell'U.S.P.R.G.

Assolvono congiuntamente le funzioni di Segreteria l'Ing. Manlio Cianfrini e la Dott.ssa Maria Cristina Craglia, coadiuvati dall'Istruttore Amministrativo Stefania Ajello Ajello, che ha minutato il presente verbale.

Alle ore 9,40 il Sub Commissario Dott. Giulio Chirico, in qualità di Presidente della Commissione Consultiva Tecnico - Urbanistica, constatata la mancanza del numero legale, informa i componenti della C.T.U. che si possono aprire i lavori in forma di Sotto - Commissione, iniziando la discussione del I° Punto all'o.d.g. relativo a: "P.l.c. Comprensorio El Tor Carbone - XI^ Circoscrizione n.114 art.5 del 2°P.P.A."

Il Sub Commissario, Dott. Chirico, informa la C.T.U. che deve abbandonare i lavori, per obblighi connessi alla sua funzione.

alla

lla

M

ING. CAPPELLI:

ARCH. QUARRA:

Illustra la relazione che si allega in copia (Allegato n.1).

E' la prima volta che la C.T.U. si trova davanti ad un primo progetto urbanistico circa il quale sussiste una decisione espressa in sede politico amministrativa, di riconoscere cioè le riduzioni insediative adottate con Varianti Circostrizionali, oggi decadute senza considerarle come un elemento formale. Si ricorre, cioè ai contenuti della variante circostrizionale attraverso due procedimenti: uno formale che è la riduzione della capacità insediati va fino al 20% (limite consentito dalla Regione Lazio per non andare in Variante), l'altro con la messa a disposizione della Amministrazione Comunale, tramite impegno formale, di altra percentuale di capacità insediative, fino alla concorrenza della riduzione quantitativa totale prevista dalla variante circostrizionale.

Poichè L'Amministrazione Comunale si esprimerà circa l'attuazione delle capacità insediative a sua disposizione, cioè deciderà se attuarle o meno, in base ad una aggiornata valutazione della sussistenza di standards urbanistici nella zona territoriale omogenea, ritengo che sia di competenza di questa Commissione valutare

archiviocederna.it

alla

01

ed esprimersi sia sul progetto nella sua veste totale (cioè con detrazione insediativa del 20%) che nella sua veste di possibile parziale - ma probabile - attuazione. Cioè si deve tener presente il significato e la valenza delle soluzioni complessive di impianto e di assetto, comprese tra la riduzione del 20%, (quella presentata dal progetto), e la riduzione del 20% più la ulteriore detrazione; nell'ipotesi che la Amministrazione Comunale non intendesse utilizzare le cubature a sua disposizione.

ARCH. GIUFFRÈ:

La soluzione presentata, a mio parere è senza dubbio la più legittima.

ARCH. SOMOGYI:

Vorrei avere due chiarimenti:

- 1) Nel P.P.A. che cosa entra?
- 2) Per quanto concerne gli standards?

ING. CAPPELLI:

Per quanto riguarda la prima domanda, nel P.P.A. attuale rientra soltanto il 50% del totale pur essendo indicato nelle tavole l'intero comprensorio; per quanto riguarda la seconda, sia i comparti comprendenti l'aliquota di cubatura del 50% sia quelli comprendenti il 30%, come standards sono autosufficienti. *W*

ARCH. SOMOGYI:

Gli standards generali del comprensorio sono calcolati sulla cubatura all'80%, oppure al 100% ? *ellic*

ING. CAPPELLI:

Gli standards generali del comprensorio sono calcolati sulla cubatura totale derivante dalla somma di quella esistente e dell'80% di quella afferente le aree libere, anzi anche leggermente superiori. *cl*

Vorrei precisare che i comparti che sono identificati dal tratteggio, comprendono verde, servizi e parcheggi autonomi del 30%, nonchè le cubature stesse nella misura dello stesso 30%.

ARCH.SOMOGYI:

Vorrei capire meglio che cosa s'intende per gestione di cubature a disposizione del Comune: come verrà utilizzato questo 30%? Quali sono i modi nei quali si suppone che si possa arrivare ad una conclusione?

ING.CAPPELLI:

La Commissione Consiliare ha dato delle indicazioni generiche; l'ipotesi era il mantenimento dei criteri generali della Variante, quindi il non utilizzo delle aree e la sola cessione al Comune, che le avrebbe destinate a spazi pubblici oltre gli standards; o riassegnazione come edilizia convenzionata o altro.

ARCH.SOMOGYI:

Vorrei capire il differente destino delle aree per standards del 30% e delle aree fondiarie del 30% .

ING.CAPPELLI:

Praticamente sono legati l'uno all'altro, poichè le aree pubbliche per standards, saranno cedute comunque tutte al Comune, sia che venga sia che non venga realizzata la cubatura del 30% .

ARCH.QUARRA:

Il consorzio dei proprietari cede al Comune, nell'atto di Convenzione, le aree che secondo il progetto di lottizzazione sono destinate parte a servizi pubblici, parte a residenze. Tutto relativamente alla parte del 30% .

ARCH. SOMOGYI:

Quindi nella Convenzione i privati cedono gli standards del 50%, poichè inserito nel P.P.A, e l'intero suolo del 30%, ed in seguito il Comune deciderà se realizzare case o altro, con i fondiari del 30%, con separati provvedimenti in variante.

PROF. BONAMICO:

Senza dover entrare nei dettagli, vorrei sapere se è corretta la procedura.

L'intera procedura appare poco chiara.

ING. CAPPELLI:

Senza dubbio, sotto il profilo della chiarezza degli atti occorre la deliberazione di revoca dei contenuti della variante in relazione all'ambito interessato dal progetto.

ARCH. GIUFFRÈ:

Queste varianti non sono mai state perfezionate, mai trasferite giuridicamente nel corpus degli atti che governano l'urbanistica a Roma quindi non hanno più valore giuridico.

Vorrei infine, sapere se il 20% che viene detratto dal 100% è conforme ai dettati di P.R.G. e alla legge urbanistica della Regione Lazio.

ING. CAPPELLI:

Vorrei solo sottolineare che era manifestazione di volontà politica da parte della Commissione Consiliare di procedere contestualmente alla revoca della Variante per quello che riguarda questo comparto.

ARCH. SOMOGYI:

Stiamo esaminando un progetto nel quale i firmatari per nome e per conto dei proprietari delle aree, ci sottopongono un impianto urbanistico, nel quale vengono previste le seguenti cose: si tratta di una cubatura pari all'80%, vengono correttamente individuati

i comparti residenziali e non residenziali e
per gli standards ed un impianto di viabilità.

Inoltre i privati con un autonomo atto di liberalità dichiarano che cederanno al Comune:

- 1) gli standards del 50%;
- 2) gli standards del 30%;
- 3) le aree fondiariae del 30%.

Questo è un libero atto . A questo punto il problema è che si chiede alla C.T.U. di dire, qualora il Comune intendesse adottare una delle possibili soluzioni nell'ambito dell'ampio arco delle possibilità di utilizzazione di questo 30% fondiario, l'impianto urbanistico da quale di queste soluzioni viene migliorato?

Oppure quando è che funziona il regime più accettabile?

Oppure può la C.T.U., immaginando una sua autonoma proposta di parziale o totale utilizzazione di questo 30%, suggerire delle modifiche all'impianto?

Vorrei capire qual'è il cuore del quartiere, per vedere se per caso la sua localizzazione reggeva alcune quote, per esempio del residenziale del 30%, o, per esempio, se per caso il non residenziale del 30% poteva utilmente concorrere a rendere più solido quel centro urbano di cui questi quartieri periferici sono molto carenti. Quindi una discussione anche sulle caratterizzazioni funzionali di questo 30%, poteva essere interessante. Osservando la planimetria si può notare che una parte del 30% è periferico.

.. M

ING. CAPPELLI

La preoccupazione generale è stata quella di far in modo che che i comparti del 30% fossero comunque periferici ricadenti sulle aree già indicate e serviti da strade o esistenti o di progetto del piano limitrofo.

Si deve anche tener presente che la rete viaria consiste in piccoli raccordi tra strade esistenti. Di fatto non vi è un vero e proprio punto di aggregazione, in quanto si tratta in realtà di frange gravitanti sui punti di aggregazione del limitrofo piano di zona Grottaferetta.

ING. FERRI

Vorrei sottolineare, che siamo in presenza di un processo di ridefinizione ai margini di quartieri limitrofi. Mi sembra di capire che, un isolato di questo genere possa edificarsi in difetto di quello che darebbe, ma se c'è la possibilità si costruirà tutto.

Il progetto, quindi, presenta una soluzione ^{che} è di definizione ai margini, di collocazione di una parte centrale più gravitante verso zone edificate, una rete viaria che ha la funzione essenzialmente di raccordo con la viabilità esistente.

Propongo di evitare esuberanze di rete viaria; è senz'altro valida la correlazione che sul piano teorico è indispensabile, tra i pesi urbanistici e infrastrutture viarie; però, i pesi urbanistici senz'altro si verificheranno e comporteranno allargamenti delle strade.

Quindi, concordo sul dare il via ad una iniziativa, che comporta delle infrastrutture viarie

.. M

ING. CAPPELLI

che per la massima parte, sono raccordi con la struttura viaria esistente.

Vorrei precisare riguardo alla rete viaria, che il tratto di grande viabilità che di fatto separava il comprensorio El di Tor Carbone dalla zona di 167 di Grottaperfetta, è stato eliminato proprio in sede di approvazione del P.Z. di Grottaperfetta, che per tale strada costituisce variante di P.R.G. Inoltre, in sede di Conferenza dei Servizi è stata richiamata una particolare attenzione, nell'ambito del progetto esecutivo, alla soluzione viaria a rotatoria di contatto con Grottaperfetta, sia nei rapporti con la morfologia dei luoghi allo stato attuale, sia con il limitrofo fosso.

ARCH. GIUFFRÈ

Vorrei dei chiarimenti riguardo alla cubatura di P.R.G.

ING. CAPPELLI

Riferisce i dati di P.R.G.

ARCH. SOMOGYI

Esaminato il progetto El di Tor Carbone ritengo che sia meritevole di approvazione, suggerendo nello stesso tempo all'amministrazione comunale che l'utilizzazione da parte del Comune del 30% di sua pertinenza avvenga nella misura in cui sia documentata come tale realizzazione assorba quote di fabbisogno di edilizia abitativa e servizi che concorrano ad alleggerire altre aree di maggiore delicatezza ambientale.

Tale suggerimento viene espresso in riferimento al principio generale di dare soddisfazione alle pressanti esigenze di fabbisogno abitativo utilizzando, in modo prevalente, il tessuto già determinato e risparmiando comprensori ancora non raggiunti dall'espansione urbana.

ARCH. QUARRA

Dobbiamo tener presente che il disegno complessivo della variante era ben articolato, e che di tutto questo abbiamo ereditato la parte ora in discussione.

ING. CAPPELLI:

Vorrei ricordare in merito alla proposta formulata dall'Arch. Somogyi, che c'è anche un atto di manifestazione di volontà politica, da tener presente, che è quello della futura eventuale integrazione del 2° P.P.A. o dell'eventuale nuovo 3° P.P.A.

ARCH. GIUFFRÈ:

Vorrei sottolineare la mia preoccupazione riguardante la viabilità di interfaccia con Grotta-perfetta; ritengo che la C.T.U. dovrebbe chiedere come tassativo un elaborato di verifica ambientale del nodo viario; quindi i progettisti sono pregati di controllare, confrontare situazioni, sulla base dello stato di fatto della morfologia sottostante. Poiché ci troviamo ad esaminare un territorio la cui morfologia è assolutamente ignota. *ella*

Il progetto può essere riletto in un modo più organico rispetto allo stato sottostante dei luoghi.

ING. CAPPELLI:

Tale raccomandazione può riferirsi al progetto esecutivo.

ING. FERRI:

Concordo con quanto richiesto dall'Arch. Giuffrè.

PROF. ROSSI:

Chiedo che per la progettazione esecutiva, venga considerato vincolante tale elaborato.

ARCH. QUARRA:

Quindi la C.T.U. chiede che in sede di progetto esecutivo siano esperite tutte le conoscenze,

.. M

perché la soluzione sia rispondente alla natura estremamente delicata del territorio in questione.

PROF. BONAMICO:

Vorrei precisare che in primo luogo non si ha una vera urgenza di abitazioni a Roma, e in secondo luogo che la C.T.U. dovrebbe rinviare l'approvazione del progetto in attesa dell'elaborato richiesto.

DOTT.SSA ZACCAGNI:

Vorrei sottolineare che per quanto riguarda tutta la fascia di territorio lungo Via di Grottaperfetta, occorrerà un riscontro da parte della Soprintendenza.

ARCH. QUARRA:

Vorrei sottolineare, che avendo constatato il raggiungimento del numero legale, i lavori proseguono in forma di Commissione Consultiva Tecnico-Urbanistica. Chiedo se vi siano obiezioni in merito al contenuto dei verbali relativi alle sedute di C.T.U. del 2 giugno c.a. e del 9 giugno c.a., consegnati nella seduta di C.T.U. del 14 luglio c.a.

Constato che nessuno dei presenti ha mosso obiezioni ai verbali di cui sopra, dichiara i medesimi formalmente ratificati.

Informo, inoltre, che viene consegnato da parte della Segreteria il verbale relativo alla seduta di C.T.U. del 14 luglio c.a. che si intenderà ratificato nella successiva seduta valida di C.T.U. qualora non pervengano precisazioni scritte in merito.

.. A

La Commissione esprime parere favorevole riguardo al 1° punto all'o.d.g. concernente: "P.l.c. -Compensorio El Tor Carbone - 11° Circostrizione n. 114" art. 5 del 2° P.P.A." con le raccomandazioni precedentemente formulate per la progettazione esecutiva.

OMISSIS

archiviocederna.it

Alle ore 14 la seduta è tolta.

I SEGRETARI

Elisabetta Cristina Craglie

IL PRESIDENTE

Chini

2/

RELAZIONE TECNICA

COMPENSORIO E1 "TOR CARBONE" n° 114 art. 5 - 2° P.P.A. - A.A. Tor Carbone

Il Compensorio è situato in adiacenza alla Via Ardeatina, nel territorio della Circo-
scrizione n° 117 -
La superficie di 52,8 ha è inserita interamente in P.P.A. per una
cubatura pari al 50% circa di quella edificabile secondo la densità
di 100 ab/ha di P.R.G. ossia per 147.840 mc. residenziali e 22.167
mc. non residenziali, corrispondenti a circa 1.846 abitanti, come
previsto dalla Variante di P.R.G. per il territorio della 117 Circo-
scrizione, peraltro decaduta.

Secondo la densità di P.R.G. di 100 ab/ha sull'intero compensorio,
di 52,8 ha, gli abitanti totali insediabili sarebbero 5.280.

Secondo le prescrizioni di P.R.G. ed a seguito della verifica delle
superfici libere, delle superfici occupate e delle cubature già rea-
lizzate, le cubature realizzabili totali sono mc. 336.000 residenzia-
li più 50.400 mc. non residenziali, oltre ad 82.164 mc. di cubature
esistenti, e corrispondono a 4.200 abitanti insediabili oltre ad
849 abitanti teorici già insediati, per un totale di 5.049 abitanti.
Il progetto prevede, oltre agli abitanti teorici insediati, l'insedia-
mento di 3.360 ulteriori abitanti, per un totale di 4.200 abitan-
ti, operando una riduzione del 20% delle densità anziché del 50%,
come previsto dalla variante decaduta, sulle aree libere.

Il perimetro dell'intervento si appoggia ad Ovest al perimetro del
P.d.z. 39 Bis Grottaperfetta, approvato con rettifiche di perimetro
e con l'eliminazione del ramo dell'A.A. limitrofo al Compensorio di
Tor Carbone.

Pertanto l'inserimento della viabilità di tale compensorio è stato
realizzato in connessione alla viabilità principale del suddetto P.d.z.,
dato anche che non si intendeva far realizzare nuove uscite da su
Vicolo dell'Annunziatella, che su segnalazione della Sovrintendenza
sarà in futuro oggetto di campagna di scavi e pertanto è stato impo-
sto come pedonale, né sulla Via Ardeatina, per la quale vi è un spe-
cifico decreto di vincolo su una fascia interna al Compensorio, che
fissa distacchi ed altezze massime nonché l'obbligo di sottoporre
i progetti alla Sovrintendenza stessa.

Il verde sia pubblico che privato è stato fatto accorpare e migliorare
nella parte valliva centrale, per formare un sistema che potesse in
collegamento il parco dell'Appia Antica con il verde del limitrofo
Piano di Zona, non solo come insieme ma anche come pubblica fruibilità.

Il progetto prevede anche una sistemazione per le zone già edificate a qualsiasi titolo sia antecedentemente che successivamente al P.R.G.

Gli standards relativi agli abitanti insediabili totali sono di 22 mq/ab totali, ripartiti in 11,5 mq/ab di verde pubblico; 3,5 mq/ab di servizio e 4,0 mq/ab di parcheggi pubblici.

IL PRIMO DIRIGENTE
(Dott. Ing. Eugenio Cappelli)



archiviocederna.it



RACCOMANDA MANO

30 MAR 1990 19

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
DI ROMA
PIAZZA DI S. MARIA NOVA, 53 - I 00186 ROMA
TEL. 6786325 - 6790333; TELEX 621407 SARMINP

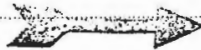
COMUNE DI	4625
03 APR 1990	
P.S. C.N.	

Al Prof. Arch. Francesco
Capolei
Via Arancio 137/ A
00186 R O M A
Risposta al Foglio del
Div. Sez. N.°

Prot. N.° 3771

Allegati

OGGETTO: Roma. Piano di lottizzazione convenzionata Z¹ Tor Carbone.



All'Ufficio Speciale Piano Regolatore
R O M A
e.p.c.- Alla Ripartizione XVI del Comune
di R O M A

Con riferimento alla variante di progetto inviata in data 14.3.
c.a., esaminati gli elaborati grafici, si comunica quanto segue.

Poichè nella variante risultano recepite le richieste avanzate
dalla scrivente, si esprime parere favorevole di massima e per quan-
to di competenza.

L'area archeologica parzialmente evidenziata nel corso dei son-
daggi preliminari risulta infatti adeguatamente tutelata dall'allon-
tanamento degli edifici da realizzare, che non andranno così ad in-
terferire con i monumenti antichi .

Si restituisce una copia dei grafici vistata.

*Soprint
Monumenti
non ha
espresso
parere*

MNP/ar

IL SOPRINTENDENTE
Adriano La Regina



*Prof. La Regina
MNP/ar*

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio

~~L'ASSESSORATO~~

Tutela Ambientale

2955

00144 Roma, ... 8 MAG. 1989

Via della Sierra Nevada, 60

Tel. 546911 - 5923558

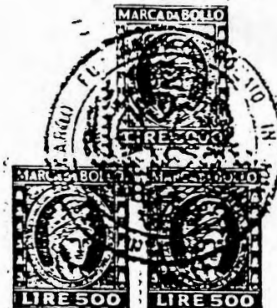
Alla Soc. Inaco S.p.A.

Via Salaria 713

ROMA

Al Sindaco del Comune di

ROMA - USPRG



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA-ASSETTO DEL TERRITORIO-TUTELA AMBIENTALE

VISTA la legge 29/6/1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, nonchè il Regolamento 3/6/40, n. 1357 di applicazione della predetta legge.

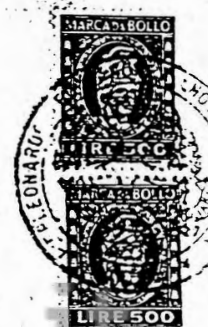
VISTO l'art.82 del D.P.R. n. 616 del 24/7/77 con il quale sono delegate alla Regione le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali.

VISTA la legge 8/8/1985, n. 431 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

VISTA la Legge Regionale 16/3/1982, n. 13 recante disposizioni urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della legge 29/6/1939, n. 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali.

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 20/10/1987, n. 1745 con il quale vengono delegate all'Assessore all'Urbanistica - Assetto del Territorio le determinazioni concernenti le autorizzazioni di cui agli artt. 7, 11 e 14 della legge 29/6/1939, n. 1497.

VISTA la domanda ed il progetto presentati dalla Soc. Inaco S.p.A. in data 15/3/89 intesa ad ottenere, ai sensi dell'art. 7 della Legge 29/6/1939, n. 1497 l'autorizzazione per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione sito in Roma - località Tor Carbone - Grottaferata - Via Ardeatina - Comprensorio El.



ev



~~XXXXXXXXXXXX~~
Tutela Ambientale

2)

PREMESSO:

- che il Piano di Lottizzazione è stato elaborato in un comprensorio El di destinazione di P.R.G. ed è inserito nel 2° Piano Pluriennale di Attuazione;
- che i vincoli paesistici esistenti nell'ambito territoriale interessato dal Piano di Lottizzazione riguardano l'esistenza del Fosso dell'Annunziatella (Legge n. 431/85, art. 1, lettera c) e di un vincolo di cui alla Legge 1497/39 per la fascia di rispetto della Via Ardeatina;
- che la Lottizzazione insiste per la massima parte in un'area non soggetta a vincolo paesistico e contermina al piano di zona 39bis Grottaperfetta e che la parte vincolata, ai sensi della Legge 1497/39, risulta salvaguardata con una fascia di rispetto di almeno 50/70 metri destinata dal progetto a verde pubblico, mentre per quanto riguarda il fosso, questo è previsto che attraversi la zona destinata anch'essa a verde pubblico, pur non essendo soggetti ad inedificabilità totale o parziale i distacchi dagli argini, in quanto il fosso stesso è escluso dal vincolo della Legge 431/85, art. 1, comma 6, essendo l'area compresa nel vigente 2° P.P.A. del Comune di Roma ed in quanto le norme generali del P.T.P. prevedono l'edificabilità nelle zone interessate da corsi d'acqua che siano coperte da previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti;
- che il progetto in questione prevede il mantenimento dell'orografia dei luoghi, la salvaguardia dell'integrità della valle tra la Via Ardeatina e il Piano di Zona 39bis e il mantenimento dei Casali riportati nella Carta dell'Agro;
- che per quanto concerne l'edificazione, questa è concentrata per la quasi totalità dell'intervento in zona non vincolata e pertanto non è competenza di questo Assessorato alla Tutela Ambientale esprimere alcun apprezzamento per quanto riguarda la sistemazione urbanistica, la tipologia e le soluzioni architettoniche desumibili dai planovolumetrici presentati;
- che la progettata edificazione viene presa in considerazione solo al fine di verificare se determina un impatto visivo e in generale profili non ingombranti, e che, comunque, essendo previste altezze massime non superiori ai mt. 10,50, questi non costituiscono particolari lesioni alle visuali;

TO TERRIT -
?

archivio.roma.it

↑

NO

ellj

n

XXXXXXXXXXXXX
Tutela Ambientale

3)

- che compete all'Amministrazione Comunale accertare l'ammissibilità o meno del Piano in ordine alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;

- che al fine di garantire un migliore assetto urbanistico ed edilizio al Piano di Lottizzazione in questione che concorra a conseguire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano stesso rispetti le seguenti prescrizioni:

1) ogni lotto dovrà prevedere una sistemazione a verde con la messa a dimora di alberature e impianti vegetazionali; inoltre dovrà essere previsto il rafforzamento delle coperture vegetali di pendice, nonché la piantumazione lungo i tracciati interni di filari alberati;

in nessun caso sono ammessi terrazzamenti, muri di scarpa e controscarpa che superino l'altezza di mt. 2,00, salvo quelli interni completamente occlusi alla vista esterna e con l'obbligo quando superino i mt. 2,00 di realizzarli a gradoni con la copertura di un manto di terra vegetale e impianto di schermatura a verde;

3) eventuali recinzioni dei lotti e degli spazi pubblici dovranno essere realizzati con caratteristiche unitarie per l'intero complesso, prevedendo un muretto a faccia vista di altezza massima di cm. 80 e sovrastante ringhiera in ferro, legno o siepe vegetale con esclusione di altri materiali.

Tutto ciò premesso, questo Assessorato alla Tutela Ambientale, è del

P A R E R E

che il Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto possa essere meritevole di approvazione, ai soli fini della Legge n. 1497/39 e n. 431/85, con le modifiche ed integrazioni contenute nelle premesse.

La presente determinazione sarà pubblicata secondo il disposto dell'art. 4 della Legge Regionale n. 13 del 18/3/82 e ne verrà data comunicazione al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali per i provvedimenti di cui all'art. 1, 5° comma, della Legge n. 431/85.

elt

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio

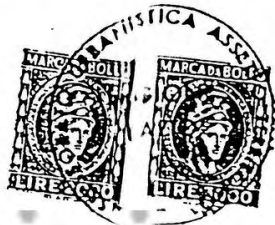
XXXXXXXXXXXX
Tutela Ambientale

00144 Roma, 8 MAG. 1989
Via della Sierra Nevada, 60
Tel. 546911 - 5923558



Il Comune è tenuto ad accertare l'ammissibilità o meno del progetto in ordine alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali.

Sulla allegata copia del progetto è fatta annotazione della presente determinazione.



L'ASSESSORE
(Raniero Benedetto)

archiviocederna.it



Io Notaio Pierleonardo GIULIANI di Roma certifico che la presente
copia, su 5 facciate compresa la presente, è conforme al
documento esibitomi.

Roma li, nove giugno millenovecentoottantanove



archiviocederna.it