

COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA
14 GIU. 1974 2507
CLASSE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE
(SEDUTA DEL 3 MAGGIO 1974)

L'anno millenovecentosettantaquattro, il giorno di venerdì tre del mese di maggio, alle ore 10,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Municipale di Roma, così composta:

1 DARIDA Dott. CLELIO	<i>Sindaco</i>	11 PALLOTTINI LUIGI	<i>Assessore effett.</i>
2 DI SEGNI Dott. ALBERTO	<i>Assessore deleg.</i>	12 SAPIO Rag. LUIGI	> >
3 PALA ANTONIO	<i>Assessore effett.</i>	13 MARTINI LUIGI	> >
4 MEROLLI AVV. CARLO	> >	14 CAZORA BENITO	> >
5 MUU CAUTELA Prof. Dott. MARIA	> >	15 POMPEI Dott. ENNIO	> >
6 STARITA GIOVANNI	> >	16 BENEDETTO Prof. RANIERO	<i>Assessore suppl.</i>
7 SACCHETTI Dott. MARCELLO	> >	17 META EGO SPARTACO	> >
8 CECCHINI Dott. LUCIO	> >	18 DE FELICE AVV. TULLIO	> >
9 MENSURATI Prof. Dott. ELIO	> >	19 FILIPPI RENZO	> >
10 CRESCENZI Dott. CARLO	> >		

Presenti: l'On. Sindaco e n. 15 Assessori.

Assenti giustificati: gli Assessori Luigi Sapiro, Tullio De Felice e Renzo Filippi.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale reggente Prof. Giuseppe Gagliani Caputo.

(OMISSIS)

DELIBERAZIONE N. 2054

Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano particolareggiato n. 18/F Castel Giubileo.

Premesso che, con deliberazione consiliare n. 223 del 6 febbraio 1973, è stato adottato il piano particolareggiato n. 18/F di esecuzione ed in variante del P.R.G. relativo al territorio (Castel Giubileo) compreso tra il Fiume Tevere, il Grande Raccordo Anulare, la Via Salaria ed il Fiume Tevere;

Che in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 9 e 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni — previa pubblicazione dell'avviso sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 29 del 10 aprile 1973 — gli atti relativi ed il citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio di questo Comune per il periodo di trenta giorni correnti dall'11 aprile 1973 a tutto il 10 maggio 1973;

Che, nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi, sono state prodotte da parte di privati, Enti, o organizzazioni pubbliche, n. 27 opposizioni ed osservazioni le quali sono state esibite in originale e depositate in atti;

Che le suddette opposizioni ed osservazioni localizzate nelle planimetrie catastali — allegate sotto le lettere A) e B) al presente provvedimento quale parte integrante del medesimo — sono state sottoposte all'esame dell'VIII Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nelle sedute del 5, 6, 9 e 30 ottobre 1973; 29 gennaio 1974; 1° febbraio 1974; 26 marzo 1974 e 29 marzo 1974;

Vista la deliberazione consiliare n. 223 del 6 febbraio 1973, con la quale è stata conferita alla Giunta Municipale la delega a provvedere agli ulteriori atti relativi al piano

particolareggiato n. 18/F « Castel Giubileo », ai sensi del combinato disposto degli articoli 25 della legge 9 giugno 1947, n. 530 e 26 del R. D. 30 dicembre 1923, n. 2839;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

LA GIUNTA MUNICIPALE

delibera di formulare, in conformità dei citati pareri resi dalla VIII Commissione Consiliare Permanente, le seguenti controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni presentate avverso il piano particolareggiato n. 18/F:

1) EREDI RINALDO DE ANGELIS.

I ricorrenti, proprietari di un terreno edificato sito in Via Castel Giubileo n. 15, lamentano che la loro proprietà sia stata destinata a zona N con vincolo di assoluta inedificabilità sulla parte in fregio alla Via di Castel Giubileo per la presunta presenza di una linea elettrica ad alta tensione.

Fanno presente che su detto terreno sono costruiti manufatti destinati ad attività commerciali ed artigianali e precisano che il tracciato della linea elettrica, così come indicato sui grafici di p.p., risulta errato in quanto non investe il terreno di loro proprietà.

Chiedono, pertanto, l'eliminazione del vincolo di inedificabilità e l'estensione della attigua zona di "servizi privati" destinati ad "attività artigianali" anche sul loro terreno.

Si controdeduce:

Premesso che la linea elettrica A.T. risulta effettivamente più esterna rispetto al tracciato riportato sul P.P., considerato che trattasi di proprietà edificata già dal 1923 con regolari licenze di esercizio, considerato che il P.R.G. aveva attribuito all'area una destinazione non pubblica, si ritiene che l'opposizione possa essere accolta nel senso di destinare la proprietà a zona M2 per consentire la prosecuzione delle attività esistenti, con accesso su una nuova strada di P.P. parallela alla Via Salaria.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

2) PAPAROZZI FRANCESCO.

Il ricorrente, proprietario di un'area edificata con licenza già dal 1953, lamenta che parte dell'area di sua proprietà sia stata destinata a parcheggio pubblico.

Chiede:

1) la soppressione del parcheggio;

2) la modifica di destinazione di tutta l'area di sua proprietà da M2 a A (0,36 mc/mq.);

3) una leggera deviazione della nuova Via di P.P. al fine di incidere maggiormente sul lotto in fregio al lato opposto che ha una superficie di circa 10.000 mq. piuttosto che sulla proprietà del ricorrente ed il mantenimento, fino all'accesso alla proprietà, della Via Grottazzolina.

Si controdeduce:

In considerazione del fatto che — l'accesso della Borgata sulla Via Salaria da Via Grottazzolina — risulta secondario rispetto a quello su Via Castel Giubileo e poiché, nel rispetto degli standards, lo stesso parcheggio può essere realizzato sull'argine retrostante, si ritiene che la richiesta di cui al punto 1) possa essere accolta.

Per quanto concerne il punto 2), considerato che la richiesta tende alla conservazione dei volumi attualmente esistenti, si ritiene che la stessa possa essere accolta nel senso di destinare l'area di proprietà a zona G1 (parco privato vincolato).

Per quanto attiene la richiesta n. 3 si fa presente che in accoglimento di osservazione a carattere generale, si è provveduto ad allargare la nuova Via Grottazzolina slittandola sul lato sinistro in modo tale da non incidere sulla proprietà del ricorrente, destinandola a zona G1 (parco privato vincolato).

Per quanto riguarda infine l'accesso su Via Grottazzolina, si ritiene di poter mantenere il vecchio tracciato viario eliminando però lo sbocco sulla Via Salaria.

L'opposizione pertanto si ritiene accoglibile nei limiti sopra specificati.

Le modifiche sono graficizzate nella planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

3) VERQUERA MARIA IN CAZZANIGA.

La ricorrente, proprietaria di un terreno edificato già destinato dal P.R.G. a G3 e destinato dal p.p. parte a G1, parte a zona N. e parte a sede stradale, chiede il ripristino della destinazione G3 di P.R.G. per tutta la proprietà.

Si controdeduce:

Poiché in accoglimento di una osservazione a carattere generale si è provveduto a confermare per la salita di Castel Giubileo la sua sezione attuale e poiché, data la esuberanza di zone verdi vincolate dal P.P., la parte di proprietà destinata a zona N, può essere svincolata dalla destinazione pubblica, si ritiene che l'opposizione possa essere considerata parzialmente accolta nel senso di destinare tutto il lotto, così come delimitato dalle strade di P.P., a zona G1 (parco privato vincolato).

Le modifiche sono graficizzate nella planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

4) DI MATTIA TERESA.

L'opponente — proprietaria di un lotto di terreno edificato con regolare licenza edilizia fin dal 1934 e destinato come risulta dalla licenza stessa ad abitazione, negozi ed accessori, con licenza per generi di monopolio, alimentari, drogheria, nonché con permesso per locanda, trattoria e bar — ricorre contro la destinazione a zona N (parco pubblico) e il vincolo di inedificabilità derivante da una errata ubicazione del tracciato dello elettrodotto A.C.E.A. Chiede la destinazione a «zona servizi privati destinati ad attività artigianali».

Si controdeduce:

Premesso che trattasi di edificio costruito ed utilizzato in modo legittimo fin dal 1934, considerato che la ristrutturazione viaria del quartiere ha ridotto la proprietà appena mq. 1.000 dai 2.200 mq. originari, accertato che da un rilievo diretto risulta esatto quanto dichiarato in merito alla posizione della linea elettrica nei confronti della proprietà con destinazione non pubblica (H2), si ritiene che l'opposizione possa essere accolta nel senso di destinare la residua area di proprietà a zona M2, per consentire la prosecuzione delle attività esistenti, con accesso da una nuova strada di P.P., parallela alla Via Salaria.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

5) CRISTINA E ANNA CATENZA.

I ricorrenti, proprietari di un lotto edificato con capannone industriale su Via Bologna, lamentano la destinazione ad N (parco pubblico) del loro terreno.

Sostengono che il fabbricato venne edificato prima della adozione del p.p. e chiedono che venga ovviato all'errore destinando l'area a zone a servizi privati per attività artigianali.

Si controdeduce:

Considerato che all'epoca della adozione del p.p. l'area risultava libera da costruzioni, e che il p.p., con la destinazione a servizi privati per attività artigianali ha inteso sanare soltanto le attività lavorative già da tempo esistenti, si ritiene che l'opposizione non possa essere accolta.

6) MARIANI VINCENZA.

L'opponente, proprietaria di un lotto edificato con destinazione a pensione, trattoria e bar con regolari licenze di esercizio, la mente che al terreno sia stata attribuita la destinazione R1 (0,36 mc/mq.) e chiede la trasformazione a zona per servizi privati M2 per poter continuare a sviluppare l'attività esistente a servizio del traffico automobilistico del G.R.A. sul quale prospetta.

Si controdeduce:

In considerazione del fatto che la proprietà risulta edificata con destinazione commerciale fin dal 1953 e gli edifici risultano accatastati già da tempo, si ritiene che parte della proprietà per mq. 1.500 — sulla quale esistono gli edifici già da tempo costruiti e che risulta specificata sulla planimetria catastale allegata — possa essere destinata a zona M2 (servizi privati).

La residua proprietà viene destinata a zona N per l'appendice inedita in fregio al G.R.A. ed a zona R1 (0,36 mc/mq.) per la parte non impegnata dagli edifici da tempo costruiti.

Le modifiche suddette sono graficizzate sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

7) PISA ANGELO.

Il ricorrente è proprietario di un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato ad un piano.

Lamenta che su detta proprietà sia previsto il passaggio di una strada di p.p. che incide sulla costruzione e osserva che l'indice di 0,36 mc./mq. attribuito al lotto di terreno è troppo basso.

Chiede la sostituzione del breve tratto di strada con un percorso pedonale e l'aumento dell'indice fondiario da 0,36 a 1,5 mc./mq.

Si controdeduce:

La prima richiesta può considerarsi scontata in quanto, a seguito di accoglimento di una osservazione a carattere generale il tratto di strada in questione, è stato soppresso e l'area liberalizzata restituita alla edificazione con indice R1 (0,36 mc./mq.).

Per quanto attiene il punto 2 poiché l'aumento dell'indice contrasta con i limiti di densità previsti dal p.p., si ritiene che la richiesta non possa essere accolta.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

8) VANNARELLI MARIANO.

Opposizione di contenuto analogo a quella contrassegnata con il n. 21, cui si fa riferimento anche per quanto concerne le controdeduzioni.

9) SOLDINI PIETRO.

Il ricorrente, proprietario di un lotto di mq. 5.000 edificato con regolare licenza già dal 1954 e destinato a stabilimento industriale, lamenta che il terreno sia stato destinato a servizi M3 e chiede, qualora il proseguimento dell'attività non sia compatibile con le previsioni urbanistiche del P.P., una destinazione (M2 o F1) che consenta nel tempo una adeguata evoluzione dell'area.

Si controdeduce:

Premesso che l'area del ricorrente già H2 di P.R.G. risulta vincolata dal P.P. per il 50% a sede stradale e per il 50% a M3 (servizi sanitari amministrativi e anonari), presso atto della legittimità delle licenze edilizie rilasciate dall'Amministrazione, considerato peraltro la inopportunità che nel cuore della Borgata, venga perpetuata una attività lavorativa industriale (magazzino, deposito e lavorazione legnami), si ritiene che l'opposizione possa essere accolta nel senso di destinare l'area di mq. 2.500 circa già vincolata a servizi M3, facente parte di un maggior complesso a servizi comprendenti servizi anonari (mq. 5.000) servizi sanitari (mq. 2.500) e servizi amministrativi (mq. 1.000), a zona M2, destinazione questa compatibile in un contesto di aree a servizio della popolazione e spostando il servizio anonario (mq. 5.000) nella fascia di zona N retrostante e modificando leggermente la forma del Servizio M3 n. 3.

Il nuovo servizio anonario di mq. 5.000 verrebbe classificato con il n. 6. In tal modo si verrebbe ad avere una esuberanza di mq. 2.500 per i servizi sanitari ed amministrativi che verrebbero incrementati fino a mq. 4.000 e 2.000.

Le modifiche suddette sono graficizzate nella planimetria catastale allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

10) ROMANELLI - DE PROPRIIS.

I ricorrenti, proprietari di un lotto di terreno su Via Bolognola, fanno presente che quasi tutti i terreni prospicienti tale strada sono ormai edificati con costruzioni a carattere industriale ed artigianale mentre il loro terreno è stato vincolato dal p.p. alla costruzione di una chiesa.

Denunciando la illegittimità di tale destinazione chiedono la revisione di tutta la zona, auspicando la destinazione industriale.

Si controdeduce:

Sull'area i che trattasi attualmente è in corso di costruzione un capannone industriale in C.A.

Si premette che l'area medesima, già H2 di P.R.G. in sede di p.p. è stata classificata non già M3 (chiesa) bensì come zona N (parco pubblico).

Sotto quest'ultimo aspetto, peraltro, l'opposizione non si ritiene meritevole di accoglimento in quanto all'epoca dell'adozione del piano l'area risultava libera da costruzioni mentre il p.p., con la destinazione a servizi privati per attività artigianali ha inteso sanare, esclusivamente, le attività lavorative già da tempo esistenti.

11) GAMBUCCI ULISSE E SANDRO.

I ricorrenti, proprietari di un lotto impegnato da una costruzione prefabbricata su Via Bolognola, lamentano che il loro terreno sia stato classificato come zona H2 e chiedono la destinazione a servizi privati per attività artigianali.

Si controdeduce facendo riferimento a quanto esposto in proposito dell'opposizione n. 5.

12) PROMONTORIO ASCANIO.

Il ricorrente, proprietario di un lotto edificato in prossimità della Salaria, fa opposizione al piano particolareggiato per i seguenti motivi:

1) spesa sproporzionata per le opere pubbliche in relazione alle reali esigenze della popolazione della località specie per quanto riguarda il viadotto sulla Salaria;

2) inopportunità del declassamento della zona G3.

Si controdeduce:

Premesso che le opere pubbliche previste, per quanto attiene i servizi, corrispondono alle effettive esigenze della popolazione a completamento avvenuto e che le opere stradali sulla Via Salaria risolvono problemi di viabilità non solo a vantaggio della Borgata, ma anche e soprattutto del traffico di penetrazione da e per Roma; considerato che la soluzione proposta non appare risolvere nessun problema di viabilità primaria in quanto lascia inalterate le situazioni esistenti, si ritiene che la richiesta di cui al n. 1) non possa essere accolta.

Per quanto attiene al punto 2) si fa presente che le aree sulle quali erano più vistose le presenze arboree non solo non sono state declassate ma anzi sono state maggiormente vincolate col mutamento di destinazione da G3 a G1; in particolare, compatibilmente con esigenze della viabilità, alcune strade sono state — a seguito di accoglimento di osservazioni a carattere generale — ristrette alla loro sezione attuale proprio per salvaguardare le presistenze arboree.

Tutto ciò premesso si ritiene che l'opposizione non possa essere accolta.

13) DEL PRINCIPE UGO.

Opposizione di contenuto analogo a quella contrassegnata con il successivo n. 14) cui si fa riferimento anche per quanto concerne la controdeduzione.

14) CICCARELLA MANLIO.

Il ricorrente lamenta che sul suo terreno il p.p. ha previsto infrastrutture di servizio.

Trattandosi di lotto di piccole dimensioni frutto di risparmi, chiede lo spostamento delle infrastrutture pubbliche su proprietà più ampie ed una destinazione edificatoria per il proprio terreno.

Si controdeduce:

Poiché, in accoglimento di altra opposizione il servizio scolastico ed il parcheggio sono stati trasferiti altrove e le aree relative liberalizzate sono state destinate a zona R1 (0,36 mc./mq.), l'opposizione può ritenersi accolta.

15) CICCARELLA FERNANDO.

Opposizione di contenuto analogo a quella precedente contrassegnata con il n. 14) cui si fa riferimento anche per quanto concerne la controdeduzione.

16) BIANCUCCI ETTORE.

Il ricorrente, proprietario di un lotto edificato sulla Salita di Castel Giubileo, chiede la riduzione della sezione stradale al fine di evitare la demolizione della costruzione esistente.

Si controdeduce:

Poiché in accoglimento di osservazioni di carattere generale la Salita di Castel Giubileo viene conservata nella sua attuale dimensione, l'opposizione deve ritenersi accolta.

17) DI STEFANO - ROSSI.

I ricorrenti, proprietari ed intestatari di licenze per rivendite su Via Grottazzolina, chiedono il prolungamento della fascia a negozi sui terreni di loro proprietà per sanare lo stato di fatto.

Si controdeduce:

Si ritiene che l'opposizione non possa essere accolta per i motivi in dettaglio esposti al punto n. 4) dell'osservazione n. 20.

18) DI STEFANO GIUSEPPE E ALTRI.

Opposizione di contenuto analogo a quello contrassegnato con il n. 14) cui si fa riferimento anche per quanto concerne la controdeduzione.

19) DI FRANCESCO BRUNO.

Il ricorrente — proprietario di un appezzamento di terreno di mq. 7.000 edificato con destinazione Motel, ristorante e bar — fa presente che al complesso attualmente si accede direttamente dalla Salaria (disciplinare dichiarato A.N.A.S. 4/1134) e dalla Via Grottazzolina. Il p.p. invece con la chiusura dell'accesso su Via Grottazzolina ha riballato lo ingresso al quartiere costringendo gli utenti del Motel ad un giro vizioso. Pertanto ricorre contro il p.p. facendo presente quanto segue:

« Il p.p. deve ricevere il preventivo parere di tutte le Ripartizioni comunali interessate che non possono ignorare le licenze edilizie concesse. La soluzione di p.p., contrariamente a quanto fatto per la altre attività della zona, anche abusive, ha reso il complesso quasi un fondo intercluso, discostandosi dalle direttive di massima del P.R.G., facendo perdere all'abitato i vantaggi derivanti da un più equilibrato assetto urbanistico e non prevedendo le esigenze future del quartiere in ordine alle attrezzature di servizi pubblici e privati.

Infatti la zona M2 di cui trattasi viene a perdere la destinazione cui è adibita e per essa non valgono le norme del P.R.G. cui fa riferimento l'art. 5 delle Norme Tecniche di p.p.

Infatti la chiusura dell'accesso A.N.A.S. e di Via Grottazzolina rende inidoneo il complesso alberghiero alla funzione cui è stato destinato.

A ciò aggiungasi che la chiusura dell'accesso diretto dalla Via Salaria al Motel, risulta *contra legem*, in quanto il Comune, ente locale, non può né revocare né annullare un atto amministrativo di autorità superiore (Stato).

Tutto ciò premesso il ricorrente chiede che rimanga immutato lo stato dei luoghi o che venga legittimato l'accesso — diretto e completo al Motel — dalla Salaria e dalla Via Grottazzolina.

In via subordinata chiede l'accesso sulla Via Grottazzolina in tutti i sensi di marcia trasformando a doppio senso la corsia ovest della controstrada della Via Salaria come indicato nella planimetria allegata al ricorso».

Si controdeduce:

Per quanto riguarda la struttura viaria del quartiere e la mancata consultazione delle Ripartizioni interessate, si fa presente che la soluzione viaria di p.p. specificatamente per quanto riguarda gli accessi alla Borgata, venne concordato in sede di preventiva conferenza dei Servizi cui partecipano i rappresentanti di tutte le Ripartizioni comunali interessate.

In particolare, per quanto riguarda lo slittamento a Sud dell'accesso di Via Grottazzolina, la soluzione di p.p. ricalca le previsioni del P.R.G. del 1967.

Pertanto, non possono essere accolte le richieste di accesso diretto da tutte le direzioni sulla Salaria e su Via Grottazzolina, né quella formulata in subordine, che prevede sensi di marcia contromano nella corsia ovest della controstrada della Via Salaria. Tuttavia — poiché, in accoglimento di osservazione a carattere generale, la nuova Via di p.p. prevista in prosecuzione di Via Grottazzolina e che si ricongiunge alla Via Salaria è stata allargata e prevista a due sensi di marcia con accessi a mano dalla Salaria, avuto presente che in accoglimento di altra opposizione, la Via Grottazzolina è stata riconfermata nella sua sede, pur senza sbocco diretto sulla Via Salaria — si ritiene che gli inconvenienti lamentati possano ritenersi parzialmente eliminati.

Per quanto riguarda l'accesso diretto al fondo dalla Via Salaria, sarà l'A.N.A.S. stessa a decidere sulla validità di autorizzazioni a suo tempo concesse.

Le modifiche sono state graficizzate sulla planimetria allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

20) COMITATO DI BORGATA.

Nel ricorso il Comitato di Borgata solleva una serie di eccezioni ed osservazioni al piano formulando le seguenti specifiche richieste graficizzate in una planimetria, allegata all'osservazione;

1) le Vie Cossignano e Castorano passino da strade private, senza alcun beneficio per i confinanti, a strade pedonali;

2) la riduzione della Via Grottazzolina a ml. 7 più ml. 2 di marciapiedi e della Via Salita di Castel Giubileo (dopo l'incrocio con Via Grottazzolina) a m. 6 più 1;

3) lo slittamento di uno degli accessi alla Borgata o altra soluzione idonea per permettere l'entrata e uscita per tutte le direzioni da Via Grottazzolina;

4) lo slittamento a sinistra della zona negozi su Via Grottazzolina in modo da comprendere le attività commerciali esistenti;

5) la trasformazione della zona R1 (a 0,36 mc./mq.) su Via Grottazzolina con perimetro di accorpamento, a zona N parco pubblico;

6) che venga eliminato il parcheggio su Via Grottazzolina adiacente alla zona M2 e l'altro su Via Montappone vincolando invece l'area di proprietà del Vicariato su Via Costignano per parcheggio e piazza;

7) l'estensione della zona artigianale alla residua fascia impegnata da attività artigianali compresa tra Via di Castel Giubileo e Via Bolognola;

8) in considerazione della particolare importanza paesaggistica della Salita di Castel Giubileo, chiede che la via stessa sia mantenuta della sezione attuale.

Si controdeduce:

In via preliminare si fa presente che l'osservazione non risulta firmata e avendo gli Uffici provveduto ad invitare il rappresentante del Comitato, il presidente del medesimo sig. Roberto Lucidi ha rilasciato dichiarazione scritta con la quale afferma di non aver mai provveduto ad inoltrare ricorso al p.p. e che pertanto il documento presentato deve considerarsi nullo.

Successivamente all'Ufficio perveniva un telegramma a nome di alcuni Consiglieri del Comitato di Borgata, non specificati nominalmente, che invitavano l'Amministrazione a non determinare decisioni se non prese collegialmente insieme ai componenti del Comitato stesso.

A parte quanto sopra detto nel merito, si precisa quanto appresso:

1) Per quanto riguarda il punto 1), poiché la modifica richiesta non incide sulla struttura viaria del quartiere, si ritiene che la proposta possa essere accolta.

2) Per quanto attiene il punto 2), si fa presente che la Via Grottazzolina è stata in effetti prevista larga m. 7 più m. 1,00 più m. 1,00 di marciapiede, più ml. 1,50 su un solo lato, di sosta auto. Poiché tale sezione viaria non incide su alcun edificio a più piani, ma intacca esclusivamente per una profondità variabile da ml. 1,00 a ml. 1,50 tre soli accessori aggettanti rispetto al filo medio, due dei quali in zona di rispetto, si ritiene la richiesta non possa essere accoglibile.

3) Per ciò che riguarda la Salita di Castel Giubileo e la richiesta di cui al punto 8) sempre relativa alla Via stessa, si fa presente che, in accoglimento di altra osservazione a carattere generale, la sezione viaria è stata ridotta.

In relazione alla richiesta n. 3), relativa al problema dell'accesso diretto al quartiere, dalla Salaria, attraverso la Via Grottazzolina, si fa presente che la soluzione viaria di p.p. è conseguente a precisa scelta dalla Commissione Urbanistica consultiva e delle Commissioni Tecniche dei Servizi e che tale soluzione corrisponde alle previsioni di massima del P.R.G. vigente.

Peraltro, a seguito di accoglimento di altra osservazione a carattere generale, è stato aperto un accesso a mano sulla Salaria nella direzione Rieti-Roma in modo da consentire alla Via Grottazzolina il collegamento diretto nei due sensi con la strada statale.

Si ritiene, pertanto, che la richiesta possa essere considerata parzialmente soddisfatta.

4) Per quanto riguarda il punto 4) relativo allo slittamento della zona a negozi su Via Grottazzolina si fa presente quanto appresso:

a) la zona a negozi è stata estesa fino al limite estremo della zona edificabile in quanto la fascia a negozi non può essere sovrapposta ad una destinazione pubblica;

b) poiché la destinazione a negozi obbliga ad un arretramento dal filo stradale di p.p. di almeno ml. 10,50, la fascia a negozi, trattandosi di area compresa tra due strade, è stata limitata a quei lotti la cui profondità media consentisse l'arretramento previsto;

c) poiché le previsioni del p.p. verranno realizzate nel tempo è esplicito che verrà consentito il permanere degli attuali esercizi commerciali fino al momento dell'adeguamento delle specifiche aree alle destinazioni previste;

d) una eventuale destinazione a negozi su esercizi esistenti oltretutto, qualora gli stessi non rispettino le impostazioni di p.p., non rappresenta una regolarizzazione di situazioni difformi dalle normative previste.

Si ritiene, pertanto, che la richiesta non possa essere accolta.

5) Per quanto attiene il punto 5) si fa presente che il p.p. destinato a R1 con indice di 0,36 mc./mq. la zona già G3 di P.R.G., in quanto ha provveduto a vincolare a zona N e servizi tutta la proprietà INPDAI (già zona G3 di P.R.G. anch'essa) compresa tra le Vie di Castel Giubileo e Grottazzolina senza alterare nel complesso il peso urbanistico del settore.

Pertanto, data la dotazione di verde del comprensorio (mq. 617.000 contro 30.600 mq. necessari) e poiché ben 25.000 mq. di verde risultano vincolati nel settore interessato, si ritiene non necessario il vincolo di ulteriori aree.

6) Per quanto riguarda i parcheggi, si ritiene che la richiesta possa essere accettata; infatti, in accoglimento di opposizioni particolari i due parcheggi su Via Grottazzolina e Via Montappone sono stati spostati su aree più idonee nel rispetto degli standards di legge.

7) Per quanto attiene l'ampliamento della zona artigianale, si ritiene che la richiesta non possa essere accolta se non nei limiti di eventuali aziende già esistenti e non riconosciute dal p.p.

Tutto ciò premesso, si ritiene che l'osservazione possa essere comunque considerata parzialmente accoglibile.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria allegata, sotto la lettera B, al presente provvedimento.

21) CELLI SERGIO.

Il ricorrente, proprietario di un lotto di terreno edificato, destinato dal P.P. a zona M3 (asilo nido e scuola materna), fa presente che la destinazione è inopportuna data la vicinanza del G.R.A. e la presenza sul terreno di una linea elettrica ad A.T. delle FF.SS.

Chiede l'eliminazione del servizio e la destinazione della proprietà a zona R2 (1,5 mc./mq.).

Si controdeduce:

Premesso che, risulta esatto quanto denunciato dal ricorrente circa il passaggio della linea elettrica ad A.T. delle FF.SS. e che pertanto l'area vincolata dal P.P. a servizi scolastici appare inidonea a tale destinazione, si ritiene che l'opposizione possa essere parzialmente accolta modificando le previsioni della zona in fregio a Via Montappone nel seguente modo:

1) eliminazione del servizio scolastico (mq. 3.200) e del relativo parcheggio e trasferimento degli stessi nei terreni INPDAI vicino all'area a servizi n. 6;

2) vincolo ad inedificabilità per una fascia di 20 ml. in asse al tracciato della linea elettrica;

3) trasformazione dei terreni così vincolati a zona R1 (0,36 mc./mq.);

4) riduzione della fascia di zona N sul G.R.A. a ml. 30.

All'uopo si fa presente che la superficie svincolata di circa 5.500 mq. comporta un aumento dei pesi residenziali di meno di 30 abitanti largamente compensati, nei calcoli di P.P. dal margine di sicurezza assunto (3.400 abitanti contro 3.000 di effettiva previsione).

Le modifiche sono graficizzate nella planimetria, allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

22) SINDACATO UNIONE LOTTISTI.

Il Sindacato lamenta la cattiva volontà dell'Amministrazione che non interviene e non arresta l'attività edilizia abusiva perfino sulle zone a verde e servizi di P.P e propone l'immediato esproprio delle aree vincolate.

Osserva:

1) che la rete viaria risulta incompleta e soffocante, e propone un cavalcavia che colleghi la borgata con la 167 al di là della Salaria e della ferrovia.

2) che la zona a parco pubblico prevista oltre il G.R.A. non è accessibile in quanto non esistono piste di servizio e sottopassaggio che la rendano utilizzabile dagli abitanti di Castel Giubileo e propone la realizzazione di tali infrastrutture viarie.

3) che le strade della Borgata devono essere ulteriormente allargate senza che tale operazione danneggi le case dei lavoratori e che la viabilità deve essere resa più razionale.

Si controdeduce:

Per quanto riguarda il punto 1) si fa presente che, in accoglimento di altra osservazione a carattere generale, è stato modificato l'anello di circonvallazione della Borgata, migliorando l'aggancio viario con la Via Salaria. In merito al richiesto cavalcavia di collegamento, si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto il raccordo trasversale contrasta con la struttura viaria del settore già definita in sede di stesura del p.z. n. 1 bis adottato dall'Amministrazione Comunale con delibera n. 2822 del 6 ottobre 1972 e pubblicato già dal 14 giugno 1973.

I criteri urbanistici che hanno sconsigliato tale collegamento possono essere sintetizzati, oltre che nelle difficoltà tecniche rappresentate dallo scavalco della ferrovia e della Via Salaria attrezzata con dislivelli dell'ordine dei 20 ml. tra le quote di partenza e di arrivo, anche dal fatto che tale collegamento, che unisce il quartiere ad una serie di altre pesanti concentrazioni edilizie, finirebbe per snaturare il carattere del borgo che, proprio per la sua autonomia, ha conservato almeno in parte il suo carattere originario e nel quale l'abusivismo si è sviluppato meno che in altre zone della città.

Per ciò che attiene il punto 2), si fa presente che, contro un fabbisogno di 30.600 mq. (9 mq. abitante) di parco pubblico, all'interno del G.R.A. è stata prevista una dotazione di circa 300.000 mq. (90 mq. ab.).

La zona N esterna al G.R.A. che ammonta ad altri 300.000 mq. circa è stata prevista per una utilizzazione a più ampio raggio di influenza con le caratteristiche di un parco di settore.

Le controstrade e i sottopassaggi richiesti sono in effetti previsti dal P.P. e sono stati concordati con l'A.N.A.S.

Si ritiene pertanto che la richiesta possa essere considerata soddisfatta realizzando una strada pedonale che colleghi la viabilità del quartiere con le controstrade di servizio in modo da consentire la utilizzazione diretta del parco di settore da parte degli abitanti del quartiere.

Per quanto riguarda il punto 3), le sezioni stradali previste dal p.p. sono tali da assicurare un agevole traffico nella Borgata ed un loro ulteriore allargamento provocherebbe proprio quelle demolizioni che si vogliono evitare.

Peraltro, in accoglimento di altra osservazione a carattere generale, un tratto di strada in corrispondenza dell'imbocco sulla Via Salaria è stato allargato senza incidere su costruzioni esistenti.

Tutto ciò premesso, si ritiene che l'osservazione possa essere considerata parzialmente accolta.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria, allegata sotto la lettera B) al presente provvedimento.

23) ANGELICA MARINI.

La ricorrente, proprietaria di un'area inedificata di mq. 21.000 circa, lamenta che il terreno sia stato destinato dal p.p. a servizi M3 e Parco pubblico N.

Denuncia la illegittimità del p.p. (inserimento di varianti, eccedenza di aree a servizi e mancanza di piano finanziario).

Chiede una revisione del piano.

Si controdeduce:

Si premette che la proprietà di cui trattasi risulta destinata dal P.R.G. vigente, parte a servizi M3, parte a zona N e parte ad H2.

Poiché gli standards applicati si riferiscono alle esigenze di servizi della popolazione a piano completato, in considerazione del fatto che gli standards prescritti rappresentano solo limiti inferiori inderogabili, e poiché il p.p. risulta corredato della prescritta relazione finanziaria, si ritiene che l'opposizione non possa essere accolta.

24) I.N.P.D.A.I.

L'ente proprietario di circa 40 ha, destinati dal P.R.G. parte a zona H2, parte a G3 e parte a servizi M3, lamenta che il p.p. abbia vincolato tutte le aree di proprietà a servizi e verde.

In una memoria aggiuntiva presentata successivamente, il predetto Ente prospetta, come già fatto nel 1971 durante la redazione del p.p., una soluzione che, «nel rispetto della più favorevole attuazione del piano, contemperi la finalità dell'Istituto».

Nella sostanza viene proposta la cessione gratuita di tutta la proprietà, compreso il castello, contro la realizzazione, su area da definirsi, di 35.000 mc. di cubatura mista (50% residenziale e 50% non residenziale) e di 10.000 mc. di volumi sportivi integrati da impianti a terra.

L'Ente si dichiara disposto altresì a realizzare a titolo gratuito, su parte dei terreni ceduti all'Amministrazione Comunale, un complesso di campi sportivi, impegnandosi inoltre a cedere al Comune — dopo 15 anni di gestione — tutti i volumi sportivi realizzati ed i relativi impianti.

All'opposizione è allegata una planimetria indicativa.

Si controdeduce:

Sulla base delle proposte formulate dall'Ente in apposita memoria aggiuntiva, la Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica, nella seduta del 1° febbraio 1974 era giunta alla determinazione di proporre l'accoglimento dell'opposizione prodotta dall'Ente stesso a condizione che le proposte formulate dal medesimo, fossero concretizzate in apposito atto d'obbligo da registrare e trascrivere, atto, il cui schema l'Ufficio sollecitamente predisponesse ed inviava all'Istituto per la formale assunzione.

Più in dettaglio il citato parere della Commissione recitava testualmente: «Si premette che in data 25 luglio 1972, la Commissione Consiliare per l'Urbanistica, dopo avere esaminato nelle sedute 6 e 13 giugno dello stesso anno proposte dell'Ente in merito all'offerta di cessione, per non ritardare l'iter approvativo del p.p., decise di destinare a verde e servizi tutta la proprietà I.N.P.D.A.I. «riservandosi di riesaminare la questione

in sede di eventuale opposizione al p.p. dopo la pubblicazione». Considerato che le più recenti proposte dell'Ente, formulate nella memoria aggiuntiva all'opposizione, non si differiscono sostanzialmente da quelle sulle quali la Commissione Consiliare aveva espresso il proprio benestare, si ritiene che l'opposizione possa essere accolta. Nel p.p. verrà inserito un atto d'obbligo, corredato da planimetrie illustrative, nel quale verranno definite:

1) La precisa cubatura residenziale e non residenziale realizzabile, nonché l'area di competenza.

2) L'area ed il tipo di impianti sportivi a terra che l'Ente dovrà realizzare e cedere al Comune di Roma.

Dovrà anche essere precisato il tempo massimo di realizzazione di detti impianti.

3) L'area sulla quale verrà realizzato il complesso sportivo privato nonché la precisa volumetria su di esso edificabile.

Dovrà essere precisato anche il tempo dopo il quale tali impianti dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale.

4) Gli altri immobili di proprietà dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, dovranno essere definite anche le modalità relative a tale cessione».

Senonché in data 26 marzo 1974 l'I.N.P.D.A.I. ha comunicato di non poter accettare gli impegni contenuti nello schema di atto predisposto in quanto diversi e più gravosi di quelli offerti dall'Ente e specificati nella citata memoria aggiuntiva, formulando contestualmente delle nuove proposte che si sostanziano in un aumento della volumetria edificabile della zona G2 mista, da mc. 32.000 a mc. 50.000 e in una riduzione dell'onere complessivo mediante eliminazione della realizzazione degli impianti sportivi pubblici.

Nel merito occorre rilevare, innanzitutto, che contrariamente a quanto eccepito dallo Istituto, lo schema predisposto dall'Ufficio interpreta fedelmente il parere come sopra espresso dalla Commissione Consiliare e può ritenersi sostanzialmente conforme alle proposte formulate dall'Istituto medesimo nella memoria aggiuntiva del 21 gennaio 1974.

Peraltro le nuove proposte dell'Ente risultano in contrasto con le previsioni massime di insediamento e con le ipotesi di utilizzazione definite dal piano particolareggiato.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che l'opposizione dell'I.N.P.D.A.I. non possa trovare accoglimento e pertanto si confermano le destinazioni attribuite alla proprietà dal piano particolareggiato adottato.

25) FRANCESCO BRUNI.

Il ricorrente lamenta che il terreno sul quale insiste lo stabilimento industriale «La Piramide» destinato a produzione di laterizi, sia stato classificato parco pubblico e chiede la destinazione a zona a servizi privati, destinati ad attività artigianali.

Si controdeduce:

In considerazione del fatto che lo stabilimento risulta edificato con licenza fin dal 1939 e risulta dotato di regolare permesso di esercizio fin dal 1959, si ritiene che la richiesta possa essere accolta nel senso di destinare le aree a sud del G.R.A. sulle quali insiste la fornace a zona a «servizi privati destinati ad attività artigianali» lasciando vincolata a verde la fascia di rispetto del G.R.A. ridotta a ml. 40,00 dall'asse fino allo svincolo G.R.A.-Salaria, e vincolando inedificabile la fascia di rispetto dell'eletrodotta.

Le modifiche sono graficizzate sulla planimetria catastale, allegata sotto la lettera B), al presente provvedimento.

26) ASSOCIAZIONE LOTTISTI.

L'Associazione produce osservazione avverso il piano adducendo una serie di motivi e chiedendo in concreto:

1) che la zona collinosa ove sorge il centro medioevale di Castel Giubileo prevista dal P.R.G. a G3 venga trasferita a zona N e che al castello venga data una destinazione tale da poter essere utilizzato dalla Circostrizione e che la viabilità all'interno venga conservata nelle attuali dimensioni per limitare, se non escludere, il traffico automobilistico;

2) che venga creata una penetrazione con svolta a destra sulla nuova via di p.p. prevista in prosecuzione di Via Grottazzolina;

3) che venga invertito il senso unico di marcia nelle vie di penetrazione alla Borgata, dalla Salaria;

4) che venga eliminata la fascia a negozi sulla curva del tratto di strada di cui al punto 3);

5) che l'area scolastica sulla Via Salaria — di proprietà del Comune — venga destinata a zona M2.

Si controdeduce:

Per quanto riguarda il punto 1), il p.p. ha già prevista la destinazione a zona N di tutta la parte collinosa intorno al castello, compresa tra la Via a la Salita di Castel Giubileo per quanto riguarda le parti non edificate, nonché la destinazione a servizi M3 (attrezzature culturali) del vecchio castello medioevale.

Per quanto attiene il ridimensionamento della viabilità di accesso all'antico borgo, si ritiene che la richiesta possa essere accolta nel senso di mantenere la Salita di Castel Giubileo nella sua sezione attuale, eliminando il tratto di collegamento previsto e trasformando il tratto pedonale in carrabile.

Alle aree svincolate verranno attribuite le destinazioni — sia pubbliche che private — delle retrostanti zone.

Per quanto riguarda il punto 2), considerata la sufficiente distanza di circa 100 ml. tra l'innesto delle rampe del nodo G.R.A.-Salaria e il nuovo imbocco su Via Grottazzolina, si ritiene che la richiesta possa essere accolta nel senso di realizzare una penetrazione con svolta a destra nella direzione Rieti-Roma allargando conseguentemente il primo tratto di strada già a senso unico, realizzando un doppio senso di marcia.

Per quanto attiene il punto 3) — in considerazione del fatto che la Via di Castel Giubileo, già secondo le previsioni del p.p. risultava a doppio senso e che il nuovo accesso, in accoglimento della richiesta di cui al punto 2) è diventato anch'esso a doppio senso — si può ritenere la richiesta già ampiamente soddisfatta.

Per ciò che riguarda il punto 4), si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto il dimensionamento e la ubicazione dei negozi è stato definito sulla base delle esigenze della Borgata.

In merito alla richiesta n. 5) in considerazione che sull'area di cui trattasi, di proprietà comunale, esiste una scuola funzionante, se pur non confermata dalle previsioni di p.p. data la sua vicinanza alla Via Salaria, si ritiene che all'area stessa possa essere attribuita una destinazione edificatoria R3 (residenziale semplice) con indice fondiario di 2,6 mc./mq., corrispondente all'indice di 1,5 mc./mq. su tutta la proprietà al lordo delle aree vincolate a sede stradale. L'accesso a tale zona verrà realizzato attraverso una nuova strada di p.p. larga ml. 10,00 parallela alla Via Salaria. L'area dovrà essere utilizzata per la costruzione di fabbricati da destinare ad edilizia economica e popolare.

Le modifiche conseguenti l'accoglimento delle proposte sopraspecificate sono graficizzate nella planimetria catastale, allegata sotto la lettera B), al presente provvedimento.

27) FRATELLI LODOLI.

I ricorrenti, proprietari di un lotto alberato ed edificato già destinato dal P.R.G. a G3 e destinato dal p.p. parte a zona G1, parte a zona N e parte a sede stradale, chiedono la riduzione della sezione stradale della Via di Castel Giubileo e la destinazione dell'area a zona G2 o in linea subordinata a zona G1.

Si controdeduce:

Poiché in accoglimento di una osservazione a carattere generale si è provveduto a riconfermare per la Salita di Castel Giubileo la sua sezione attuale e poiché, data la esuberanza di zone verdi vincolate, la parte di proprietà destinata a zona N può essere svincolata dalla destinazione pubblica, si ritiene che l'opposizione possa essere accolta destinando il lotto così come delimitato dalle strade di p.p. a zona G1 (parco privato vincolato).

Le modifiche sono graficizzate nella planimetria catastale allegata con la lettera B) al presente provvedimento.

La Giunta Municipale delibera, inoltre, di inviare alla Regione Lazio per i conseguenti adempimenti di competenza gli atti ed i documenti facenti parte del piano nonché le opposizioni ed osservazioni presentate e la presente deliberazione recante le relative controdeduzioni.

L'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

F.to: C. DARIDA

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: A. PALA

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

F.to: G. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal 5 MAG. 1974
al 19 MAG. 1974 e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il 11 MAG. 1974

Li 28 MAG. 1974

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to R. Malasomma

Esecutiva a norma e per gli effetti della Legge 10-2-1953, n. 62.

Il 1 GIU. 1974
p. IL SEGRETARIO GENERALE
f.to R. Malasomma

Copia conforme all'originale che si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Dal Campidoglio, li 4 GIU. 1974

p. IL SEGRETARIO GENERALE



M.S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA
Albo Pretorio

Si certifica che il presente è stato pubblicato a quest'Albo Pretorio dal 1 OTT. 1975 al 30 OTT. 1975 e forma e per gli effetti di legge e che durante il predetto periodo e nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sono pervenuti al protocollo del Segretariato Generale di questo Comune CINQUE opposizioni.

Roma, li 1 DIC. 1975

IL MESSO COMUNALE

Sassù Pavino

