

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19 DIC. 2000

=====

ADDI' **19 DIC. 2000** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

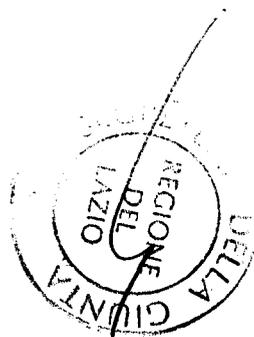
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N° 2555

OGGETTO: _____ Comune di Roma - Piano di recupero ex art. 28 L. 05.08.78 n. 457 in Viale Primavera, Via Fontechiari, Via Carpineto concernente il "Contratto di quartiere" per l'istituzione del laboratorio di quartiere "Centocelle Vecchia"-
APPROVAZIONE



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17.8.42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

VISTO il D.P.R. 15.1.72, n. 8 ;

VISTA la legge 5.9.72, n. 8 ;

VISTA la legge regionale 12.6.75, n. 72;

VISTA la legge regionale 2.7.87, n. 36;

VISTA la legge 15.5.97, n. 127;

RITENUTO che il Comune di Roma è dotato di un P.R.G. approvato con D.P.R. del 16.12.1965;

VISTA la delibera consiliare n. 130 del 25.6.1998, con la quale il Comune di Roma ha adottato un Piano di Recupero ex art. 28 L. 457/78 del complesso edilizio comunale sito in V.le della Primavera , Via Fontechiari e Via Carpineto – Istituzione del Laboratorio di Quartiere di Centocelle Vecchia, in variante al P.R.G. vigente;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una osservazione da parte del Comitato inquilini di Via Fontechiari, in ordine alla quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 223 del 9.12.1999, provvedendo fra l'altro, con la medesima delibera consiliare a modificare gli elaborati progettuali in funzione dell'accoglimento di parte delle richieste formulate con l'osservazione presentata;

VISTO il parere n. 3532 del 21.9.2000, con il quale l'Assessore per le Politiche dell'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto compromette terreni di natura privata liberi di diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano di che trattasi, presentati al Dipartimento Urbanistica e Casa, sono stati sottoposti all'esame del Servizio D1 dell'Area 13D –Pianificazione Comunale e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia – il quale con relazione n. 3074 del 26.6.2000, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante, ha espresso il parere che il progetto in argomento, ai soli fini urbanistici, sia meritevole di approvazione;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere n. 3074 del 26.6.2000 del Servizio D1 dell'Area 13D del Dipartimento Urbanistica e Casa,

SU proposta dell'Assessore per le Politiche dell'Urbanistica

DELIBERA

Per i motivi indicati nella relazione 26.06.2000, n. 3074 del Servizio D1 dell'Area 13D del Dipartimento Urbanistica e Casa – che costituisce parte integrante della presente delibera – è approvata la variante al P.R.G. relativa al Piano di recupero ex art. 28 L. 457/78 – Istituzione del Laboratorio di Quartiere di Centocelle Vecchia, adottata dal Comune di Roma con delibera consiliare n. 130 del 25.06.1998.

Il progetto è vistato dall'Assessore alle Politiche per l'Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 130 del 25.06.1998:



- Tav. 1 Inquadramento urbanistico generale;
- Tav. 2a Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piani interrati edifici A-B-C);
- Tav. 2b Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piani terra edifici A-B-C);
- Tav. 2c Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (primo piano edifici A-B);
- Tav. 2d Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piano terzo edifici A-B);
- Tav. 2e Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piano sesto edifici A-B);
- Tav. 2f Rilievo dello stato attuale (pianta copertura edifici A-B);
- Tav. 2g Rilievo dello stato attuale (computo delle superfici lorde edifici A-B-C);
- Tav. 2h Rilievo dello stato attuale (sezione degli edifici A-B-C e computo delle volumetrie);
- Tav. 3a Distacchi e sagome di massimo ingombro – planimetria generale;
- Tav. 3a1 Distacchi e sagome di massimo ingombro – sezioni;
- Tav. 3b Calcolo degli standard;
- Tav. 3c1 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato;
- Tav. 3c2 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terra;
- Tav. 3c3 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano primo-quarto;
- Tav. 3c4 Pianta piano quinto;
- Tav. 3c5 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano sesto;
- Tav. 3d Definizione degli interventi;
- Tav. 4 Relazione tecnica;
- Tav. 5 Norme tecniche d'attuazione;
- Tav. 6 Piano finanziario

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di controdeduzioni alle osservazioni n. 223 del 09.12.1999:

- Tav. 3a Distacchi e sagome di massimo ingombro – planimetria generale (1:400);
- Tav. 3a1 Distacchi e sagome di massimo ingombro – sezioni (1:400);
- Tav. 3b1 Calcolo degli standard – Pianta piano interrato –5,40 (1:400);
- Tav. 3b2 Calcolo degli standard – Pianta piano interrato –2,70 (1:400);
- Tav. 3b3 Calcolo degli standard – Pianta piano terra (1:400);
- Tav. 3c1 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato –5,40 (1:400);
- Tav. 3c2 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato –2,70 (1:400);
- Tav. 3c3 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terra (1:400);
- Tav. 3c4 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano primo-secondo (1:400);
- Tav. 3c5 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terzo-quarto-quinto-sesto (1:400);
- Tav. 3d Definizione degli interventi (ex legge n° 457/78 art. 31) (1:400);

Planimetria di progetto

- Tav. 4a Pianta piano interrato –5,40 (1:200);
- Tav. 4b Pianta piano interrato –2,70 (1:200);
- Tav. 4c Pianta piano terra (1:200);
- Tav. 4d Pianta piano primo (1:200);
- Tav. 4e Pianta piano secondo (1:200);
- Tav. 4f Schemi di progetti (1:200);

Allegati

- Tav. 5 Relazione tecnica;
- Tav. 6 Norme tecniche d'attuazione;
- Tav. 7 Piano finanziario.

21 DIC 2000



L'osservazione è decisa in conformità a quanto specificato ~~non allegato~~ nella relazione 26.06.2000, n. 3074.

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della Legge 15.05.1997, n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA 13 D
SERVIZIO 13 D 1
PROT. N. 3074

ASSESSORE
(Armando Dionisi)

ROMA 26/06/2000

Oggetto: Comune di Roma – Piano di recupero ex art. 28 L. 457/78 – Istituzione del Laboratorio di Quartiere di Centocelle Vecchia.

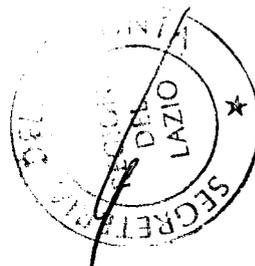
RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Dipartimento VI (U.O. n° 3 – Progetti Urbani) del Comune di Roma, con nota n° 4547 del 20/03/2000, ha inviato la documentazione progettuale inerente l'intervento in oggetto recepita dallo scrivente Dipartimento in data 21/03/2000 al protocollo n° 3802 per il rilascio del parere di competenza ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78.

Il Comune di Roma ha individuato l'ambito di Centocelle Vecchia tra quelle aree da risanare con i "Contratti di Quartiere" ai sensi della Legge n° 662/96 il cui Bando di Concorso è stato pubblicato con DM LL.PP. 22/10/1997 ed ha avviato la relativa procedura ai sensi del sopra citato Decreto in quanto l'ambito interessato è caratterizzato da forti elementi di degrado ed è inserito in una più ampia zona densamente popolata nella quale non si è verificato un adeguato sviluppo delle reti infrastrutturali.

Per quanto sopra, il Piano di Recupero è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 130 del 25/06/1998. Alla delibera di adozione erano allegati i seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico generale;
- Tav. 2a Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piani interrati edifici A-B-C);
- Tav. 2b Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piani terra edifici A-B-C);
- Tav. 2c Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (primo piano edifici A-B);
- Tav. 2d Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piano terzo edifici A-B);
- Tav. 2e Rilievo dello stato attuale e destinazioni d'uso (piano sesto edifici A-B);
- Tav. 2f Rilievo dello stato attuale (pianta copertura edifici A-B);
- Tav. 2g Rilievo dello stato attuale (computo delle superfici lorde edifici A-B-C);
- Tav. 2h Rilievo dello stato attuale (sezione degli edifici A-B-C e computo delle volumetrie);
- Tav. 3a Distacchi e sagome di massimo ingombro – planimetria generale;
- Tav. 3a1 Distacchi e sagome di massimo ingombro – sezioni;
- Tav. 3b Calcolo degli standard;
- Tav. 3c1 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato;
- Tav. 3c2 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terra;
- Tav. 3c3 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano primo-quarto;
- Tav. 3c4 Pianta piano quinto;
- Tav. 3c5 Nuove destinazioni d'uso – pianta piano sesto;
- Tav. 3d Definizione degli interventi;
- Tav. 4 Relazione tecnica;
- Tav. 5 Norme tecniche d'attuazione;
- Tav. 6 Piano finanziario.



Handwritten initials/signature



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N. L'avviso della pubblicazione del Piano di Recupero è stato pubblicato sul FAL della Provincia di Roma n° 92 del 17/11/1999 e sul quotidiano "il Messaggero"; la pubblicazione all'Albo Pretorio è avvenuta nel periodo dal 18/11/1999 al 17/12/1999. Durante tale periodo è stata presentata n° 1 opposizione da parte del Comitato di Quartiere degli inquilini degli edifici in questione.

Il Comune di Roma, con Delibera n° 223 del 9/12/1999 ha controdedotto l'opposizione presentata accogliendo parte delle richieste del Comitato e modificando gli elaborati progettuali allegati alla delibera che sono i seguenti:

Planimetrie delle destinazioni e degli interventi

Tav. 3a	Distacchi e sagome di massimo ingombro – planimetria generale	(1:400);
Tav. 3a1	Distacchi e sagome di massimo ingombro – sezioni	(1:400);
Tav. 3b1	Calcolo degli standard – Pianta piano interrato –5,40	(1:400);
Tav. 3b2	Calcolo degli standard – Pianta piano interrato –2,70	(1:400);
Tav. 3b3	Calcolo degli standard – Pianta piano terra	(1:400);
Tav. 3c1	Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato –5,40	(1:400);
Tav. 3c2	Nuove destinazioni d'uso – pianta piano interrato –2,70	(1:400);
Tav. 3c3	Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terra	(1:400);
Tav. 3c4	Nuove destinazioni d'uso – pianta piano primo-secondo	(1:400);
Tav. 3c5	Nuove destinazioni d'uso – pianta piano terzo-quarto-quinto-sesto	(1:400);
Tav. 3d	Definizione degli interventi (ex legge n° 457/78 art. 31)	(1:400);

Planimetria di progetto

Tav. 4a	Pianta piano interrato –5,40	(1:200);
Tav. 4b	Pianta piano interrato –2,70	(1:200);
Tav. 4c	Pianta piano terra	(1:200);
Tav. 4d	Pianta piano primo	(1:200);
Tav. 4e	Pianta piano secondo	(1:200);
Tav. 4f	Schemi di progetti	(1:200);

Allegati

Tav. 5	Relazione tecnica;
Tav. 6	Norme tecniche d'attuazione;
Tav. 7	Piano finanziario.



Con nota n° 2410 del 15/02/2000, inviata per conoscenza anche allo scrivente Assessorato pervenuta in data 29/02/2000 al prot n° 2074, il Comune di Roma ha richiesto il parere di competenza all'Assessorato allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale per quanto concerne gli usi civici. Tale Assessorato, con nota n° 0785 del 13/04/2000 anch'essa pervenuta per conoscenza in data 18/04/2000 prot n° 6094, ha ritenuto non sufficiente la documentazione prodotta dal Comune in quanto mancante di una "Analisi del Territorio" redatta da perito demaniale "competente per quadrante", nominato dalla Regione Lazio.

RL B



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

PREMESSO

Il progetto di recupero prevede il risanamento urbanistico dell'area particolarmente degradata di proprietà comunale ubicata nel quartiere Centocelle, in prossimità di Via Casilina e compresa tra Via Fontechiari, Via Carpineto e Viale della Primavera, che costituisce il primo intervento di uno più ampio relativo all'ambito di Centocelle.

Gli immobili compresi nell'area sopra detta si compongono di tre edifici dei quali due con cubature fuori terra prevalentemente residenziali e un edificio commerciale di un piano fuori terra. Al piano interrato sono presenti cubature la cui destinazione è a deposito, cantine ed autorimesse ad uso delle soprastanti residenze e delle attività commerciali. Al di sotto dell'area posta nel cortile interno ai fabbricati è presente un'autorimessa interrata sede dell'Autoparco del Comune di Roma.

Il Piano di Recupero di Centocelle Vecchia prevede i seguenti interventi:

- a) La creazione di un edificio polifunzionale per servizi di quartiere mediante la ristrutturazione dell'attuale edificio ad uso dell'Autoparco comunale (i cui locali saranno spostati in altra sede più idonea per la sua funzione): all'interno della nuova struttura, saranno localizzati spazi da destinare a servizi pubblici di quartiere per una superficie massima di mq 290;
- b) La ristrutturazione dei locali posti al piano interrato degli edifici denominati A e B, attualmente con destinazione a deposito e a magazzini, per la creazione di nuovi spazi da destinare a cantine e ad autorimesse private ad uso delle residenze mediante la creazione di un nuovo piano interrato;
- c) La demolizione e ricostruzione dell'edificio denominato C, attualmente destinato a commerciale, in ampliamento al preesistente fino ad essere incorporato con l'edificio A: in tale nuovo edificio il piano terra rimarrà a destinazione commerciale mentre i due nuovi piani saranno destinati a residenziale, mentre nel piano interrato del ricostruito edificio C saranno ricavati spazi da destinare ad autorimesse ad uso delle nuove residenze e a cantine e depositi;
- d) La realizzazione di cubature destinate in parte a servizi di quartiere e per il resto a residenze negli spazi non costruiti a livello pilotis (piano terra) degli edifici denominati A e B;
- e) Il reperimento degli spazi di standard nella piazza posta all'incrocio tra Via Fontechiari e Via Carpineto, con l'individuazione delle aree per verde pubblico, parcheggio ed arredo stradale afferenti gli edifici esistenti e le nuove cubature;
- f) La ristrutturazione di alcune delle facciate degli edifici esistenti con interventi volti a migliorarne l'aspetto bio-climatico. In tale ambito è prevista unicamente la destinazione residenziale.

I sopra citati interventi prevedono la installazione di apparati bio-climatici, sia per quanto riguarda le residenze la nuova edificazione sia in attuazione della ristrutturazione degli edifici esistenti allo scopo di migliorare la condizione residenziale degli alloggi.

CONSIDERATO



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

Il Piano di Recupero in questione è stato adottato dal Comune di Roma a seguito del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 22/10/1997 col quale venivano finanziati interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata da realizzare nell'ambito dei programmi di recupero urbano denominati "Contratti di Quartiere" ai sensi dell'articolo 28 della Legge 457/78. Il Piano stesso non è rientrato tra quelli finanziati dal Ministero per la sua non conformità urbanistica in quanto previsto in deroga alle NTA del PRG vigente ma, considerata la qualità della proposta e l'ambito urbano di riferimento la Regione Lazio è comunque provveduto al finanziamento del progetto stesso.

L'area, nel vigente PRG, è destinata a zona D (Completamento); la c.d. "Variante delle Certezze" ne ha previsto la modifica in zona "B2" (Conservazione delle cubature e delle superfici esistenti). Pertanto, il progetto in esame risulta difforme dalle previsioni della Variante delle "Certezze" adottata dal Comune di Roma con delibera n° 92 del 29/05/1997 in quanto prevede un aumento di cubatura di circa 8000 mc.

L'area in questione è situata a ridosso del progetto che l'Amministrazione Comunale sta elaborando della vasta area a verde pubblico denominata Parco di Centocelle; inoltre, come servizi di trasporto urbano, si riscontra la presenza sulla Via Casilina della ferrovia in concessione Roma-Pantano per la quale è attualmente in fase di approvazione la trasformazione in metropolitana Linea "C" il cui percorso metterà in comunicazione questa zona con il Centro Storico passando per il Pigneto e S. Giovanni.

Per quanto riguarda il profilo urbanistico, nonostante non sia espressamente prescritto dalle NTA del PRG per le zone "D", divenuta poi zona "B" con l'adozione della Variante delle Certezze, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 2 comma 2 delle NTA per le zone diverse da C, E, F2 ed I, lo spazio pubblico riservato ammonta a 18 mq/ab. Nella determinazione di detto spazio pubblico è stato applicato l'art. 4 comma 2 del DM 1444/68 secondo il quale, per le zone "B", ai fini del calcolo delle quantità minime di standard, le aree destinate agli spazi pubblici vanno computate in maniera doppia di quella effettiva.

I parametri urbanistici riferiti alla cubatura esistente di mc 49.051 per n° 613 abitanti (80 mc/ab) ed aree a servizi per una superficie di mq 5518 (9 mq/ab) sono ripartiti come segue: spazi a verde mq 2760 (4,5 mq/ab), servizi pubblici mq 1990 (3,25 mq/ab), parcheggio residenziale pubblico mq 766 (1,25 mq/ab), parcheggio non residenziale mq 190 (0,4 mq/mq).

Per quanto attiene la nuova edificazione, prevista in aggiunta a quella esistente, il Comune di Roma, a seguito della osservazione presentata dal comitato di cittadini, ha rielaborato il piano in questione, come riportato nella tavola 3/b3 "Calcolo degli Standard"; il nuovo progetto prevede una cubatura aggiuntiva di complessivi mc 8000 circa per un totale di n° 100 abitanti, le aree a servizi ammontano complessivamente a mq 1800 (18 mq/ab) così ripartiti: aree a verde mq

AR



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.
900 (9 mq/ab), aree per servizi pubblici mq 650 (6,5 mq/ab), aree per parcheggio residenziale pubblico mq 250 (2,5 mq/ab).

Pertanto, il complesso delle aree per attrezzature e servizi risultano così articolate:

- servizi pubblici mq 3156 > mq 2640 di fabbisogno;
- aree a verde di mq 3759 > mq 3600 di standard;
- aree per parcheggio residenziale pubblico pari a mq 1250 > mq 1206 di standard;
- le aree di progetto destinate a parcheggio residenziale privato ammontano a mq 3910 a fronte di un fabbisogno totale (1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione) di 800 mq.

L'opposizione presentata dal Comitato dei Cittadini residenti nel complesso edilizio interessato dal Piano di Recupero contiene la richiesta di un ridimensionamento delle cubature residenziali da edificare sulla nuova ala del fabbricato su Via Carpineto da trasferire eventualmente negli spazi vuoti del piano pilotis insieme alle cubature per servizi pubblici di quartiere, della realizzazione di accessi indipendenti della nuova ala del fabbricato sul lato di Via Carpineto con la contestuale realizzazione di un marciapiede e il risanamento di Via Guercino.

Tralasciando l'osservazione relativa a Via Guercino (che è stata ritenuta esterna al Piano di Recupero), il Comune di Roma ha controdedotto elaborando i nuovi tipi progettuali che hanno sostanzialmente tenuto conto delle richieste formulate dagli istanti e sulle quali si esprime parere favorevole.

Il progetto, dal punto di vista urbanistico, può ritenersi meritevole di approvazione in quanto gli interventi tendono a sanare la carenza di alloggi per le classi sociali disagiate e per il reperimento di spazi destinati a servizi pubblici.

È in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire il parere relativo alla presenza di eventuali gravami di usi civici ex art. 6 LR 59/95.

L'Istruttore
(Geom. Maurizio GALIMBERTI)

Il Funzionario Istruttore
(Arch. Francescopaolo LORITO)

Il Dirigente dell'Area 13D
Pianificazione e Copianificazione Area Centro
(Arch. Antonio BIANCO)