

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 142

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2004

VERBALE N. 51

Seduta Pubblica del 26 luglio 2004

Presidenza : MANNINO - CIRINNA' - SABBATANI SCHIUMA

L'anno duemilaquattro, il giorno di lunedì ventisei del mese di luglio, alle ore 16,20, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Alagna Roberto, Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Casciani Carlo Umberto, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, D'Erme Nunzio, Della Portella Ivana, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Gasparri Bernardino, Germini Ettore, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Laurelli Luisa, Madia Stefano, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Cau Giovanna, Coratti Mirko, Dalia Francesco, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Eckert Coen Franca, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Mannino Giuseppe, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Smedile Francesco e Tajani Antonio.

La PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che il Consigliere Tajani ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz, Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Causi Marco e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

(O M I S S I S)

A questo punto assume la presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente Fabio SABBATANI SCHIUMA.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,50 – il Presidente Giuseppe MANNINO assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 37ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

37ª Proposta (Dec. G.C. del 25 febbraio 2003 n. 37)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001 relativa a "Approvazione del piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo".

Premesso che con deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001 è stato approvato il piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo;

Che in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 4 luglio 2001;

Che nel periodo suindicato e nei 30 giorni seguenti sono state presentate n. 6 osservazioni;

Che si è provveduto pertanto ad esaminare le 6 osservazioni, predisponendo le relative controdeduzioni;

Che inoltre, a seguito di un'attenta e approfondita verifica degli elaborati allegati alla deliberazione C.S. n. 85/2001, il competente Ufficio del Dipartimento VI ha riscontrato alcune incoerenze tra quanto riportato nell'elaborato Tav. 5 "Norme Tecniche di Attuazione" e quanto rappresentato nell'elaborato grafico Tav. 4 "Zonizzazione";

Che tali incoerenze possono essere annoverate come meri errori materiali, la cui rettifica non costituisce ulteriori Varianti Urbanistiche;

Che, pertanto è stata formulata una osservazione d'Ufficio con la quale si indicano le modifiche apportate sugli elaborati predetti al fine di renderli coerenti tra loro;

Vista la deliberazione G.R.L. del 22 marzo 2000 n. 862 di approvazione delle varianti urbanistiche concernenti le aree libere di proprietà privata lungo la Via Cristoforo Colombo;

Visto il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto del Comune di Roma di cui alle deliberazioni C.C. nn. 122/2000 e 22/2001;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Considerato che in data 20 gennaio 2003 il Direttore della U.O. 2 "Pianificazione e progettazione generale" del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: D. Modigliani";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267;

Che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 26 marzo 2003, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Che la XI Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 27 marzo 2003, ha espresso parere contrario sulla proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine all'emendamento approvato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di formulare le controdeduzioni, sottoriportate, alle osservazioni presentate avverso l'approvazione del piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo di cui alla deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001;
- b) di modificare i seguenti elaborati del piano di utilizzazione, che formano parte integrante del presente provvedimento, secondo quanto riportato nell'osservazione d'ufficio:
 - Tav. 2 – Sintesi del Piano (rapp. 1:10.000);
 - Tav. 4 – Zonizzazione (rapp. 1:2.000);
 - Tav. 5 – Norme Tecniche di attuazione;

Formano altresì parte integrante della presente deliberazione:

- n. 6 schede delle osservazioni presentate con le relative controdeduzioni;
- osservazione d'ufficio;
- relazione d'ufficio.

RELAZIONE D'UFFICIO

**Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione del
Commissario Straordinario n. 85/01 relativa a «Approvazione del piano di
utilizzo delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo».
(aggiornate a seguito dell'emendamento accolto dal Consiglio Comunale
in sede di approvazione)**

In seguito alla pubblicazione degli atti relativi alla deliberazione C.S. n. 85 del 12 maggio 2001 relativa al Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo sono state presentate avverso il provvedimento medesimo n. 6 osservazioni nei termini di legge. Come si evince dalle schede allegate alla deliberazione di controdeduzioni, tre delle osservazioni presentate (n. 1 – n. 2 – n. 4) non sono state accolte, mentre le tre rimanenti osservazioni (n. 3 - n. 5 – n. 6) sono state parzialmente accolte.

Inoltre, a seguito di un'attenta e approfondita verifica degli elaborati allegati alla deliberazione C.S. n. 85/01, sono state riscontrate alcune incoerenze tra quanto riportato nell'elaborato Tav. 5 "Norme Tecniche di Attuazione" e quanto rappresentato nell'elaborato Tav. 4 "Zonizzazione". Le norme e la zonizzazione sono state aggiornate secondo quanto rappresentato nell'emendamento n.37/03.

Le citate incongruenze possono essere annoverate come meri errori materiali, la cui rettifica non costituisce ulteriore variante urbanistica. Conseguentemente gli elaborati predetti sono stati modificati e resi coerenti tra loro.

Le modifiche apportate sono indicate puntualmente nella osservazione d'ufficio e per facilitare la consultazione degli atti si riportano di seguito anche nella presente relazione:

Tav. 5 Norme Tecniche di Attuazione

- 1) Art. 1 - rigo 3: l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4"
- 2) Art. 2 - le Tav. indicate con le lettere A, B, C, D dal quarto all'ottavo rigo vengono sostituite da:
 - Tav.1 – Stralcio di PRG vigente (rapp. 1 10.000)
 - Tav 2 - Sintesi del Piano (rapp. 1 10.000)
 - Tav. 3 - Relazione tecnica illustrativa
 - Tav. 4 - Zonizzazione (rapp. 1:2.000)
 - Tav. 5 - Norme Tecniche di attuazione

3) Art. 2 paragrafo A) - Gli ambiti interessati sono in numero di 8 anziché 7 e la tavola in cui sono identificati è la Tav. 4 anziché Tav. B.

4) All'art. 2 paragrafo B) – il contenuto dell'intero paragrafo dal titolo "Verde pubblico a carattere culturale e ricreativo di tipo tematico" viene eliminato ed allo stesso paragrafo viene inserito il contenuto del paragrafo C) dal titolo "Verde pubblico attrezzato per lo sport" con le seguenti modifiche: al primo rigo il numero degli ambiti risulta essere 6 e non 5; al secondo rigo l'indicazione "TAV.B" è sostituita con "TAV.4"; il secondo comma viene così modificato: "si riferisce in genere a circoli sportivi in gestione a società sportive o in corso di ristrutturazione da parte delle stesse".

Conseguentemente i paragrafi successivi assumono la lettera alfabetica precedente.

5) Art. 2 originario paragrafo D, attuale C) e originario paragrafo E, attuale D) - l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4".

Al primo rigo del paragrafo C), dopo la parola ambiti, si aggiunge: "di cui gli ambiti 3 e 4 sono.....", e dopo la parola "Tav.4" si aggiunge: "e l'ambito 5 è identificato con la scritta: **AMBITO ASSOGGETTATO ALLA PROCEDURA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART.34 D.L.VO N.267/00**".

Si aggiunge alla fine del paragrafo C il seguente comma: "Nell'ambito contrassegnato con il n.5 è previsto, eventualmente in fase attuativa, il trasferimento, nei limiti di quanto prevede la deliberazione C.C. n.75/97, delle volumetrie non consentite negli altri ambiti destinati a verde".

6) Art. 2 originario paragrafo F, attuale E) – "Risistemazione della Fiera di Roma" il contenuto dell'intero paragrafo viene così riformulato: "Interessa l'ambito identificato, in parte con bande di colore marrone, inclinate di 45°, in parte con colore verde nella planimetria Tav. 4. E' ricompreso in un perimetro di intervento di trasformazione e costituisce l'intervento contrassegnato con il n. 2".

Ciò è conseguenza della eliminazione del previsto interrimento della C.Colombo e dell'annullamento del perimetro di intervento di trasformazione riferente all'area prospiciente la Fiera (ex Confcommercio), originariamente identificata con la sigla 2a ed ora nella Tav. 4 identificata in parte con l'ambito B1.6 e definito verde pubblico per la sosta e la ricreazione e per le attrezzature di servizio e in parte con Verde pubblico attrezzato per lo sport.

7) art. 2 originario paragrafo G, attuale F) - Questo paragrafo, assume il titolo "Parcheggi interrati e/o a raso" e l'indicazione "Tav. B" viene sostituita da "Tav. 4".

Analogamente l'indicazione "Tav. B" viene sostituita da "Tav. 4" anche nei paragrafi successivi

8) Art. 3 – Le prime tre righe vengono completate ed attualmente risultano nel seguente modo: "Interessa n. 8 aree contrassegnate con le sigle B1 - B8 nella planimetria Tav. 4. In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature di servizio di base".

Ambito B1.1 – Al sedicesimo rigo (attuale quattordicesimo) l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%". Allo stesso rigo la frase "... ivi compresa l'insegna di esercizio del servizio così come disposto dall'art. 13 di ristorazione." Viene sostituita con: "...ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione. In quest'area non sono consentiti volumi edilizi ad eccezione di eventuali servizi così come disposto dall'art. 12 delle presenti norme tecniche di attuazione".

Ambito B1.2 – Al diciannovesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita da "3%".

Ambito B1.3 - Al quindicesimo rigo (attuale diciassettesimo) l'indicazione "dall'art. 13" viene sostituita con "dall'art. 12". Al diciottesimo rigo (attuale ventesimo) l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%".

Ambito B1.4 – Al tredicesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%".

Ambito B1.5 - Al tredicesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%". Al sedicesimo rigo l'indicazione "mq 60" viene sostituita con "mq 6,00".

Allo stesso art 3 vengono aggiunti gli ambiti B1.6 , B1 7 e B1.8 con i rispettivi contenuti così definiti:

Ambito B1.6

E' un'area che deve svolgere un'importante funzione di verde attrezzato di quartiere. L'area deve essere riqualificata mediante la messa a dimora di arbusti e alberi, la sistemazione dei percorsi, la collocazione di nuovi elementi di arredo e la realizzazione di un nuovo parco.

Deve essere prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione e di irrigazione.

Su quest'area non è consentita la realizzazione di volumi edilizi.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore a mq 6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq 6,00, purché di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.7

L'area deve svolgere anche una funzione di verde di quartiere da integrarsi con le previsioni del Piano di assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense.

Ambito B1.8

L'area deve svolgere una funzione di verde di quartiere per gli insediamenti prospicienti la Via Laurentina vista l'interclusione fra le aree destinate alla ristrutturazione.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq 6.00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq. 6,00, purché di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati

9) Art. 4 - Il contenuto dell'intero articolo dal titolo "verde pubblico a carattere culturale e ricreativo di tipo locale" viene eliminato ed allo stesso articolo viene inserito il contenuto dell'art. 5 avente per titolo: "Verde pubblico attrezzato per lo sport" come di seguito modificato.

In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature e le attività di carattere sportivo.

Le modalità di intervento faranno riferimento alle disposizioni di cui all'art.15 e all'art.10 (sottozona G4) delle N.T.A. vigenti del P.R.G.

E' obbligatorio realizzare: prima di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, una fascia verde di arredo stradale, lungo la Via C.Colombo, della profondità di ml.13.00 a partire dal limite del ciglio del marciapiede, ad eccezione della fascia di rispetto, lungo la Via Cristoforo Colombo, afferente all'impianto sportivo di Via A.Leonori.

Il progetto della fascia verde dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione da parte del Dipartimento X – U.O. Gestione Verde Urbano.

Il progetto dell'impiantistica pubblicitaria dovrà essere approvato dal Servizio AA.PP.

Oltre alle prescrizioni precedentemente richiamate, nella sottozona G4 è obbligatorio attenersi alle seguenti disposizioni:

- gli edifici non possono avere più di un piano fuori terra ed un'altezza massima calcolata all'imposta pari a mt.4.00 ad eccezione delle coperture delle aree di gioco che dovranno essere realizzate con soluzioni costruttive leggere;
- nell'area ricompresa tra Via A.Leonori e Via di Grottaperfetta, sul lato opposto a quello prospiciente la Via C.Colombo dovrà essere realizzato un percorso pedonale della larghezza di mt.4.00 con pavimentazione durevole, siepe sul lato delle residenze e alberata sul lato opposto; il percorso dovrà essere dotato di un impianto di illuminazione e pertanto dovrà essere percorribile per i mezzi di servizio A.C.E.A.

Conseguentemente gli articoli seguenti assumono il numero algebrico precedente.

10) Originario art. 6, attuale 5) - "Verde con caratteristiche speciali" il primo capoverso viene così rielaborato: "Interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4-5 nella planimetria Tav. 4 sono costituiti da aree di proprietà privata.

Gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4 potranno essere attuati, nell'ambito dei singoli perimetri di intervento di trasformazione, con specifico procedimento attuativo in relazione alle modalità indicate nella deliberazione di C.C. n. 169/95 e nelle presenti N.T.A.

Dopo il terzo comma, quanto appresso riportato, sostituisce l'ultima parte dell'attuale art.5: "E' consentita la realizzazione per stralci funzionali, con una superficie minima pari al 75% delle aree disponibili. In questo caso è necessario che il progetto di sistemazione preveda per la parte residua la aliquota di pertinenza della superficie coperta.

Per quanto riguarda l'ambito contrassegnato con il n 5, lo stesso sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/2000. Lo stesso Ambito 5 è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

AMBITO 3 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10% dell'area di intervento
- altezza massima fuori terra mt.7,50
- superficie minima a verde di fruizione libera e gratuita pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra.

AMBITO 4 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10%
- altezza massima fuori terra mt.7,50
- superficie minima a verde di fruizione libera pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra.

AMBITO 5

- l'ambito in oggetto sarà assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/00.

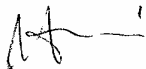
11) Originario art. 8, attuale 7) – "Sistemazione e ristrutturazione della Fiera di Roma" assume il titolo "Risistemazione della Fiera di Roma". Al secondo rigo la frase "...e in parte con righe di base inclinate a 45° che interessano i parcheggi interrati a servizio dell'insediamento..." è sostituita con "...e in minima parte con puntinato di base e colore verde."

Alla fine dell'art. viene eliminata la frase "La sistemazione e ristrutturazione della Fiera di Roma, si realizzerà attraverso specifico provvedimento attuativo."

12) Originario art. 9, attuale 8) – "Parcheggi pubblici e pertinenziali". L'indicazione del secondo rigo "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4".

13) Art.12 attuale "Elementi di arredo in genere" Viene tolto ogni riferimento ai distributori di carburante.

IL TECNICO
(ing. Quinto Falchetti)



IL TECNICO
(geom. Alberto Testa)



IL DIRIGENTE
(arch. Daniel Medigliani)



Osservazione d'Ufficio	Deliberazione di controdeduzioni relativa al "Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo"
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A seguito di un'attenta e approfondita verifica degli elaborati allegati alla deliberazione C.S. n. 85/01, l'Ufficio proponente ha riscontrato alcune incoerenze tra quanto riportato nell'elaborato Tav. 5 "Norme Tecniche di Attuazione" e quanto rappresentato nell'elaborato grafico Tav. 4 "zonizzazione". Le norme e la zonizzazione sono state aggiornate secondo quanto rappresentato nell'emendamento n.37/03.

La correzione di tali incoerenze e l'aggiornamento possono essere annoverati come meri errori materiali, la cui rettifica non costituisce ulteriore variante urbanistica.

Pertanto si modificano le Norme Tecniche di Attuazione secondo quanto di seguito riportato:

- 1) Art. 1 - rigo 3: l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4"
 - 2) Art. 2 - le Tav. indicate con le lettere A, B, C, D dal quarto all'ottavo rigo vengono sostituite da:
 - Tav.1 – Stralcio di PRG vigente (rapp. 1:10.000)
 - Tav. 2 - Sintesi del Piano (rapp. 1:2.000)
 - Tav. 3 - Relazione tecnica illustrativa
 - Tav. 4 - Zonizzazione (rapp. 1:2.000)
 - Tav. 5 - Norme Tecniche di attuazione
 - 3) Art. 2 paragrafo A) - Gli ambiti interessati sono in numero di 8 anziché 7 e la tavola in cui sono identificati è la Tav. 4 anziché Tav. B.
 - 4) All'art. 2 paragrafo B) – il contenuto dell'intero paragrafo dal titolo "Verde pubblico a carattere culturale e ricreativo di tipo tematico" viene eliminato ed allo stesso paragrafo viene inserito il contenuto del paragrafo C) dal titolo "Verde pubblico attrezzato per lo sport" con le seguenti modifiche: al primo rigo il numero risulta essere 6 e non 5; al secondo rigo l'indicazione "TAV.B" è sostituita con "TAV.4".
- Il secondo comma viene come di seguito modificato: "Si riferisce in genere a circoli sportivi in gestione a società sportive o in corso di ristrutturazione da parte delle

stesse.

Conseguentemente i paragrafi successivi assumono la lettera alfabetica precedente.

5) Art. 2 originario paragrafo D, attuale C) e originario paragrafo E, attuale D) - l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4".

Al primo rigo del paragrafo C), dopo la parola ambiti, si aggiunge: "di cui gli ambiti 3 e 4 sono.....", e dopo la parola "Tav.4" si aggiunge: "e l'ambito 5 è identificato con la scritta: AMBITO ASSOGGETTATO ALLA PROCEDURA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART.34 D.L.VO N.267/00".

Si aggiunge alla fine del paragrafo C il seguente comma: "Nell'ambito contrassegnato con il n.5 è previsto, eventualmente in fase attuativa, il trasferimento, nei limiti di quanto prevede la deliberazione C.C. n.75/97, delle volumetrie non consentite negli altri ambiti destinati a verde".

6) Art. 2 originario paragrafo F, attuale E) – "Risistemazione della Fiera di Roma" il contenuto dell'intero paragrafo viene così riformulato: "Interessa l'ambito identificato, in parte con bande di colore marrone, inclinate di 45°, in parte con colore verde nella planimetria Tav. 4. E' ricompreso in un perimetro di intervento di trasformazione e costituisce l'intervento contrassegnato con il n. 2".

Ciò è conseguenza della eliminazione del previsto interrimento della Colombo e dell'annullamento del perimetro di intervento di trasformazione riferente all'area prospiciente la Fiera (ex Confcommercio), originariamente identificata con la sigla 2a ed ora nella Tav. 4 identificata in parte con l'ambito B1.6 e definito verde pubblico per la sosta e la ricreazione e per le attrezzature di servizio, e in parte con "Verde pubblico attrezzato per lo sport".

7) art. 2 originario paragrafo G, attuale F) - Questo paragrafo, assume il titolo "Parcheggi interrati e/o a raso" e l'indicazione "Tav. B" viene sostituita da "Tav. 4".

Analogamente l'indicazione "Tav. B" viene sostituita da "Tav. 4" anche nei paragrafi successivi.

8) Art. 3 – Le prime tre righe vengono completate ed attualmente risultano nel seguente modo: "Interessa n. 8 aree contrassegnate con le sigle B1 - B8 nella planimetria Tav. 4. In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature di servizio di base".

Ambito B1.1 – Al sedicesimo rigo (attuale quattordicesimo) l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%". Allo stesso rigo la frase "... ivi compresa l'insegna di esercizio del servizio così come disposto dall'art. 13 di ristorazione." Viene sostituita con: "...ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione. In quest'area non sono consentiti volumi edilizi ad eccezione di eventuali servizi così come disposto dall'art. 12 delle presenti norme tecniche di attuazione".

Ambito B1.2 – Al diciannovesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita da "3%".

Ambito B1.3 - Al quindicesimo rigo (attuale diciassettesimo) l'indicazione "dall'art. 13" viene sostituita con "dall'art. 12". Al diciottesimo rigo (attuale ventesimo) l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%".

Ambito B1.4 – Al tredicesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%".

Ambito B1.5 - Al tredicesimo rigo l'indicazione "5%" viene sostituita con "3%". Al sedicesimo rigo l'indicazione "mq 60" viene sostituita con "mq 6,00".

Allo stesso art 3 vengono aggiunti gli ambiti B1.6 , B1.7 e B1.8 con i rispettivi contenuti così definiti:

Ambito B1.6

E' un'area che deve svolgere un'importante funzione di verde attrezzato di quartiere. L'area deve essere riqualificata mediante la messa a dimora di arbusti e alberi, la sistemazione dei percorsi, la collocazione di nuovi elementi di arredo e la realizzazione di un nuovo parco.

Deve essere prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione e di irrigazione.

Su quest'area non è consentita la realizzazione di volumi edilizi.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore a mq 6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq 6,00, purché di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti

con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.7

L'area deve svolgere anche una funzione di verde di quartiere da integrarsi con le previsioni del Piano di assetto per la riqualificazione dell'area della STAZIONE OSTIENSE.

Ambito B1.8

L'area deve svolgere una funzione di verde di quartiere per gli insediamenti prospicienti la Via Laurentina.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq 6.00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq. 6,00, purché di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

9) Art. 4 - Il contenuto dell'intero articolo dal titolo "verde pubblico a carattere culturale e ricreativo di tipo locale" viene eliminato ed allo stesso articolo viene inserito il contenuto dell'art. 5 avente per titolo: "Verde pubblico attrezzato per lo sport" come di seguito modificato:

In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature e le attività di carattere sportivo.

Le modalità di intervento faranno riferimento alle disposizioni di cui all'art.15 e all'art.10 (sottozona G4) delle N.T.A. vigenti del P.R.G.

E' obbligatorio realizzare: prima di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione

ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, una fascia verde di arredo stradale, lungo la Via C.Colombo, della profondità di ml.13.00 a partire dal limite del ciglio del marciapiede, ad eccezione della fascia di rispetto, lungo la Via Cristoforo Colombo, afferente all'impianto sportivo di Via A.Leonori .

Il progetto della fascia verde dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione da parte del Dipartimento X – U.O. Gestione Verde Urbano.

Il progetto dell'impiantistica pubblicitaria dovrà essere approvato dal Servizio AA.PP.

Oltre alle prescrizioni precedentemente richiamate, nella sottozona G4 è obbligatorio attenersi alle seguenti disposizioni:

- gli edifici non possono avere più di un piano fuori terra ed un'altezza massima calcolata all'imposta pari a mt.4.00 ad eccezione delle coperture delle aree di gioco che dovranno essere realizzate con soluzioni costruttive leggere;
- nell'area ricompresa tra Via A.Leonori e Via di Grottaperfetta, sul lato opposto a quello prospiciente la Via C.Colombo dovrà essere realizzato un percorso pedonale della larghezza di mt.4.00 con pavimentazione durevole, siepe sul lato delle residenze e alberata sul lato opposto; il percorso dovrà essere dotato di un impianto di illuminazione e pertanto dovrà essere percorribile per i mezzi di servizio A.C.E.A.

Conseguentemente gli articoli seguenti assumono il numero algebrico precedente.

10) Originario art. 6, attuale 5) - "Verde con caratteristiche speciali" il primo capoverso viene così rielaborato: "Interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4-5 nella planimetria Tav. 4 sono costituiti da aree di proprietà privata.

Gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4 potranno essere attuati, nell'ambito dei singoli perimetri di intervento di trasformazione, con specifico procedimento attuativo in relazione alle modalità indicate nella deliberazione di C.C. n. 169/95 e nelle presenti N.T.A.

Dopo il terzo comma, quanto appresso riportato, sostituisce l'ultima parte dell'attuale art.5:

"E' consentita la realizzazione per stralci funzionali, con una superficie minima pari al 75% delle aree disponibili. In questo caso è necessario che il progetto di sistemazione preveda per la parte residua la aliquota di pertinenza della superficie coperta.

Per quanto riguarda l'ambito contrassegnato con il n.5, lo stesso sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/2000. Lo stesso Ambito 5 è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

AMBITO 3 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10% dell'area di intervento
- altezza massima fuori terra mt.7,50
- superficie minima a verde di fruizione libera e gratuita pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra.

AMBITO 4 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10%
- altezza massima fuori terra mt.7,50
- superficie minima a verde di fruizione libera pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra.

AMBITO 5

- l'ambito in oggetto sarà assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/00.

11) Originario art. 8, attuale 7) – "Sistemazione e ristrutturazione della Fiera di Roma" assume il titolo "Risistemazione della Fiera di Roma". Al secondo rigo la frase "...e in parte con righe di base inclinate a 45° che interessano i parcheggi interrati a servizio dell'insediamento..." è sostituita con "...e in minima parte con puntinato di base e colore verde."

Alla fine dell'art. viene eliminata la frase: "La sistemazione e ristrutturazione della Fiera di Roma, si realizzerà attraverso specifico provvedimento attuativo."

12) Originario art. 9, attuale 8) – “Parcheggi pubblici e pertinenziali”. L’indicazione del secondo rigo “Tav. B” è sostituita con “Tav. 4”.

13) Art.12 attuale “Elementi di arredo in genere”. Viene tolto ogni riferimento ai distributori di carburante.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
POLITICHE DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO – ROMA CAPITALE
U.O. 2 – PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE
GENERALE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
AVVERSO ALLA DELIBERAZIONE C.S. N. 85/2001

(Aggiornate a seguito dell'emendamento accolto dal Consiglio Comunale in sede di
approvazione)

PIANO DI UTILIZZAZIONE
DELLE AREE DELLA VIA CRISTOFORO
COLOMBO
DA PORTA ARDEATINA
A VIA DELLE TRE FONTANE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

5

Tavola

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- ART. 1 - DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI
- ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO
- ART. 3 - VERDE PUBBLICO PER LA SOSTA E LA RICREAZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO
- ART. 4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT
- ART. 5 - VERDE CON CARATTERISTICHE SPECIALI
- ART. 6 - RAZIONALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO DI PIAZZA DEI NAVIGATORI
- ART. 7 - RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA
- ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI
- ART. 9 - VERDE DI ARREDO STRADALE
- ART.10 - NUCLEI STORICI DI NON PARTICOLARE RILEVANZA
- ART.11 - NUCLEI DA RISTRUTTURARE
- ART.12 - ELEMENTI DI ARREDO IN GENERE
(Chioschi, impianti pubblicitari, ecc.)

ART. 1

DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutte le aree che gravitano lungo la Via Cristoforo Colombo ed interessano l'ambito territoriale meglio identificato nella planimetria Tav.4 in scala 1:2.000.

L'intero ambito è caratterizzato da una notevole frammentarietà degli elementi costitutivi dell'arredo urbano e dalla presenza disordinata di attrezzature di servizio e di segnaletica stradale di carattere commerciale e di pubblico interesse.

In particolare le presenti Norme tendono a disciplinare i singoli aspetti concorrenti, nel rispetto dei regolamenti comunali e delle norme generali, regionali e statali, che disciplinano i diversi settori di attività.

In tutte le specifiche tipologie d'intervento è fatto obbligo di conservare la vegetazione arborea esistente con esclusione delle specie vegetali infestanti o non idonee (*Cupressus Arizzonica*, *Robinia spp*, *Aitanthus Glandulosa*). E' consentito il trapianto degli alberi esistenti purchè questo interessi un numero di alberature inferiore al 10% di quelle presenti per ogni ambito.

Qualsiasi intervento di trapianto dovrà essere accompagnato da specifica garanzia, sottoscritta, di attecchimento. Nelle aree con destinazione sportiva, al fine di consentire una più razionale distribuzione degli impianti è consentito eliminare le alberature esistenti purchè detto intervento non interessi un numero di alberature superiore al 5% di quelle presenti per ogni ambito. E' obbligatorio per ogni albero eliminato porne a dimora n.3 con garanzia, sottoscritta, di attecchimento e una circonferenza del tronco non inferiore a cm.30-35. I siti delle nuove piantumazioni saranno indicati dal Dipartimento X U.O. Gestione verde urbano.

ART. 2

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Le presenti Norme si riferiscono alle aree come specificatamente indicate nella planimetria Tav.4 in scala 1:2.000.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 – Estratto di P.R.G. (rapp. 1:10.000)

Tav. 2 – Sintesi del Piano (rapp. 1:2.000)

Tav. 3 – Relazione Tecnica Illustrativa

Tav. 4 – Zonizzazione (rapp. 1:2.000)

Tav. 5 – Norme Tecniche di Attuazione

Lo schema di zonizzazione individua aree private ed aree pubbliche come di seguito riportate:

A) Verde pubblico per la sosta e la ricreazione e per le attrezzature di servizio.

Interessa complessivamente n. 8 ambiti, con bacino di utenza limitato di quartiere e quindi dotati di attrezzature di servizio di base, essi sono identificati con colore verde su retino puntinato nella planimetria Tav. 4.

Interessa complessivamente n. 8 ambiti, con bacino di utenza limitato di quartiere e quindi dotati di attrezzature di servizio di base, essi sono identificati con colore verde su retino puntinato nella planimetria Tav. 4.

B) Verde pubblico attrezzato per lo sport.

Interessa complessivamente n. 6 ambiti identificati con bande inclinate a 45° di colore verde chiaro nella planimetria Tav. 4.

Si riferisce in genere a circoli sportivi in gestione a società sportive, o in corso di ristrutturazione da parte di esse.

C) Verde con caratteristiche speciali

Interessa complessivamente n.3 ambiti, di cui gli ambiti 3 e 4 sono identificati in parte in colore verde in retino puntinato irregolare di base, e in parte con bande orizzontali dello stesso colore nella planimetria Tav. 4; l'ambito 5 è identificato con la scritta "Ambito assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art.34 D.L.vo n.267/00". Sono ricompresi singolarmente in un perimetro di intervento di trasformazione, da realizzarsi in conseguenza di specifico procedimento attuativo, e costituiscono di fatto gli interventi contrassegnati con i numeri 3-4-5.

D) Completamento edilizio ed urbanistico di Piazza dei Navigatori

Interessa l'ambito identificato in parte in colore verde su puntinato di base ed in parte con bande orizzontali di colore giallo nella planimetria Tav. 4. E' ricompreso in un perimetro di intervento di trasformazione da realizzarsi in conseguenza di specifico procedimento attuativo, e costituisce di fatto l'intervento contrassegnato con il n.1.

E) Risistemazione della Fiera di Roma

Interessa l'ambito identificato, in parte con bande di colore marrone, inclinate di 45°, in parte con colore verde nella planimetria Tav. 4. E' ricompreso in un perimetro di intervento di trasformazione e costituisce l'intervento contrassegnato con il n.2.

F) Parcheggi interrati e/o a raso

Interessano aree per parcheggi a raso e aree per parcheggi interrati, identificate, nell'ordine, con colore celeste e con righe di base inclinate a 45°, nella planimetria Tav. 4.

G) Verde di arredo stradale

Interessa in genere aree poste fra gli edifici e le sedi viarie ove già oggi insistono numerosi parcheggi, aiuole e viabilità di servizio alle residenze, e sono identificate, con colore verde chiaro, nella planimetria Tav. 4.

H) Nuclei storici

Interessano edifici isolati collocati in posizione autonoma rispetto ai tessuti contigui, sono identificati con colore rosso, nella planimetria Tav. 4.

I) Nuclei da ristrutturare

Interessano isolati scarsamente definiti nella tipologia edilizia che richiedono consistenti interventi di riordino, sono identificati con colore marrone, nella planimetria Tav. 4.

L) Aree pedonali

Interessano sia i marciapiedi della viabilità pubblica, che i percorsi nelle aree verdi, sono contrassegnate in colore marrone chiaro nella planimetria Tav. 4.

M) Viabilità pubblica

N) Servizi di quartiere

ART.3

VERDE PUBBLICO PER LA SOSTA E LA RICREAZIONE E PER LE
ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Interessa n. 8 aree contrassegnate con le sigle B1 – B8 nella planimetria Tav. 4. In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature di servizio di base.

Ambito B1.1

E' previsto il ricongiungimento delle due parti del parco, mediante l'eliminazione di parte di Piazza Silvio D'Amico, nella considerazione che il collegamento con la Via Cristoforo Colombo è sufficientemente assicurato da Via Oropa a Via Varaldo.

Nello spazio costituito dalla piazza eliminata è possibile realizzare un'attrezzatura di ristorazione bar e servizi igienici per gli utenti del parco, per una superficie coperta lorda massima non superiore a 150 mq. ed altezza non superiore a 4 ml. all'imposta.

L'area presenta già ora un soddisfacente grado di sistemazione all'infuori del necessario potenziamento del parco giochi e delle attrezzature di arredo. Deve essere altresì realizzato l'impianto di irrigazione e illuminazione.

In questa area non sono consentiti ulteriori volumi edilizi oltre quelli sopra descritti.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie non superiore a mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie del parco, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione. In quest'area non sono consentiti volumi edilizi ad eccezione di eventuali servizi così come disposto dall'art.12 delle presenti norme tecniche di attuazione.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.2

L'area attualmente presenta una piccola porzione di proprietà privata ed è tagliata in due da Via Fontanellato.

L'intervento di valorizzazione deve contenere i seguenti elementi:

- eliminazione di Via Fontanellato e ricongiungimento delle due aree verdi;
- creazione di parcheggi a servizio del piano;
- trasferimento sull'altra parte della sede viaria dismessa del Circolo bocciofilo Grottaperfetta;
- completamento della recinzione su tutta l'area verde;
- valorizzazione ambientale mediante la messa a dimora di nuovi alberi ed arbusti e la realizzazione dell'impianto di irrigazione ed illuminazione.

Al fine di facilitare il trasferimento dell'attuale Circolo bocciofilo è consentita una deroga all'indice massimo di fabbricabilità, limitatamente al volume del nuovo

circolo bocciofilo, che pertanto viene computato nel calcolo del volume massimo ammissibile.

In quest'area oltre a quanto sopra esposto non sono consentiti ulteriori volumi edilizi.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie non superiore ai mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.3

L'area svolgerà una funzione di verde di quartiere, sarà sistemata mediante la messa a dimora di alberi e arbusti, l'installazione di elementi di arredo e di un parco giochi.

Lungo il lato prospiciente le abitazioni dovrà essere realizzato un passo carrabile della larghezza di 5,00 ml. Al fine di consentire l'accesso alle limitrofe autorimesse private.

In considerazione del contesto edilizio circostante, l'area dovrà presentare una copertura arborea consistente atta a mitigare il peso dei volumi edilizi. In particolare lungo il lato prospiciente il passo carrabile di cui sopra, dovrà essere realizzata una fascia arborea con esemplari di prima forza in sottostante piano campagna rialzato di circa 1,50 ÷ 2,00 ml.

Inoltre prima di ogni altro intervento di sistemazione a verde dovrà essere attenuata la depressione esistente rispetto al piano stradale circostante. In quest'area non sono consentiti volumi edilizi ad eccezione di eventuali servizi così come disposto dall'art.12 delle presenti norme di attuazione.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.4

E' un'area che già svolge un'importante funzione di verde attrezzato di quartiere. L'area deve essere riqualificata mediante la messa a dimora di arbusti e alberi, la sistemazione dei percorsi, la collocazione di nuovi elementi di arredo e la realizzazione di un nuovo parco. Deve essere prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione e di irrigazione, nonché il completamento della recinzione. Lungo il lato contiguo agli edifici residenziali deve essere realizzata una "barriera verde" mediante la messa a dimora di alberi con portamento verticale e di prima forza.

Su quest'area non è consentita la realizzazione di volumi edilizi, ad eccezione di eventuali servizi di ristorazione.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.5

E' un'area che già svolge un'importante funzione di verde attrezzato di quartiere. L'area deve essere riqualificata mediante la messa a dimora di arbusti e alberi, la sistemazione dei percorsi, la collocazione di nuovi elementi di arredo e la realizzazione di un nuovo parco. Deve essere prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione e di irrigazione, nonché il completamento della recinzione. Lungo il lato prospiciente Via dell'Accademia Aldina deve essere realizzata una "barriera verde" mediante la messa a dimora di alberi con portamento verticale e di prima forza.

Su quest'area non è consentita la realizzazione di volumi edilizi, ad eccezione di eventuali servizi di ristorazione.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq.6,00 per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.6

E' un'area che deve svolgere un'importante funzione di verde attrezzato di quartiere. L'area deve essere riqualificata mediante la messa a dimora di arbusti e alberi, la sistemazione dei percorsi, la collocazione di nuovi elementi di arredo e la realizzazione di un nuovo parco. Deve essere prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione e di irrigazione.

Su quest'area non è consentita la realizzazione di volumi edilizi.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

Ambito B1.7

L'area deve svolgere anche una funzione di verde di quartiere da integrarsi con le previsioni del Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della STAZIONE OSTIENSE.

Ambito B 1.8

L'area deve svolgere una funzione di verde di quartiere per gli insediamenti prospicienti la Via Laurentina, vista l'interclusione fra le aree destinate alla ristrutturazione.

Gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie di norma non superiore ai mq.6,00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi comprese le insegne di esercizio di eventuali servizi di ristorazione.

Sulla scorta di un progetto di dettaglio da approvarsi da parte del Servizio AA.PP., potranno essere proposte soluzioni di superficie superiore ai mq.6,00, purchè di tipo pittorico e solo parzialmente commerciale, comune ai volumi di servizio da realizzare.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

ART.4

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

In questa tipologia di intervento sono consentite esclusivamente le attrezzature e le attività di carattere sportivo.

Le modalità di intervento faranno riferimento alle disposizioni di cui all'art.15 e all'art.10 (sottozona G4) delle N.T.A. vigenti del P.R.G.

E' obbligatorio realizzare, prima di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, una fascia verde di arredo stradale, lungo la Via C. Colombo, della profondità di ml.13.00 a partire dal limite del ciglio del marciapiede ad eccezione della fascia di rispetto lungo la Via Cristoforo Colombo afferente all'impianto sportivo di Via A. Leonori.

Il progetto della fascia verde dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione da parte del Dipartimento X – U.O. Gestione Verde Urbano.

Il progetto dell'impiantistica pubblicitaria dovrà essere approvato dal Servizio AA.PP.

Oltre alle prescrizioni, precedentemente richiamate, nella sottozona G4 è obbligatorio attenersi alle seguenti disposizioni:

- gli edifici non possono avere più di un piano fuori terra ed un'altezza massima calcolata all'imposta pari a 4.00 mt., ad eccezione delle coperture delle aree di gioco che dovranno essere realizzate con soluzioni costruttive leggere;
- nell'area ricompresa tra Via A. Leonori e Via di Grottaperfetta, sul lato opposto a quello prospiciente la Via C. Colombo, dovrà essere realizzato un percorso pedonale della larghezza di mt.4.00, con pavimentazione durevole, siepe sul lato delle residenze e alberata sul lato opposto; il percorso dovrà essere dotato di un impianto di illuminazione e pertanto dovrà essere percorribile per i mezzi di servizio A.C.E.A.

ART. 5

VERDE CON CARATTERISTICHE SPECIALI

Interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4-5 nella planimetria TAV. 4 che sono costituiti da aree di proprietà privata.

Gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4 potranno essere attuati, nell'ambito dei singoli perimetri di intervento di trasformazione, con specifico procedimento attuativo in relazione alle modalità indicate nella deliberazione di C.C. n.169/95.

Qualora l'intervento venga proposto dall'attuale proprietà, non vi sarà l'obbligo di cessione al Comune delle aree non di fruizione libera purchè la proprietà sottoscriva uno specifico atto d'obbligo di rinuncia al plusvalore determinato dalla realizzazione delle attrezzature.

Lungo i lati prospicienti la Via C. Colombo, gli interventi, identificati con i numeri 3 e 4, dovranno realizzare una fascia di verde di arredo stradale, della profondità di ml.13.00 a partire dal limite del ciglio del marciapiede.

E' consentita la realizzazione per stralci funzionali con una superficie minima pari al 75% delle aree disponibili. In questo caso, è necessario che il progetto di

sistemazione preveda per la parte residua la aliquota di pertinenza della superficie coperta.

Per quanto riguarda l'ambito contrassegnato con il n. 5, esso sarà soggetto alla procedura dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

L'intervento è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo con l'indicazione, da specificare in fase attuativa, delle aree verdi in cessione e delle aree fondiarie.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

AMBITO 3 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10% dell'area di intervento
- altezza massima fuori terra ml.7.50
- superficie minima a verde di fruizione libera e gratuita pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra

AMBITO 4 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- superficie massima coperta pari al 10%
- altezza massima fuori terra ml. 7.50
- superficie minima a verde di fruizione libera pari al 50%
- superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra

AMBITO 5

L'ambito in oggetto sarà assoggettato alle procedure dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

ART. 6

RAZIONALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO DI PIAZZA DEI NAVIGATORI

Costituisce l'ambito identificato con il numero 1 e si configura come punto di cerniera dei quartieri limitrofi e punto di riferimento per gli assi della Colombo.

Le modalità di intervento per le aree ricomprese nel perimetro di trasformazione, come indicato nella planimetria Tav. 4 fanno riferimento alle disposizioni a cui si rimanda della delibera di C.C. n.258 del 12.12.96, approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n.862 del 22.3.2000.

Nella planimetria Tav. 4 hanno valore vincolativo il perimetro di intervento e i tracciati viari.

ART.7

RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA

Costituisce l'ambito contrassegnato con il n.2 ed identificato in parte con bande orizzontali colore marrone, che costituisce la parte di trasformazione edilizia, e in minima parte con **puntinato di base** e colore verde.

Le modalità di intervento ricomprese nel perimetro di trasformazione, come indicato nella planimetria Tav. 4, devono conformarsi soprattutto alle seguenti disposizioni:

- demolizione degli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale indicata con colore verde, da restituire alle primarie funzioni viabilistiche;
- riconoscimento della attuale cubatura esistente e conseguentemente la possibilità di demolire e ricostruire.

Dette disposizioni generali si riferiscono a quanto già stabilito in sede di Conferenza dei Servizi L.46/89, verbale del 17.10.1989, e dal Consiglio Comunale con delibera n.132/97 che fissa la cubatura complessiva esistente, inclusa quella edificata nella fascia lungo la Via C. Colombo in mc.216.450.

ART. 8

PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI

Le aree per parcheggi pubblici a raso sono indicate con colore celeste nella planimetria Tav. 4, mentre le aree per parcheggi ex art.9 comma 4 della legge 122/89, sono indicate con righe di base inclinate a 45°.

In particolare il P.U.P. approvato con Delibere del C.C. n.904 del 13.12.90 e n.442 del 17.12.91, e dalla Regione Lazio con deliberazioni della G.R. n.2917 del 16.4.91 e n.3043 del 22.4.92, prevede nell'ambito del presente piano di utilizzazione n.5 interventi ex art.9 comma 4 in sottosuolo per un totale di 597 posti auto.

Detti parcheggi pertinenziali ricadono in parte sotto la sede stradale, altri in zone organizzabili a verde attrezzato, per essi si dovrà far riferimento al disciplinare tecnico allegato alla delibera di Consiglio Comunale n.22 del 14.3.1994 per l'individuazione delle caratteristiche dei soprassuoli e delle relative tecnologie da impiegare per rendere utilizzabile l'area di superficie.

ART. 9

VERDE DI ARREDO STRADALE

Interessa, per larga parte, la fascia di territorio lungo la sede viaria della C. Colombo, in cui sarà realizzata, prioritariamente e propedeuticamente a qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione una fascia di verde di arredo stradale della profondità di ml. 13.00, a partire dal limite del marciapiede che avrà una larghezza di ml. 2.50.

Sulla predetta fascia estesa a tutta la Via C. Colombo e la cui realizzazione sarà oggetto di specifico provvedimento deliberativo, sarà prevista l'installazione di impianti pubblicitari ed elementi scultorei di elevato pregio estetico, oltre ad elementi di arredo urbano integrati, ove possibile, da messaggi pubblicitari.

L'intervento, nel suo complesso, è volto sul piano funzionale a creare una fascia di protezione e difesa delle zone destinate a parco e attrezzature di quartiere, dei fumi e delle polveri create dalla circolazione automobilistica e, nel parco vicino, alla formazione di una fascia di verde di arredo decorativo lungo la Via C. Colombo ove possono essere collocati elementi di scansione sia di arredo urbano che pubblicitario ovvero di tipo scultoreo.

ART.10

NUCLEI STORICI DI NON PARTICOLARE RILEVANZA

In detti nuclei gli interventi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione e dovranno tendere ai seguenti obiettivi generali:

- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle sopraelevazioni o dei corpi aggiunti se trattasi di elementi di natura precaria e incompatibili con l'integrità statica dell'immobile o in contrasto con le norme igienico-sanitarie;
- b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente e di quella commerciale e artigianale tradizionale, e compatibile con il tendenziale recupero di residenzialità.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali enunciati, ai seguenti obiettivi specifici:

- 1) la valorizzazione delle potenzialità di fruizione, anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri tipomorfologici dell'edificio;
- 2) la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza finalizzata anche alla conferma e alla ricostituzione della integrazione edificio/spazio aperto originaria, eventualmente alterata o perduta;
- 3) la ricollocazione e riconfigurazione morfologica degli eventuali corpi di fabbrica accessori che hanno occupato gli spazi aperti interni, attraverso demolizione e ricostruzione secondo criteri organici e compatibili con i caratteri tipomorfologici e architettonici dell'edificio.

Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) opere interne alle singole unità immobiliari;
- c) manutenzione straordinaria
- d) restauro e risanamento conservativo
- e) ristrutturazione edilizia nei soli casi in cui si renda necessaria ed opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva o sia necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati.

Le destinazioni d'uso comune sono:

- abitative
- attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq.
- alberghiere

ART. 11

NUCLEI DA RISTRUTTURARE

Nei nuclei da ristrutturare sono ammesse con intervento diretto le seguenti categorie: Manutenzione ordinaria, Opere interne alle singole unità immobiliari, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione, con mantenimento delle cubature esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

H max: altezza media degli edifici confinanti

Indice copertura: 50% superficie fondiaria

Indice permeabilità: 25% superficie fondiaria

E' ammesso il mantenimento destinazioni d'uso esistenti

La Demolizione e ricostruzione è ammessa anche per una pluralità di edifici purchè su lotti contigui ricadenti nel medesimo isolato; in tal caso la concessione edilizia sarà subordinata ad atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

ART. 12

ELEMENTI DI ARREDO IN GENERE

(Chioschi, impianti pubblicitari, ecc.)

Al fine di completare la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree verdi di arredo e di verde attrezzato, nonché per garantire una maggiore presenza e conservazione delle stesse, verranno individuati i siti per le realizzazioni di nuovi chioschi, le cui autorizzazioni saranno rilasciate secondo i regolamenti vigenti e le disposizioni emanate dall'VIII Dipartimento e dal Municipio competente.

In particolare il Municipio XI potrà utilizzare i siti per il trasferimento di attività similari esistenti già su aree comunali, ma in contrasto con il codice della strada e con le normative di carattere ambientale.

Parimenti il X Dipartimento potrà adottare specifici provvedimenti di carattere concorsuale per la creazione di nuove attività al fine anche di reperire risorse aggiuntive per far fronte ai costi della manutenzione delle aree verdi.

Nelle aree verdi gli elementi di arredo potranno contenere messaggi pubblicitari inseriti in strutture di superficie non superiore ai mq.6.00, per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie dell'area, ivi compresa l'insegna d'esercizio del servizio di ristorazione.

L'installazione degli elementi di arredo sarà legata alla concessione dello sfruttamento dei proventi pubblicitari a mezzo di concertazione estesa agli operatori che, presenti con mezzi regolarmente autorizzati nel perimetro del piano di utilizzo, e previa rinuncia a qualsiasi impianto non autorizzato nel territorio comunale, accettino contestualmente alla richiesta di invito, la rimozione di tutti gli impianti autorizzati.

La realizzazione di detti elementi, articolata per lotti, sarà affidata in concessione agli operatori pubblicitari aggiudicatari che ne cureranno la manutenzione.

Gli operatori concorrenti saranno gli stessi i cui impianti siano stati censiti lungo l'asse stradale prima dell'inizio dei lavori di adeguamento, ristrutturazione e riqualificazione ambientale, i quali abbiano inoltre ottemperato alle richieste del Comune di Roma e risultino in regola con la normativa vigente.

Ad essi sarà riconosciuto un punteggio base in centesimi, pari alla percentuale della superficie pubblicitaria posseduta in loco rispetto al totale, che risulti essere stata regolarmente spostata su indicazione del Comune.

Gli ulteriori parametri di valutazione saranno esplicitati nell'apposita Delib.ne di adozione del progetto di dettaglio e di indizione della gara.

Ove solo alcuni degli operatori originariamente presenti aderissero alla procedura di gara la superficie concessa sarà assegnata agli stessi con i criteri sopra accennati.

L'intervento dovrà essere realizzato a seguito di progettazione unitaria a cura del Servizio Giardini unitamente alle struttura tecnica preposta alla pianificazione e progettazione pubblicitaria del Comune di Roma.

Osservazione n. 1	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 17900 del 30.8.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------

PRESENTATORE: SPAICEF SRL

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

La Società ricorrente è proprietaria di un'area di mq 12170 delimitata da Via C. Colombo, Via Perna e Via Vedana, distinte al C.T. al foglio 852 particella 357, destinata dal PRG a sottozona I2.

Per tale area la Società, in data 28.7.94 ha presentato domanda di concessione per la realizzazione di uffici. Avverso il diniego Comunale, per preteso contrasto con l'art. 12 NTA del PRG, è stato proposto ricorso al TAR tuttora pendente

Con deliberazione C.C. n. 258 del 12.12.96 è stata adottata una variante che ha proposto la zona N per l'area in oggetto. Destinazione accolta dalla deliberazione G.R. 862/2000, inserita e confermata nella deliberazione commissariale n. 85/2001 per un Accordo di Programma.

La ricorrente fa presente che il Consiglio di Stato ha sancito l'illegittimità del diniego del rilascio della concessione sull'area di proprietà Immobiliare Confcommercio.

Relativamente all'area di Piazza dei Navigatori è stata concessa una volumetria massima, pari a 150.000 mc, in deroga alle vigenti norme per la sottozona M2, in proprietà distinta e autonoma alla Confcommercio e alla Federici Iglori. Per sopperire quindi al carico urbanistico derivante da tale intervento, sono rimaste destinate a verde tutte le aree private e pubbliche lungo Via C. Colombo, si è trasformata in N l'area I2 a fianco della sede della Giunta Regionale e si è trasformata in M2 l'area M3 in fregio a Piazza dei Navigatori.

La Società lamentando la disparità di trattamento derivante dall'azzeramento dei diritti di alcuni a favore della Confcommercio e della Federici - Iglori, chiede l'annullamento della destinazione N e la conferma della precedente destinazione I2, in subordine chiede l'inserimento dell'area in un sistema di comparto edificatorio unitamente alle altre aree riconosciute edificabili e con possibilità edificatoria proporzionata in termini di cubatura o di corrispondere vantaggio economico, in ulteriore subordine chiede il trasferimento della capacità edificatoria su una diversa area a vantaggio della ricorrente.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione, per la richiesta di ripristino della destinazione I2, non è pertinente. La presente deliberazione si riferisce all'utilizzazione delle aree che hanno una destinazione urbanistica già assunta con la deliberazione Consiliare n. 258 del 112.12.1996, a quest'ultima la stessa Società osservante aveva rivolto richieste ottenendo risposta negativa.

Per quanto attiene la richiesta dell'inserimento dell'area in un sistema di comparto edificatorio con altre aree riconosciute edificabili con possibilità edificatoria proporzionata, ovvero il trasferimento della capacità edificatoria su diverse aree a vantaggio del ricorrente, questa non viene accolta; la capacità edificatoria di alcune aree deriva anche da motivazioni riguardanti diritti della proprietà derivanti da altre zone e/o situazioni giuridiche estranee alla sistemazione urbanistica delle aree della C. Colombo.

E' da ricordare che la capacità edificatoria delle aree verdi deriva dalle N.T.A. di P.R.G. e dalla deliberazione n. 169/95 e n. 84/98; tale volumetria viene raccolta nel comparto n. 5 per quanto riguarda quelle riferentesi alla zona di tipo B; mentre i comparti 3 e 4 contengono la volumetria che a questi viene conferita dalle deliberazioni anzidette.

Tale scelta è stata dettata dal fatto di tenere libere quante più aree possibili a ridosso dell'edificato.

Alla volumetria derivante dalle N.T.A. di P.R.G. quantificata dalla deliberazione n. 75/97 (punti verde qualità) e trasferita nel comparto n. 5 concorrono, previa cessione gratuita, i proprietari delle aree verdi di tipo B situate lungo la Colombo.

Osservazione n. 2	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 17901 del 30.8.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------

PRESENTATORE: IMMOBILIARE CARAVELLA S.R.L.

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

La Società ricorrente è proprietaria di un'area di mq 2470' delimitata da Via C. Colombo e via Badia di Cava, distinta al C.T. al foglio 852 part.le 109 e 242, destinata dal PRG a sottozona I2. Per tale area la Società, in data 1.7.93 ha presentato domanda di concessione per la realizzazione di uffici. Avverso il diniego Comunale, per preteso contrasto con l'art. 12 NTA del PRG, è stato proposto ricorso al TAR tuttora pendente

Con deliberazione C.C. n. 258 del 12.12.96 è stata adottata una variante che ha proposto la zona N per l'area in oggetto. Destinazione accolta dalla deliberazione G.R. 862/2000, inserita e confermata nella deliberazione commissariale n. 85/2001 per un Accordo di Programma.

La ricorrente fa presente che il Consiglio di Stato ha sancito l'illegittimità del diniego del rilascio della concessione sull'area di proprietà Immobiliare Confcommercio.

Relativamente all'area di Piazza dei Navigatori è stata concessa una volumetria massima, pari a 150.000 mc, in deroga alle vigenti norme per la sottozona M2, in proprietà distinta e autonoma alla Confcommercio e alla Federici Iglori. Per sopperire quindi al carico urbanistico derivante da tale intervento, sono rimaste destinate a verde tutte le aree private e pubbliche lungo Via C. Colombo, si è trasformata in N l'area I2 a fianco della sede della Giunta Regionale e si è trasformata in M2 l'area M3 in fregio a Piazza dei Navigatori.

La Società lamentando la disparità di trattamento derivante dall'azzeramento dei diritti di alcuni a favore della Confcommercio e della Federici - Iglori, chiede l'annullamento della destinazione N e la conferma della precedente destinazione I2, in subordine chiede l'inserimento dell'area in un sistema di comparto edificatorio unitamente alle altre aree riconosciute edificabili e con possibilità edificatoria proporzionata in termini di cubatura o di corrispondere vantaggio economico, in ulteriore subordine chiede il trasferimento della capacità edificatoria su una diversa area a vantaggio della ricorrente.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 1.

Osservazione n. 3	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 17938 del 31.8.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
-------------------	--------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	---------------------------------------

PRESENTATORE: CIRCOLO GARBATELLA DI LEGAMBIENTE, COMITATO PARCHI COLOMBO, ITALIA NOSTRA, WWF GRUPPO ATTIVO ROMA XI, COMITATO A. CEDERNA PER LA SALVAGUARDIA DI TORMARANCIA, VAS VERDI AMBIENTE E SOCIETA' POLISPORTIVA CITTA' FUTURA E ASSOCIAZIONE RAABE

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

Gli Osservanti fanno presente che la riqualificazione delle aree verdi della C. Colombo, così come previsto nella deliberazione C.S. n. 85/2001, contraddice nella sostanza le deliberazioni n. 235/1996 e 258/96 che avevano individuato tali aree per far filtro all'autostrada urbana della C. Colombo e dotare di standard adeguati la Garbatella e le zone limitrofe.

Si dichiara che le nuove cubature di 34.000 mc della Confcomercio, di 62.000 mc della Fiera di Roma insieme con i previsti 226.000 mc per il ventilato trasferimento degli Uffici comunali, dei 300.000 mc del Piano Marconi Ostiense nell'area F.S. e il Centro Congressi EUR richiederebbero una convinta valorizzazione e difesa del verde, mentre alcune previsioni appaiono contraddittorie. L'"utilizzo" di alcune aree per alcune funzioni che hanno una rilevanza ed un bacino di utenza a carattere cittadino tradisce una effettiva valorizzazione del verde.

Si dichiara altresì che sono da rigettare meccanismi di concentrazioni dei volumi edilizi in alcune aree per iniziative che sono in contrasto con la fruizione del verde stesso.

Si osserva che per l'area siglata 2a, nelle norme tecniche di attuazione, all'art. 4, si hanno destinazioni per attrezzature di carattere culturale, ricreativo di livello locale che possono essere gestite tramite convenzione; ed ancora attività commerciali di supporto, nonché parcheggi pubblici nel sottosuolo per tutta l'ampiezza dell'area a servizio della Fiera di Roma.

Si contestano queste destinazioni che andranno a peggiorare la viabilità del quartiere e diminuire lo standard di verde nel quartiere che la deliberazione n. 258/96 si prefiggeva di innalzare.

Per tale area si chiede la tipologia B1x senza alcuna edificazione con sole alberature, irrigazione e illuminazione.

Si ricorda, per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi interrati, la situazione geologicamente critica della zona.

Per quanto riguarda l'interramento della C. Colombo si ricorda che questo è condizione essenziale per elevare la cubatura su piazza dei Navigatori da 90.000 a 150.000 mc e, mentre sembra utile all'altezza di Piazza dei Navigatori, appare di dubbia utilità l'interramento dinanzi la fiera di Roma; vengono ricordate le considerazioni già fatte per il sottosuolo.

Gli Osservanti chiedono l'esclusione del sottopasso di Via Giustiniano Imperatore per la dimostrata emergenza geologica e per la conseguente sottrazione di parte del parco delle Accademie.

Per tutte le aree verdi si chiede la irrigazione e l'illuminazione e si esprime parere negativo per l'eventualità della loro recinzione, si chiede il potenziamento delle alberature in funzione antirumore e antismog.

Per quanto riguarda la previsione dei cartelloni pubblicitari si fa presente che con una previsione non superiore al 5% dell'area si arriverebbe a circa 4000 cartelloni di 6 mq ciascuno; si fa presente l'alto inquinamento visivo di tale previsione e si ricorda che per l'ambito B1.4 sono citati erroneamente cartelloni di 600 mq e 60 mq.

Gli Osservanti sono contrari a qualsiasi ipotesi di collegamento tra Via P.Semeria e Via C. Spinola che altererebbe il contesto di Villa Belardi e del parco delle Poste.

Per quanto riguarda le piste ciclabili si fa presente che il tracciato attraversa pericolosamente per ben due volte la Colombo e taglia parchi che lo stesso piano indica come recintati.

Si chiede un percorso ciclopedonale più interno con attraversamenti longitudinali che avvicinino i cittadini alla metro e si auspica un progetto che preveda l'intercomunicazione con la zona del ponte Bianco e con la prevista pista che raggiunge Ostia attraverso la C. Colombo.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

Per quanto riguarda l'osservazione sulle nuove cubature all'interno del sistema delle aree verdi della C. Colombo e all'esterno di queste, questa risulta non pertinente: le cubature interne al sistema si riferiscono alle deliberazioni C.C. n. 258 del 12.12.1996; le cubature esterne si riferiscono alla deliberazione C.C. n. 240 del 22.12.1999 riguardante il settore Marconi Ostiense e al Centro Congressi EUR soggetto ad approvazione di soluzione edilizia.

Per quanto riguarda l'osservazione relativa all'area 2a si rinvia a quanto enunciato nell'osservazione d'ufficio in cui peraltro la stessa viene eliminata.

Per quanto riguarda la richiesta di annullamento dell'interramento della Colombo si fa presente che il problema del sottovia è stato affrontato e valutato nel complesso del vasto compendio di aree compreso da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, eliminandolo e prevedendo una nuova soluzione urbanistica.

Ciò è stato dettato anche dall'alto costo dell'opera come già prevista, non commisurabile agli oneri concessori per le opere realizzabili nell'ambito di Piazza dei Navigatori; dall'impossibilità di realizzare il sottovia per stralci funzionali e dal prospettato valore storico della Colombo come testimonianza dell'epoca di costruzione.

La richiesta di esclusione del sottopasso di Via Giustiniano Imperatore non può essere accolta in quanto tale realizzazione risulta indispensabile per la riconnesione con Via delle Accademie, per il collegamento dei due margini della Colombo, per il rapido congiungimento con la Basilica di S. Paolo e la stazione della metropolitana peraltro il sottovia di V. Giustiniano Imperatore viene ridimensionato secondo quanto enunciato nell'emendamento n.37/03 per salvaguardare la fruibilità di impianti sportivi esistenti e/o ristrutturabili nonché per il mantenimento di accessi di

attività esistenti.

Si ricorda che la sistemazione di tutte le aree verdi che riguardano la piantumazione, l'irrigazione, l'illuminazione e l'eventuale recinzione sarà eseguita a cura degli uffici comunali competenti a seconda delle esigenze delle singole aree.

Per quanto riguarda le osservazioni riguardanti i cartelloni pubblicitari si rinvia al punto 8 ambiti B1.6 e B1.8. dell'osservazione d'ufficio.

Per la percentuale del 5% riferita alla superficie dei cartelloni pubblicitari rispetto all'area destinata a zona N, questa viene ridotta al 3%.

Infine la richiesta di annullamento del collegamento di Via P. Semeria con Via C. Spinola non può essere accolta in quanto il collegamento da esito alla viabilità pubblica locale che, senza assumere livelli di criticità, collegherà in maniera più semplificata le residenze con il resto della rete viaria assicurando altresì i servizi essenziali e delle emergenze (AMA, ambulanze, VV.FF., ecc.).

Il tracciato della pista ciclabile è modificato secondo il progetto preliminare del Dip. X VIII U.O. Servizio VIII viene ad interessare il solo compendio delle aree verdi della Colombo senza precludere quanto rappresentato dagli osservanti, le richieste potranno trovare accoglimento in un futuro quadro di riferimento settoriale relativo al precipuo argomento delle piste ciclabili.

Osservazione n. 4	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 17954 del 3.9.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------

**PRESENTATORE: COMITATO DI QUARTIERE VIA SPINOLA, VIALE MASSAIA,
VIA DI VILLA BELARDI**

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

Il Comitato di quartiere osservante considera la "Garbatella" un valido esempio urbanistico in quanto:

- servita da una buona rete di mezzi pubblici e servizi;
- gravata da pochi ingressi stradali di collegamento di ampia sezione;
- dotata di una diramazione capillare interna, per una veicolare lenta e residenziale;
- dotata di una cintura verde di ville e giardini pubblici e privati.

In particolare ritiene che Villa Belardi costituisca un modello per migliorare la qualità della vita delle residenze che fronteggiano Via C. Colombo, in quanto:

- costituisce un'impenetrabile separazione arborea;
- è caratterizzata da alti muri;
- è caratterizzata da una barriera all'inquinamento, costituita da una differente quota;
- è caratterizzata da una veicolare lenta, non di passaggio.

Il Comitato osservante, oltre a preservare le caratteristiche positive della viabilità esistente, e ad auspicare una protezione dell'inquinamento per le residenze con il mezzanino o il seminterrato sulla strada, chiede, in particolare, che non venga messa in comunicazione Via Spinola con Via Padre Semeria, se non pedonalmente o con una scalinata e che nei giardini esistenti venga previsto anche un parco per cani.

Tutto ciò al fine di:

- non aumentare il traffico nella zona;
- preservare la pulizia dell'area;
- non aumentare l'inquinamento acustico;
- diffondere la pedonalizzazione, l'uso dei mezzi pubblici e della bici;
- aumentare la sicurezza della strada;
- non intaccare la bellezza di questa parte della città.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

La richiesta di non prevedere il collegamento tra Via P. Semeria e Via C. Spinola non può essere accolta; questo collegamento da esito alla viabilità pubblica locale che, senza assumere livelli di criticità viene ad unire, in maniera più semplificata le residenze con il resto della rete viaria, assicurando altresì i servizi essenziali come quelli dell'A.M.A., delle ambulanze, dei Vigili del Fuoco, ecc.

Osservazione n. 5	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 17957 del 3.9.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------

**PRESENTATORE: COMITATO DI QUARTIERE VIA SPINOLA, VIALE MASSAIA,
VIA DI VILLA BELARDI**

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

Il Comitato di quartiere osservante auspica la creazione di piste ciclabili parallele alla Via C. Colombo, per il collegamento tra l'E.U.R. e l'Area Archeologica Centrale.

Tali piste dovrebbero avere andamento rettilineo ed essere "sicure e solari", dotate quindi di attraversamenti a raso semaforizzati, ovvero utilizzare il giardino di Piazza dei Navigatori o quello di Via R.R. Garibaldi.

Auspica inoltre la creazione dell' "asse ciclabile dell'Ostiense", così da realizzare un "sistema ciclabile".

Il Comitato osservante individua infine i seguenti percorsi ciclabili di raccordo tra le due vie suddette:

1. Via Silvio d'Amico
2. Via G. Imperatore
3. Via delle Sette Chiese
4. Circonvallazione Ostiense
5. Mura Aureliane

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

Per quanto riguarda le piste ciclabili si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 3.

Osservazione n. 6	Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via C. Colombo	Protocollo S.G. n. 18035 del 3.9.2001	Municipio XI Foglio di P.R.G.:
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------

PRESENTATORE: POLISPORTIVA "CITTA' FUTURA".

TITOLO:

Contenuto dell'istanza:

L'osservante ritiene inutile il sottopasso di Via C. Colombo all'altezza di Via G. Imperatore, in quanto risulta superata l'edificazione nel comprensorio "Tormarancia".

Rileva inoltre il dissesto idrogeologico della zona e il passaggio del collettore sotterraneo relativo al "Fosso di Grottaperfetta", sull'area del sottopasso.

L'osservante paventa la sottrazione di un terzo circa dell'area adibita a parco e propone la realizzazione di un sottopasso con esito in piazza del Caravaggio.

Fa notare infine che, nelle Conferenze di Servizi convocate dall'Ufficio Speciale Sport, l'area in oggetto risultava essere adibita a verde e parcheggi di servizio come standard.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

Per quanto riguarda l'osservazione sul sottopasso della Colombo all'altezza di Via G. Imperatore si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 3 in merito allo stesso argomento; viene ricordato inoltre che la possibilità di far esitare il sottopasso su Piazza del Caravaggio non può essere accolta in quanto tale soluzione andrebbe a complicare e caricare eccessivamente il volume di traffico della piazza anzidetta già sostenuto per la confluenza delle cinque strade in essa esistenti.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 30 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Di Stefano, Failla, Ghera, Lovari, Malcotti, Marchi, Santini, Vizzani e Zambelli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cosentino, D'Erme, Dalia, Della Portella, Di Stefano, Eckert Coen, Failla, Fayer, Foschi, Galloro, Gasparri, Ghera, Giansanti, Giulioli, Laurelli, Lovari, Madia, Malcotti, Mannino, Marchi, Marroni, Milana, Nitiffi, Orneli, Panecaldo, Santini, Sentinelli, Smedile, Spera, Vizzani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 142.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

G. MANNINO – M. CIRINNA' – F. SABBATANI SCHIUMA

IL SEGRETARIO GENERALE

V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
26 luglio 2004.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....