

Il presente elaborato originale

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

allegato alla Del. Cons. n° 122 del 25/3/85

è stato depositato a libera visione del pubblico

PROVINCIA DI ROMA

nell'Uff. P.R.G. dal 10/6/85 al 24/7/85

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

IL SEGRETARIO GENERALE



VISTO: IL SINDACO

RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI
SORTI SPONTANEAMENTE

LEGGE REGIONALE n° 28 DEL 25/1/80

VARIANTE

N° 5/a

NUCLEO

BOCCIO FIORITO
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
006350 30 MAR. 85
CAT. CL. FASC.
ING. ANTONIO



PROGETTISTA

INCARICATO

PASQUALUCCI

COORDINATORE

ARCH. MARIO

BOUDET

L'AGGIUNTO DEL SINDACO

L'ASSESSORE

IL SINDACO

D₁

RELAZIONE

DATA

AGGIORNAMENTI

25

3

85

SOGGETTO

FOGLIO

RELAZIONE

Il Comune di Guidonia , con delibera Consiliare n° 118 del 24.2.1981, ha deciso l'attuazione, nell'ambito del territorio Comunale, delle norme previste dalla Legge regionale 28 del 2.5.80, relative al recupero dei nuclei abusivi spontaneamente sorti.

Le perimetrazioni approvate dal Consiglio Comunale, hanno individuate zone residenziali e produttive che in base all'art. 12 della legge 28, dovrebbero assimilarsi alle zone B del D.I. 1444.

I requisiti richiesti per consentire il rispetto degli Standard all'interno della perimetrazione, non esistono; d'altra parte appare indispensabile giungere al recupero socio-economico ed urbanistico di zone in buona parte urbanizzate.

Tali criteri generali, adottati per tutto il territorio Comunale, trovano facile riscontro nell'ambito della perimetrazione n° 5 di Poggio Fiorito.

Com'è noto tale insediamento si è venuto a creare in data antecedente all'adozione del P.R.G. (14.5.71); la motivazione ^{ha}che ha determinato lo sviluppo spontaneo di una zona industriale in questa area, si ritrova, considerando la sua posizione particolarmente felice, a pochi chilometri dal G.R.A., adiacente alla S.S. Nomentana e caratterizzata inoltre da un andamento alti-

metrico prevalentemente pianeggiante.

Le scelte di principio, adottate dal C.C., hanno consentito l'inserimento, all'interno del nucleo perimettrato, di alcuni lotti non ancora edificati.

In realtà si tratta di lotti acquistati da singoli cittadini, riuniti in Consorzio, per risolvere le esigenze di una loro attività produttiva già consolidata, e lasciati inedificati in attesa di uno strumento urbanistico che autorizzasse il rilascio di Concessioni ad edificare.

Le condizioni oggettive per poter sanare una situazione spontanea ed anomala esistono, in quanto l'urbanizzazione primaria è già realizzata per la quasi totalità, mentre, come emerge dall'esame dello stato di consistenza, gli indici di copertura previsti dalle Norme Tecniche del P.R.G. sono stati rispettati. Pur rimanendo difficile reperire le aree da destinare ad "... attrezzature di interesse comune, a verde attrezzato, ed a parcheggi pubblici;" previste dal citato D.I. 1444 nella misura del 10% della superficie fondiaria.

Si è provveduto a reperire tutte le aree all'interno del nucleo, vincolandole a servizi pubblici.

Nell'elaborazione del progetto si è tenuto conto della presenza di alcuni vincoli esistenti:

a) - Sul terreno insiste la proiezione di alcune linee elettriche ad A.T. che rendono inedificabile un'area di 22 mt. di larghezza; alcuni lotti già assegnati dal Consorzio, risultano in tal modo particolarmente sacrificati.

b) - Lungo il confine con la proprietà Parco Azzurro esiste un vincolo di inedificabilità profondo 19 mt. E' stato predisposto un Piano Particellare di esproprio ed un programma finanziario a carico dei lottisti che garantisca il completamento delle opere di urbanizzazione, per una buona parte già realizzate.

La Variante proposta, oltre a sanare un comparto edilizio privo di alcune infrastrutture indispensabili consente il completamento di una zona a chiara vocazione industriale, accogliendo le numerose e inappagate aspirazioni di molti piccoli imprenditori che sperano di poter realizzare una loro struttura industriale.

Infatti, per le motivazioni espresse in premessa

ad una notevole richiesta del mercato locale, non è mai stata contrapposta un'adeguata offerta, atta a soddisfare le esigenze produttive degli operatori locali.

La conclusione a cui si giunge sembra confermare l'impostazione socio-economica che ha ispirato le scelte programmatiche deliberate dal C.C. a sostegno dei criteri informativi suggeriti ai tecnici incaricati all'elaborazione delle Varianti speciali previste dalla legge Regionale n° 28.

Riteniamo in tal modo di aver assolto all'incarico affidatoci relativo alla Perimetrazione n° 5/a

N.B. : Gli elaborati sono stati modificati sulla base delle indicazioni formulate all'unanimità dal Consiglio Comunale nella seduta del 25/3/1985.

Perugini L. L.