

PREMESSE E CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Comune di Guidonia Montecelio, con Delibera Consiliare n° 118 del 24.2.81 ha deciso il programma, le iniziative ed i mezzi per il compimento delle attività previste all'art. 1 della Legge 2.5.1980 n° 28. -

Si è quindi proceduto al rilevamento diretto delle singole costruzioni abusive mentre veniva predisposto in rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2.000 e veniva fatto un esame dei verbali emessi dall'Ufficio Abusivismo. -

Le operazioni di rilevamento diretto e il rilievo aerofotogrammetrico hanno evidenziato la rilevanza socio-economica del fenomeno dell'Abusivismo Edilizio, nella quale del resto l'Amministrazione Comunale aveva già preso atto in sede di elaborazione e adozione del primo programma pluriennale di attuazione del P.R.G., approvato dalla Regione Lazio, con Delibera di Giunta n° 6356 del 10.12.1981. -

Con atti successivi l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla Perimetrazione dei Nuclei Abusivi, così come previsto dall'art. 1 capo II° della L.R. n° 26/80 inviandone copia per conoscenza all'Assessorato All'Urbanistica della Regione Lazio. -

Queste Perimetrazioni, distinte con una numerazione progressiva e con il nome convenzionale delle lottizzazioni preesistenti sono: -

Perimetrazione	n° 1	MARCO SIMONE VECCHIO MARCO SIMONE NUOVO COLLE RIDENTE LAGHETTO CASAL BIANCO
Perimetrazione (A e B)	n° 2	SETTEVILLE NORD
Perimetrazione	n° 3	PICHINI
Perimetrazione	n° 4	ALBUCCIONE VECCHIO
Perimetrazione	n° 5	POGGIO FIORITO
Perimetrazione	n° 6	TORLUPARA - MONTE GENTILE

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha già provveduto alla Perimetrazione e Variante del Comprensorio di Guidonia-Centro i cui elaborati Tecnici ed Amministrativi giacciono già da tempo presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio in attesa dei risultati dell'istruttoria. -

Nel contesto delle Varianti in oggetto il Comune provvederà anche alla Perimetrazione e Variante dei Nuclei Industriali sorti spontaneamente non inclusi nello

strumento Urbanistico Generale e ai Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 28/80.

Per i nuclei abusivi (in questo caso industriali) non in contrasto con le destinazioni dello strumento urbanistico generale.

Il Quadro del recupero urbanistico da operarsi attraverso la L.R. 28/80 potrà però considerarsi completato solo quando verrà adottata la delibera relativa alla Sanatoria degli impianti sportivi abusivi e la Variante speciale di cui all'art. 15 della L.R. 28/80 per il recupero delle costruzioni abusive esterne ai Nuclei Perimetrabili. -

DA quanto detto si evince che l'Amministrazione Comunale ha elaborato e sta portando a termine, sia pure tra grandi difficoltà Tecniche e Socio-politiche, una strategia complessiva e unitaria che coinvolge tutto il Territorio Comunale, rendendo non solo giustizia ai Cittadini, ma anche riconducendo il Piano Regolatore Generale ad uno strumento attuabile in sintonia con le situazioni di fatto e le esigenze della comunità. - Questa strategia si presenta come un elemento di continuità rispetto alla prima fase di attuazione del Piano Regolatore Generale che ha visto l'elaborazione dei Piani Particolareggiati esecutivi della Zona "A" e delle Zone "B", i Piani esecutivi di iniziativa Comunale delle Zone "C" nonché i Piani di lottizzazione Convenzionata delle Zone C e D ad iniziativa dei privati.

In quella prima fase sono stati anche affrontati i Piani Particolareggiati in Variante per quei Comprensori delle Zone A e B per i quali le prescrizioni del PRO non consentivano il completamento dei lotti ineditati o parzialmente edificati mediante lo strumento del Piano Particolareggiato in esecuzione. Queste Varianti, adottate in gran parte prima del 1980, hanno costituito, anche per gli scopi che si proponevano, una sorta di anticipazione della applicazione della L.R. n° 28/80.

Il Comune ha provveduto anche alla redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, alla redazione del PIP ed infine ad un Piano per le attività connesse alla lavorazione delle risorse del sottosuolo. -

Infine il Comune ha redatto il Piano Quadro per la Zona F6 (turistico-Ricreativa) ed ha richiesto l'autorizzazione alla Variante di questa Zona da F6 a F5 per renderla di più realistica attuazione. -

Le operazioni finora descritte, oltre a condurre ad una strumentazione particolareggiata estesa a tutto il Territorio, hanno comportato il rilevamento di tutte le costruzioni esistenti nel Comune, alla distinzione della destinazione d'uso dei volumi fra residenziali, produttivi e accessori, le verifiche degli standard Urbanistici condotta per comprensori e sul complesso del PRG, la programmazione delle infrastrutture Igienico-Sanitarie necessarie per il risanamento complessivo del Territorio. -

Crediamo di poter affermare che nessun Comune del Lazio, ad eccezione di Roma ha acquisito una così completa conoscenza delle situazioni Urbanistiche nonché una progettazione di dettaglio come questi estesa a tutto l'ambito Comunale. Queste operazioni di Pianificazione Urbanistica, alle quali è stato affiancato il programma Pluriennale di Attuazione, hanno evidenziato le carenze della infrastruttura viaria prevista del P.R.G. -

Carenza dovuta in gran parte ad aspetti macroscopicamente utopistici della rete stessa presenti nella impostazione del P.R.G. - Inoltre è venuto a modificarsi il Tracciato del Raccordo Autostradale A1 - A2 con effetti di non ancora precisabile entità sul piano generale ma di immediata evidenza per alcuni particolari poiché il nuovo tracciato implica una notevole diminuzione delle Aree a destinazione produttiva. -

Da queste ultime considerazioni è scaturito l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale di redigere uno studio per la ristrutturazione della rete della grande viabilità tenendo presenti alcuni punti fondamentali: -

- L'inserimento del Comune di Guidonia nell'Area metropolitana (quadrante Est);
- La connessione della grande viabilità Comunale con il sistema viario (intercomunale) di Roma - Tivoli Mentana - Monterotondo;
- La differenziazione dei sistemi di trasporto;
- La diversificazione dell'utenza;
- La programmazione esistente ai vari livelli Territoriali;
- Infine la fattibilità Tecnica e Finanziaria del programma.

Da queste considerazioni di carattere Generale ritorniamo ora al tema specifico del recupero urbanistico dei nuclei abusivi per riconfermare che con tale operazione l'Amministrazione Comunale si propone di raggiungere le seguenti finalità: -

Perequazione fra i cittadini abusivi e gli altri che hanno costruito con licenza;

Ristrutturazione e risanamento urbanistico e sociale dei nuclei abusivi in modo da adeguarli a tutti gli effetti alle altre zone urbanizzate del territorio con reperimento delle aree per i servizi possibilmente in modo da non ricorrere a permute in 167, che nella nostra situazione si dimostrano di difficile attuazione; e con l'inserimento di reti di urbanizzazione primaria;

Recupero degli impianti e delle attrezzature sportive abusive con l'obbligo per queste ultime di convenzionamento con il Comune per un uso sociale delle stesse, così come previsto dall'art. 15 della citata Legge n° 28/80. -

Va detto con molta chiarezza che con l'attuazione di questa Legge, L'Amministrazione Comunale intende porre fine al fenomeno dello spontaneismo edilizio e alla piaga dell'abusivismo lottizzatorio. -

In questi ultimi anni l'Amministrazione ha ottenuto dei risultati positivi per quanto riguarda la salvaguardia complessiva del Territorio. -

Infatti, anche se non ha impedito che singoli Cittadini, presi dalla necessità, realizzassero abusivamente case in zone peraltro già da tempo compromesse, ha tuttavia bloccato il fenomeno ben altrimenti grave dello sviluppo di nuove lottizzazioni che favorisce unicamente la grande proprietà terriera e crea le premesse per l'abusivismo edificatorio. -

Questa linea va mantenuta anche nella fase attuale con il recupero del costruito, l'adeguamento di situazioni urbanistiche già compromesse, il blocco totale e definitivo di qualsiasi altro fenomeno lottizzatorio, insorgente o in itinere o potenziale, con il ricorso a strumenti vincolistici.

Per situazioni urbanistiche già compromesse si intendono in particolare le Zone fra ex S.S. 48 e la Palombarese. -

La soluzione va trovata mantenendo fermi due punti: -

- 1) Inserimento del problema nell'ambito della programmazione a livello metropolitano;
- 2) Blocco di qualsiasi iniziativa tendente a rimettere in essere nuove speculazioni fondiarie con l'assegnazione di una cubatura minima standard ad ogni lottista o il vincolo a servizi pubblici o privati o a verde privato vincolato delle Aree eccedenti il fabbisogno minimo. -

LA VARIANTE DELLA PERIMETRAZIONE N° 1 -

Questa Variante comprende i seguenti Consorzi: -

- MARCO SIMONE VECCHIO
- MARCO SIMONE NUOVO
- COLLE RIDENTE
- LAGNETTO
- CASAL BIANCO

Si tratta di una superficie di 120 Ha già compromessi da lotti, Edificazioni, Strade. - E' un Territorio che anche se in maniera rudimentale può definirsi Urbanizzato e quindi non più suscettibile di utilizzazioni diverse da quella Residenziale. -

Va precisato che il Comprensorio di queste Lottizzazioni esisteva già prima dell'adozione del PRG "14.5.1971" e le abitazioni in esso edificate erano in parte munite di regolare licenza. -

Infatti la Regione, nel Decreto di approvazione del P.R.G., pone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale il problema dell'esclusione dalle previsioni di Piano di queste Zone, precisando che tale problema esige una soluzione, "qualunque essa sia, che il Comune nella sua autonomia dovrà scegliere". -

Appare evidente, da quanto sopra riportato, che la Legge Regionale n° 28/80 è lo strumento idoneo per realizzare quanto proposto dalla Regione relativamente alle succitate lottizzazioni. -

Gli elaborati progettuali della Variante mostrano chiaramente lo stato di consistenza delle costruzioni esistenti. Esso è stato riportato su una base Aerofotogrammetrica risalente al 1981 aggiornata con rilevamenti diretti condotti in situ nel Gennaio 1985. - Le singole costruzioni sono state rilevate e riportate su schede di cui si fornisce in allegato un campione. Le schede consentono di individuare la cubatura di ciascuna costruzione, il numero dei Piani, lo stato di conservazione dell'Edificio, la sua destinazione d'uso distinta tra Residenziale, produttiva o accessoria e infine una serie di informazioni sullo stato di Urbanizzazione del lotto. Altri dati riguardano il proprietario, la data di costruzione, i procedimenti repressivi effettuati (verbali, sequestri, ecc.). - La Planimetria dello stato di fatto è stata esemplificata riportando le sagome di ingombro degli edifici esistenti e il numero dei piani di ciascun edificio.

E' stato riportato anche lo stato di fatto delle urbanizzazioni distinguendo tre strade asfaltate, strade in macadam e strade in terra battuta. Nella planimetria dei vincoli sono stati riportati i vincoli fisici realmente esistenti sul Comprensorio, non è stato invece riportato il vincolo relativo al tracciato della bretella A1-A2 poiché la Regione ha provveduto al suo spostamento in altra parte del territorio. Altrettanto vale per la cintura ferroviaria strategica di Roma visto che le A.A. BB. hanno provveduto a trasferirla in altra parte.

Per quanto riguarda la densità edilizia si è scelto un indice fondiario molto basso ma sufficiente a rispondere alle necessità di costruire una abitazione ad uso familiare: questo indice fondiario è di 0,55 mc/mq, con altezza massima di metri 7,50 per un numero massimo di 2 piani.-

Siamo quindi di fronte ad una densità territoriale non superiore ai 45 abitanti/ha. Di conseguenza la popolazione insediabile a regime sulla Perimetrazione n.1 si aggira intorno ai 5400 abitanti. Per ottenere questo risultato di contenimento della popolazione insediabile in un Comprensorio di Zona "B" è stato necessario aggiungere alle sottozona "B" previste dal P.R.G. una nuova sottozona B4 con indice fondiario appunto di 0,55 mc./mq.

La griglia dei servizi previsti dal D.L. 2/4/1968 n°1444 è stata reperita all'interno del Perimetro Comprensoriale anche se è stata localizzata una zona per servizi pubblici e privati in posizione baricentrica tra la Perimetrazione N.1 e la n° 2a-2b, in un'Area di risulta anch'essa non più suscettibile di altre utilizzazioni.

Per quanto riguarda la rete delle infrastrutture si è adottato il metodo di individuare una classificazione della rete viaria così concepita:

- Strade classificate V1 : ovvero arterie principali di attraversamento e di collegamento con le reti territoriali.
- Strade classificate V2: ovvero arterie di collegamento interno fra le V1 e le V2.
- Strade classificate V3: ovvero strade interne collegate principalmente alle V2.

Le V1 sono state progettate come assi portanti non solo della viabilità ma anche di tutte le principali reti infrastrutturali.

Il Comune provvederà alla realizzazione di tutte queste arterie

e delle opere ad esse connesse, come marciapiedi, alberature, illuminazione e rete idrica e fognatizia.-

Il Comune provvederà anche alla realizzazione delle strade V2. Per le strade V3 e le relative reti di distribuzione è intenzione del Comune ricorrere a forme di convenzionamento e di delega con i proprietari dei lotti riuniti in Consorzio. Tali Consorzi possono anche essere formati dai lottisti di un isolato o più isolati direttamente interessati dal problema di una strada e dei relativi allacci alla rete fognatizia, elettrica ecc.-

Il problema fondamentale legato al recupero urbanistico della perimetrazione rimane tuttavia quello sull'inserimento nel contesto Comunale e Metropolitano.

Fortunatamente non necessitano nuove infrastrutture per quanto riguarda la grande viabilità poiché il raddoppio in atto della ex SS. 4b offre il migliore dei collegamenti sia con il centro di Guidonia, sia con Roma. Inoltre la lottizzazione utilizza un collegamento diretto con la Provinciale Palombarese e la Provinciale Marco Simone che a sua volta si innesta sulla Nomentana.-

La connessione che si è voluta creare tra le perimetrazioni n.1 e n. 2a e 2b, con l'inserimento di una vasta area baricentrica di servizi pubblici e privati; lascia intravedere la possibilità della formazione di un Comprensorio collegato alle principali realtà esterne ma anche autosufficiente almeno per quanto riguarda i servizi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato del Comprensorio costituito dalla Perimetrazione n. 1 in variante al P.R.G., ai sensi dello Art. 4 della L.R. 28/80.-

Il Piano Particolareggiato suddetto è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale e Norme Tecniche di Attuazione
- A1 - QUADRO D'UNIONE DELLE PERIMETRAZIONI.
- A2 - VINCOLI.
- A3 - STATO DI FATTO.
- E1 - ELENCO CATASTALE E DITTE.
- C1 - ZONIZZAZIONE
- C2 - PIANO VOLUMETRICO.
- C3 - PROFILI E SEZIONI.
- C4 - INFRASTRUTTURE.

ART. 2- L'indice di fabbricabilità fondiaria in 0,55 mc./mq. per la Zona B4 indicata nella tavola della Zonizzazione, e si riferisce alla cubatura residenziale realizzabile.

ART. 3- Per superficie fondiaria della Zona B4 si intende la superficie indicata con la appropriata simbologia descritta in legenda nella tavola C1 della Zonizzazione.

ART. 4- L'altezza massima degli edifici è fissata in metri 7,50 misurati dalla quota di imposta del fabbricato alla linea di gronda o dell'estradosso del solaio di copertura nel caso di copertura a terrazzo.

Nel caso di edifici realizzati su terreni in pendenza l'altezza massima è misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno.

Il numero massimo di piani abitabili è fissato in numero di due.

ART. 5 - Gli interrati e seminterrati così come le soffitte, in caso di copertura a tetto, e i volumi tecnici non sono conteggiati ai fini del calcolo della volumetria abitabile.-

E' consentito impostare l'estradosso del solaio relativo al piano terra abitabile a m.0,80 dalla quota di campagna per i terreni in piano, anche se nella parte sottostante viene realizzato un seminterrato.-

Nel caso di terreni in pendio la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra abitabile ai fini del calcolo della cubatura verrà conteggiata come media delle quote misurate a monte e a valle della sagoma d'ingombro dell'edificio ante - operam.-

Le coperture a tetto a due o più falde saranno realizzate con una inclinazione massima del 35%. E' consentita l'apertura di abbaini nella falda del tetto purché non superino in larghezza un terzo della falda stessa. Sono consentite logge e porticati anche chiusi su tre lati nella misura di un quinto della superficie del piano abitabile.

ART. 6- La struttura fondiaria è la stessa che compare nella tavola C1- della Zonizzazione.-A partire dalla data di approvazione finale del Piano Particolareggiato non sono consentiti ulteriori frazionamenti per la zona B4 indipendentemente dall'indice fondiario, sui lotti della Zona B4 non sono consentiti accorpamenti di cubatura abitabile superiore a 1650 mc.- Nel caso di più costruzioni realizzate sullo stesso lotto si applicherà per il calcolo della cubatura abitabile la seguente formula:

$$(SF \times IF) - (N-1) 200 = N. C. R$$

Dove SF = Superficie fondiaria.

IF = Indice fondiario = 0,55 mc./mq.

N = Numero degli indici su un solo lotto

NCR = Nuova Cubatura Residenziale.

ART. 7- La superficie minima del lotto edificabile non dovrà essere inferiore a 800 metri quadrati.

La cubatura massima realizzabile su un singolo lotto non potrà comunque essere superiore a 2200 metri cubi.

ART. 8- Il Planovolumetrico è indicativo così come i profili. Nella edificazione s' dovranno tuttavia rispettare le seguenti norme:

Distacco minimo dal ciglio stradale di m.5,00; distacco minimo dagli altri confini del lotto di m.5,00; visuale libera tra gli edifici pari all'altezza dell'Edificio da edificare misurata dalla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura a terrazzo.

Il rapporto 1/1 tra altezza e distanza tra edifici, potrà derogare per quanto riguarda i volumi tecnici.

Previo accordo scritto dei confinanti sono consentite costruzioni a confine. Sono consentiti corpi accessori nella misura di 35 mq. per uso garages o deposito.

Ciascun lotto dovrà essere recintato: la recinzione dovrà essere realizzata in muratura per una altezza non superiore ai cm.80 e in struttura trasparente fino all'altezza massima di m.2,20.

In ciascuno lotto edificato dovranno essere messi a dimora piante di alto fusto nella misura di una per 100 mq. abitabili e piante di medio fusto nella misura di una per 100 mq. abitabili. Non è consentito nella zona B4 realizzare costruzioni se non con destinazione dell'uso residenziale.

Solamente per i lotti della zona B4 frontisti delle strade classificate come V1 e V2 è consentito, per nel rispetto della tipologia residenziale che deve comunque essere mantenuta, destinare i piani terreni degli edifici per servizi commerciali, artigianato o direzionali, privati.

I singoli alloggi dovranno rispettare le Norme previste dal P.R.G. del Regolamento Edilizio Comunale, e inoltre il taglio degli alloggi deve rispondere alle modificazioni del D. 5 Luglio 1975 art.1 e art.2.

ART. 9- Per la Zona F (servizi pubblici) dovranno essere rispettate le RTA del P.R.G.-

ART. 10 - Viene definita come 31 la zona destinata a Parco Naturale Attrezzato per il tempo libero. Nelle aree in essa compresa potranno essere realizzate unicamente attrezzature per lo svago, il gioco dei bambini, alberature e spazi attrezzati all'aperto per attività culturali.

ART. 11 - Viene definita come 32 la zona destinata a Parco Naturale.

ART. 12 - Il piano si attua mediante lo strumento della Concessione Edilizia per tutte le nuove costruzioni. Per le costruzioni abusive già esistenti o parzialmente realizzate si applicheranno le normative Nazionali e Regionali vigenti in materia.

ART. 13 - Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G. e al regolamento nonché alle Norme Urbanistiche Nazionali e Regionali.

VARIANTE N.1. LOCALITA': MARGOSIMONE VECCHIO-MARCOSIMONE NUOVO-
COLLE RIDENTE- LAGHETTO- CASALBIANCO.

CONTROLLO DELLA RISPONDEZZA AGLI STANDARDS URBANISTICI.

Per il controllo della rispondenza agli standard
urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 i conteggi sono stati
eseguiti tenendo a base quanto segue:

Superficie Fondiaria ettari 104.

Abitanti da insediare n.5.400=

Zona B4 indice fondiario di edificabilità = 0,55 mc/mq.

F4 = Servizi pubblici secondo il D.M.

ab. 5400 x 6,5 mc/ab. = mq. 35100

F1 = Pardini e giardini pubblici secondo il D.M.

ab. 5400 x 9mq/ab. = mq. 48600

P = Parcheggi secondo il D.M.

ab. 5400 x 2,5 mq/ab. = mq. 13500

PREVISTO DAL PROGETTO :

F4 = Superficie a servizi Pubblici mc. 35900=

F1 = Superficie per parchi e

giardini pubblici mq. 54800=

P = Superficie Parcheggi.

mq. 15000=

105.700

105.700

37.200

105.700
D.M. 14/68