



COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

interrotti i termini
con telegramma n. 43/39
del 27.3.84

Deliberazione Originale del Consiglio Comunale

OGGETTO: "Variante al Piano Regolatore Generale".

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

L'anno millenovecento ~~ottantatre~~ addì ~~ventinove~~ del mese
di ~~dicembre~~ in prosieguo ~~alle ore~~ nell'Ufficio Comunale di GROTTAFERRATA e nella
sede di convocazione consiliare.

Convocato per deliberazione della Giunta Municipale, con avvisi scritti consegnati a domicilio nei
termini, prescritti, come riferisce il messo, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria
di prima convocazione in seduta pubblica per trattare l'oggetto suindicato.

Fatto l'appello nominale risultano:

CONSIGLIERI		Presenti	Assenti	CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1. CENTIONI Armando		1		16. LUCCI Maurizio		13	
2. GENTILI Carlo		2		17. TOMBOLETTI Mauro		14	
3. IZZI Giuseppe		3		18. FULGENZI Enrica			4
4. LIBERATI Nicola		4		19. PROCACCINI Alberto		15	
5. MUCCIACCIO Claudio			1	20. PAOLUCCI Mario		16	
6. CONTI Sergio		5		21. SPALLETTA Giorgio		17	
7. GENTILINI Marina		6		22. COSCIA Antonio		18	
8. SERAFINI Ulderico			2	23. CAMILLI Fabrizio		19	
9. RONCACCIA Filippo		7		24. INTRECCIALAGLI Danilo		20	
10. ASCIOTI Angelo		8		25. DI IORIO M. Gabriella		21	
11. ZELINOTTI Luigi			3	26. FERRETTI Danilo		22	
12. ANTONELLI Vincenzo		9		27. VITICCHIE' A. Roberto		23	
13. SIMONI Gianfranco		10		28. FERRETTI Sergio		24	
14. MECOZZI Romolo		11		29. GHELFI Mauro		25	
15. CORDOVA Ferdinando		12		30. BISEGNI Armando		26	

Presenti N. 26

Assenti N. 4

Assiste alla seduta il Segretario Generale Fulvio Graziosi.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Conti Sergio

nella sua qualità di Sindaco

Scrutatori designati dal Presidente all'inizio della seduta: Izzi Giuseppe-Ascioti
Angelo e Tomboletti Mauro.

UDITA l'esposizione dell'Assessore all'Urbanistica appresso trascritta:

"Signori Consiglieri,

questa sera il Consiglio comunale è chiamato a deliberare su proposta della Giunta, la richiesta alla Regione Laziodi autorizzazione di variante urbanistica al nostro PRG, per il recupero delle volumetrie site in prossimità della Chiesa parrocchiale di S.Giuseppe in località Squarciarelli.

Detta proposta è motivata dal fatto che la giunta ritiene che la variante viene a risolvere un problema che si trascina ormai da molti anni - che ha portato al degrado ambientale nell'area connessa con le strutture parrocchiali della chiesa di S.Giuseppe e alla ormai improgabibile necessità della soluzione urbanistica della zona a cui occorre una più adeguata viabilità a sostegno delle funzioni ricettive dell'area religiosa, nonché una decorosa sistemazione urbana specie di quella parte dell'area che si affaccia su Via Vittorio Veneto verso Valle Violata. La variante va inoltre a risolvere il problema dell'ampliamento delle strutture parrocchiali che necessitano di una più completa articolazione di ambienti per le aumentate funzioni che l'accresciuto numero di cittadini insediati nella zona di competenza, ormai richiede.

All'attuale provvedimento urbanistico si è giunti dopo aver ipotizzato e proposto varie soluzioni che sono state sistematicamente esaminate, nel corso degli ultimi anni, dalle parti interessate, dagli organi amministrativi competenti e dalle forze politiche della nostra città.

La variante che oggi viene proposta alla vostra attenzione è il risultato di molteplici verifiche di fattibilità a vari livelli tecnici e giuridici ed è confermata dall'accordo di massima di tutti i partiti.

Il PRG di Grottaferrata, approvato in data 19 dicembre 1972, ha definito nell'area suddetta due zone urbanistiche; una zona B2 e una zona G estesa, quest'ultima, su una superficie di mq.4208. Oggi l'area residua in zona G di proprietà della Montecarlo è di mq.2428 in quanto sono state cedute alcune parti per la realizzazione di parcheggi e di strade di accesso per convenzione con il Comune da parte dei proprietari.

L'area di cui si chiede la variante, attualmente della Società Residences Montecarlo s.r.l., ha forma rettangolare e confina con la parrocchia S.Giuseppe, con il Consorzio residenziale Squarciarelli e con i 3 volumi gemelli del Residence Montecarlo. Essa costituisce, come sopra detto, un appezzamento di terreno della superficie di mq.2428 complessivi, distinto in catasto al foglio n.13 particelle nn.86-112-113-115.=

Sul citato terreno sorgono le volumetrie fatiscenti di un convento, costruito intorno al 1800, già formante un unico complesso architettonico con la chiesa annessa, ora di proprietà della parrocchia di S.Giuseppe, di una certa rilevanza storico-artistica come episodio di architettura minore locale. Tali caratteristiche

sono state suffragate da un precedente parere espresso dalla Regione Lazio in data 28 febbraio 1975.

Sull'area in questione insistono 4 corpi di fabbrica principali contraddistinti, nel grafico allegato, dalle lettere A B-C-D.

I suddetti corpi sviluppano le seguenti volumetrie:

corpo A (6,30x21,70x10,50	mc. 1435
corpo B (4,00x23,00x 4,00	mc. 368
corpo C (7,00x17,50x 7,10	mc. 869
corpo D (4,00x14,00x29,40x7,50x7,50	mc. 1863

totale	mc. 4535

Dette volumetrie si articolano intorno a due cortili porticati, di diversa dimensione, contraddistinti con la dizione portico n.1 il maggiore e portico n.2 il minore.

Ai suddetti portici, essendo aperti, non è stata attribuita alcuna cubatura.

Il corpo A, che si affaccia sul cortile n.1 risulta contiguo alla canonica ed è il maggiore e meglio conservato dei 4.

Il corpo B è inserito in uno dei lati del portico n.1 di cui espande il corpo di fabbrica.

Il corpo C affaccia sul portico n.2 e risulta tangente ad uno dei lati dello stesso. Il tetto di questo corpo è parzialmente crollato, mentre le strutture murarie, ad un esame sommario appaiono ancora efficienti.

Il corpo D anch'esso fortemente deteriorato nelle coperture, appare anomalo rispetto all'impianto generale e presenta le caratteristiche evidenti di una sovrastruttura incongrua, come è anche dimostrato dall'esame dell'impianto murario principale.

L'originaria destinazione di queste volumetrie deve ricondursi ad una residenza comunitaria a carattere conventuale.

Il vigente PRG del Comune di Grottaferrata destina l'area in oggetto a zona G verde speciale ed è intesa quale zona per l'ampliamento dell'area religiose e relative attrezzature.

Da contatti intercorsi tra il Comune e la Parrocchia si è giunti alla conclusione che la parrocchia di S.Giuseppe abbisogna solo di una parte delle volumetrie esistenti.

Ciò che soprattutto necessita alla parrocchia è una maggiore disponibilità di spazi costituita nella fattispecie dai cortili porticati e dalle altre aree libere a ridosso dei corpi di fabbrica A-B e C, nonché degli stessi corpi di fabbrica.

La loro diretta connessione con le strutture attualmente utilizzate dalla Parrocchia, la loro consistenza edilizia, il loro carattere di unitarietà per il quale risulta incongrua, come già rilevato, la presenza del corpo D - qualificano l'ambito edilizio individuato dai corpi A,B e C come l'unico atto a soddisfare da un lato le esigenze di sviluppo dei servizi

IL SEGRETARIO GENERALE

(Fulvio Graziosi)

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL SINDACO

(Sergio...



SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Genovesi)

parrocchiali e dall'altro quelle relative al recupero edilizio di un complesso che è pur sempre una testimonianza di carattere storico ed architettonico.

Inoltre, nel corpo di fabbrica c'è morta la Beata Maria Gabriella Sagheddu, esempio mirabile di olocausto per l'unità della Chiesa. E' quindi notevole, sotto gli aspetti storico e religioso, l'interesse della Parrocchia al recupero di detto manufatto.

Da quanto esposto scaturisce per la Parrocchia l'interesse ad un ampliamento dell'area di pertinenza per circa mq. 1250 ed all'acquisizione dei corpi di fabbrica A-B-C e dei cortili porticati n.1 e n.2.

Una volta soddisfatte le necessità della Parrocchia, si pone l'esigenza di permettere una definitiva ed adeguata sistemazione del comparto in termini edilizi ed urbanistici.

Rilevato che l'ambito in questione ricade nel centro urbano, si presenta del tutto naturale, poichè coerente con le previsioni di P.R.G. per le zone limitrofe, la proposizione di una zona edificabile B2 per l'area residua sulla quale insiste il corpo di fabbrica D, per la quale si prevede una edificazione omogenea con le tipologie esistenti nell'area adiacente.

Al fine di recuperare il parcheggio attualmente esistente nella zona speciale G inserita nella nuova destinazione B2 viene prevista una nuova area per la medesima utilizzazione ubicata in modo più funzionale alle esigenze del comparto.

I dati metrici della variante urbanistica risultano quindi i seguenti:

- 1) viene variata una fascia di terreno adiacente all'attuale strada di P.R.G. per un totale di mq. 1168 su cui è possibile realizzare mc. 2965, modificandone pertanto la destinazione urbanistica da "Zona G a "Zona B2";
- 2) viene diversamente ubicata l'attuale zona a parcheggio, che peraltro l'Amministrazione non ha ancora assunto come propria, a seguito della avvenuta cessione da parte della Società Montecarlo, per un totale di mq. 552;
- 3) la superficie in zona G che resta con questa definizione, oggi di proprietà della Società, che passa, di pertinenza della Parrocchia è mq. 1250;
- 4) passano inoltre alla Parrocchia parte delle attuali volumetrie esistenti per un totale di mc. 2672;

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Genovesi)

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SINDACO
(Fulvio Genovesi)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

5) nel quadro della ristrutturazione urbanistica della zona, la variante prevede come intervento edilizio, obbligatoriamente connesso con l'approvazione dello strumento urbanistico, la demolizione di 2 volumetrie, una oggi esistente sull'area che passa a zona B 2 che é di mc.1863 ed un'altra, oggi esistente all'interno dell'area della stessa Parrocchia, che é di mc.1191.

A seguito di queste due previsioni il totale del volume in demolizione nell'attuale zona G é di mc.3054 e quello previsto per la costruzione é di mc.2965. Non vi é quindi alcun aumento di volume a seguito della variante che si propone. "

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

PRESO ATTO DEI SEGUENTI INTERVENTI:

Il Consigliere Spalletta Giorgio (PSI) sostiene che la relazione tratta un problema che si trascina da anni e presenta questione di ordine amministrativo e non tecnico-urbanistiche. Le prime sono nel momento da ritenersi superate. Il gruppo consiliare del PSI esaminata la proposta dell'assessore la condivide e preannunzia il suo voto favorevole

IL CONSIGLIERE ANZIANO

ESCE IL CONSIGLIERE CAMILLI FABRIZIO(presenti 25)

Il Consigliere Antonelli Vincenzo(PCI) rimprovera alla maggioranza di aver avuto un atteggiamento di chiusura nei confronti dell'opposizione. Ricorda, invece che era costume di aver unanimità in Consiglio sulle proposte relative alle pratiche urbanistiche. Vicende come quella verificatasi nel precedente atto deliberativo non aiutano l'unanimità ; la maggioranza a 22 può anche permettersi cinque voti contrari. Dichiaro che l'atteggiamento del PSI sul punto precedente è da definire sciatto, e ciò preoccupa per i consigli futuri. La Giunta che sorvola l'accaduto ha l'obbligo di rivedere la propria vita.

Per il problema relativo al punto 34 dell'ordine del giorno, sostiene che l'intesa per il componimento tra le parti non si intende ritrattarla. Continua asserendo che la questione è stata comunque trattata con superficialità ed in proposito cita due fatti: il primo relativo ad un difetto di valutazione della spesa di espropriazione; il secondo relativo alla nascita dell'ultimo tentativo utile per il pubblico interesse da parte della minoranza. Puntualizza che non sarebbe stato inopportuno in ispecie sotto lo aspetto politico, il coinvolgimento di tutte le forze politiche sull'argomento per le finanze sopraesposte(l'unanimità sugli argomenti urbanistici). La variante, comunque, non trova profondamente dissenzienti i consiglieri del PCI, nel senso che il pubblico interesse è stato trattato. Occorre comunque tenere presenti i diritti dei terzi . Se la questione fosse stato trattata in modo più prudente e pertinente avrebbe sicuramente portato ad esiti più favorevoli ed alla completa tutela del pubblico interesse.

IL SINDACO

(RIENTRANO IN AULA I CONSIGLIERI ZELINOTTI LUIGI E SERAFINI ULDERICO presenti 27).=

IL CONSIGLIERE DI IORIO MARIA GABRIELLA (PSI) sostiene che le perplessità del Consigliere Antonelli sono da lei condivise. Dichiarà che la sua perplessità nasce dagli atti e cioè :pare-re della Regione che definisce il complesso unico ed indivisi-bile per uso ed architettura, e per la destinazione della zona.

La Di Iorio ritiene la cubatura di B2 eccessiva in quanto ri-propone quella preesistente di zona G. Continua comunicando che nella zona esiste un serio pericolo per la indennità delle perso-ne data la particolare zona in cui il complesso sarà realizzato. Quando l'autorizzazione sarà concessa e la variante approvata, scatterà la legge Nicolazzi e la concessione edilizia dovrà es-sere accordata.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Grassi)

IL CONSIGLIERE ANTONELLI VINCENZO (PCI) fa rilevare ancora le dif-ficoltà in cui si dibatte la maggioranza. Un altro consigliere di maggioranza è assente, lo stesso che in mattinata aveva dichia-rato che la variante non era meritevole di accoglimento. Non è definibile quale sia in questo consiglio la maggioranza e l'oppo-sizione, Continua con osservazioni e valutazioni di ordine politi-co sul concetto della maggioranza inteso in senso politico.

IL CONSIGLIERE FERRETTI SERGIO (PRI) condivide solo alcune affer-mazioni del PCI. Sostiene, comunque, che le manifestazioni politi-che sono quelle espresse dai partiti attraverso i capi-gruppo e non le diverse posizioni personali.

IL CONSIGLIERE DANILLO

IL CONSIGLIERE CORDOVA FERDINANDO (PCI) sostiene che il problema è della linea politica che passa attraverso la maggioranza. Sin dal-l'inizio sono emersi personalismi, che ancora oggi appaiono viven-ti ed evidenti; si tratta di stabilire se la Giunta ha una sua inequivocabile linea politica.

IL CONSIGLIERE GENTILI CARLO (DC) ricorda a Cordova che la varian-te è un provvedimento dell'Amministrazione di sinistra posto og-gi appaiono viventi ed evidenti; si tratta di stabilire se la Giunta ha una sua inequivocabile linea politica.

IL CONSIGLIERE INTRECCIALAGLI DANILO (PRI) si manifesta risentito per l'attributo "sciatto" appropriato alla Giunta. Rimarca per i di-fetti di scoordinamento ed inefficienza, allo stesso organo attri-buiti. Precisa: la Giunta si giudica nei segni che lascia; in ogni comportamento vanno sempre fatte salve le regole della compattezza e solidarietà per la seria collaborazione necessaria per la solu-zione dei problemi del pubblico interesse, e ciò va manifestato rifuggendo dal gusto del tiro a piccione e come spesso in questi banchi si sente.

IL SINDACO
(Giovanni)

IL CONSIGLIERE CENTIONI ARMANDO (DC) preannuncia che , il voto fa-vorevole che andrà ad esprimere è di mera solidarietà imponendo-si delle precisazioni su quanto esposto dall'assessore relatore del provvedimento d'assumere, Va precisato infatti che la Parroc-chia di S. Giuseppe ha sempre rivendicati gli spazi ed i volumi

ricadenti nella zona del PRG. Viene altresì da chiedersi cosa verrà concesso alla parrocchia che con la variante si vede demoliti 1300 mc. di costruzione; se la parrocchia vede totalmente risolti i suoi problemi contraddistinti dal carattere del pubblico interesse. La risposta, continua l'oratore, è la seguente: la parrocchia con la variante vede risolti i suoi problemi di interesse pubblico solo in parte e non certamente in toto,; la parrocchia in verità è costretta ad accettare per non perdere nemmeno quel poco che, urbanisticamente ad essa viene offerto; in altri termini la variante proposta per la parrocchia è solo ed unicamente rimissione. Precisa, come detto, che, pur non condividendo per i motivi sopraesposti totalmente la variante, motivi di opportunità e di solidarietà lo inducono ad esprimersi favorevolmente, oltre al motivo di non far perdere alla parrocchia quel poco che oggi le viene offerto con la variante.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA COSCIA ANTONIO (PSI) replica affermando di condividere molte delle eccezioni sollevate dai Consiglieri. Condanna le accuse di superficialità con cui la Giunta ha trattato il problema in questione. L'atto il cui iter è iniziato dieci anni fa porta anche il contributo del PCI, e questo è bene ricordarlo e precisarlo.

Rispondendo al consigliere Cenioni sostiene che quanto da lui dichiarato non risponde a verità in quanto la parrocchia ha avuto più di quanto in precedenza proposto.

IL CONSIGLIERE SIMONI GIANFRANCO (PCI) preannunzia un voto di astensione del gruppo consiliare comunista.

IL CONSIGLIERE DI IORIO MARIA GABRIELLA (PSI) raccomanda la eliminazione del pericolo esistente in loco e chiede assicurazione a tornare sull'argomento quando perverrà l'autorizzazione della Regione a variare il PRG al fine di migliorare alcuni aspetti urbanistici del problema.

ATTESO che la proposta di variante al PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.998 del 19 dicembre 1972, ed in vigore dal 13 luglio 73 si appalesa necessaria necessaria e legittima, ricorrendo i presupposti di legge (ragioni sopravvenute che determinano la parziale inattuabilità del PRG e la convenienza di migliorarlo - art.10 della legge 17 agosto 1942, n.1150.

VISTE le leggi statuale 17 agosto 1942, n.1150 e regionale 18 giugno 1975, n.74. =

CON VOTI ESPRESSI PER ALZATA DI MANO, favorevoli venti - astenuti 6 (i consiglieri del gruppo comunista esclusa la Fulgenzi Enrica uscita in precedenza dall'aula)

IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SINDACO

DELIBERA



SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

1 - PROPORRE la variante n.12 al P.R.G. del Comune di Grottaferata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.998 del 19.12.1972, nei termini e contenuti leggibili e deducibili nell'allegato in atto sub "A", per costituirne parte integrante e sostanziale, sottoscritto davanti al Consiglio comunale dal Presidente, consigliere anziano e Segretario Generale, ed altresì nei termini che seguono:

- a) è consentita per l'area che passa da zona G a zona B2 ai sensi della normativa che prevede che le zone B di PRG la possibilità di edificazione in adiacenza, al muro che divide l'area stessa della restante zona G con possibilità di unione agli edifici ad esso connessi;
- b) dovrà essere previsto all'atto della soluzione planimetrica del progetto edilizio un collegamento viario carrabile adeguato che permetterà l'accesso da Via V.Veneto, attraverso la nuova zona B2 al nuovo parcheggio;
- c) condizionare la possibilità di edificazione delle cubature ricadenti nella nuova zona B2 alla demolizione degli edifici indicati nell'allegato grafico con le lettere D-E.

2 - CHIEDERE, in ottemperanza alle vigenti disposizioni di materia, all'Organo della Regione competente, la autorizzazione a variare il PRG nei termini e nel senso sopra espressi e nel senso leggibile nel grafico in atto sub "A".

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SINDACO
(Sergio Cozzani)