

Giunta Regionale del Lazio



ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA
DEL 26 LUGLIO 1978

Addì ventisei luglio millenovecentosettantotto, alle ore 11,40, nella Sede della Regione Lazio, in Roma, Via della Pisana 1301, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO *Presidente*
FERRARA MAURIZIO *V. Presidente*
BAGNATO AGOSTINO *Assessore*
BERTI MARIO >
CANCRINI LUIGI >
COLOMBINI LEDA >
DI SEGNI ALBERTO >

PANIZZI GABRIELE *Assessore*
PIETROSANTI GIULIO
PULCI PAOLO
RANALLI GIOVANNI
SPAZIANI ARCANGELO
VARLESE GUIDO



Assenti: Assessori Ferrara, Di Segni e Varlese.

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(o m i s s i s)

DELIBERAZIONE N. 3477

Comune di Roma - Piano Particolareggiato n. 11/F di esecuzione in variante, del Piano Regolatore Generale per la Borgata Alessandrina.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 1° giugno 1971, n. 291;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1971, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la deliberazione 23 gennaio 1970, n. 9 — approvata dal Ministero dell'Interno con nota n. 16170 R. 11368. 1058 del 25 giugno 1971 — con la quale il Consiglio Comunale di Roma — previa autorizzazione concessa, ai sensi dell'art. 10 della citata legge n. 1150/1942, dal Ministero LL.PP. con nota 1 aprile 1971, n. 5430 — ha adottato il piano particolareggiato n. 11/F di attuazione, in variante, del vigente piano regolatore generale per la « Borgata Alessandrina », ed ha delegato alla Giunta Comunale ogni ulteriore incombenza, tra cui quella di formulare — su parere conforme della Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica — le controdeduzioni del Comune alle osservazioni — opposizioni eventualmente presentate;

VISTA la domanda con la quale il predetto Comune ha chiesto l'approvazione del piano particolareggiato sopra specificato;

RITENUTO che il procedimento seguito è regolare e che, in dipendenza della pubblicazione degli atti — effettuata ai sensi degli artt. 9 e 15 della citata legge urbanistica n. 1150/1942 — sono state presentate n. 106 osservazioni-opposizioni, di cui tre fuori termine, in ordine alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazioni della Giunta Municipale n. 4539 del 2 agosto 1972 e n. 4074 del 18 luglio 1973 divenute esecutive a norma della legge 10 febbraio 1953, n. 62;

CHE altre 10 istanze, concernenti le previsioni del progetto come sopra adottato, sono pervenute direttamente all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione;

CHE gli atti e gli elaborati del piano particolareggiato di cui trattasi, presentati al suddetto Assessorato all'Urbanistica, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CHE la citata Sezione, con relazione n. 5331 del 4 ottobre 1974, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione subordinatamente alla introduzione delle modifiche ed integrazioni specificate nella relazione stessa, e, per quanto riguarda le osservazioni-opposizioni presentate, ha manifestato l'avviso che le stesse debbano essere decise in maniera parzialmente difforme dalle controdeduzioni comunali;

CHE l'Assessorato Regionale all'Urbanistica non ritenendo che le modifiche come sopra richieste dalla Sezione Urbanistica rientrassero tutte tra quelle che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ma rendessero, invece, necessaria una parziale rielaborazione del progetto presentato, con conseguente nuova adozione e pubblicazione da parte del Comune, ai sensi dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 — con lettera 17 dicembre 1974, n. 5605, ha comunicato le modifiche stesse al Comune interessato per i provvedimenti di competenza;

RITENUTO che il Comune di Roma non ha ravvisato la necessità di rielaborare il piano sulla base delle richieste della Sezione Urbanistica Regionale, ma ha interpretato le richieste stesse in modo da escludere la rielaborazione e la nuova adozione del progetto, ritenendo, invece, applicabile, nella specie, la procedura che l'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765, prevede, per l'introduzione d'ufficio delle modifiche relative a piani particolareggiati;

CHE, pertanto, il Comune ha provveduto a pubblicare le modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica ai sensi degli artt. 15 e 16 della legge urbanistica n. 1150/1942, quali risultano modificati dall'art. 5 della citata legge n. 765/1967;

CHE la pubblicazione, ha dato luogo alla presentazione di n. 15 opposizioni e di n. 4 istanze fuori termine;

VISTA la delibera della Giunta Municipale 17 dicembre 1975, n. 10422 — divenuta esecutiva a norma e per gli effetti della legge 10 febbraio 1953, n. 62 — con la quale il Comune di Roma ha formulato, ai sensi del citato art. 5 della legge n. 765/1967, le proprie controdeduzioni alle modifiche richieste da questa Regione, alle opposizioni presentate a seguito della pubblicazione delle modifiche stesse nonché alle 10 istanze, concernenti le originarie previsioni di progetto, che nella prima fase dell'istruttoria del piano erano pervenute direttamente a questa Regione;

VISTO il parere della Sezione Urbanistica Regionale n. 2033 del 10 maggio 1978;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato n. 11/F « Borgata Alessandrina » comprende il territorio delimitato a sud dalla Via Casilina, ad ovest dal Viale della Botanica (che nel tratto a nord della Via dei Meli assume la denominazione di Via del Fosso di Centocelle e, ancora più a nord, di Via Lucera), a nord dalla Via Prenestina e ad est dall'Asse Tangenziale est previsto dal vigente P.R.G.;

CHE nel comprensorio del piano ricadono, oltre a zone F/1 e ad aree M/2, M/3 ed N ad esse strettamente connesse ai fini della ristrutturazione del quartiere, anche zone B/2 e C, nonché un'area a destinazione L/2 di P.R.G. che viene peraltro considerata « stralciata » dal piano stesso con apposita simbologia sugli elaborati grafici ed indicata di « successiva attuazione »;

CHE tali zone, non propriamente affini alle F/1, almeno per quanto concerne le finalità attribuite a detta classificazione, sono ubicate, quella B/2 nel settore nord-ovest del com-

preensorio a ridotto della Via Prenestina e della Via Lucera, quella C nella parte centrale in fregio alla prevista Nuova Casilina e la zona L/2 nel settore sud-est del territorio a diretto contatto con la Via Casilina e la strada tan-genziale est;

Che la loro proposta inclusione nel perimetro del piano particolareggiato di cui trattasi appare intesa, per quanto riguarda le zone B/2 e C, a conferire anche un assetto organico e unitario ben definito ad un territorio che, per ubicazione e delimitazione, può assumere una sufficiente funzionalità solo in assenza di soluzioni di continuità nella agibilità delle infrastrutture primarie, soprattutto viarie e, quindi, più in generale, nel programma esecutivo di interventi pubblici;

CHE, inoltre, la zona B/2 (in quanto totalmente edificata - quartiere IACP) non ha possibilità di espansione funzionale (la zona è assolutamente carente di servizi pubblici) in direzione nord-ovest, mentre si ritiene possa realizzarsi in concreto una sua integrazione nel tessuto urbanistico circostante verso il comprensorio del p.p. in esame;

CHE per i motivi sopra esposti, la soluzione adottata dal Comune è da ritenere valida come criterio di impostazione del piano;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la zonizzazione in generale, che, nel p.p. adottato, questa appariva fortemente condizionata dallo stato di compromissione edilizia assai diffuso nel quartiere, e che tale condizionamento veniva evidenziato dalla non sempre funzionale distribuzione dei servizi e del verde reperiti in sede di studio del piano particolareggiato, in rapporto alla ubicazione dei nuclei residenziali in gran parte preesistenti alla redazione del piano stesso;

CHE in relazione a ciò la Sezione Urbanistica, avendo riscontrato che le previsioni in materia di aree pubbliche (servizi e verde) fossero carenti dal punto di vista quantitativo rispetto ai minimi di superficie prescritti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 che la Sezione stessa ritiene applicabili nel presente p.p. in quanto adottato, in variante al P.R.G., successivamente alla data di emissione dello stesso D.I., ha rappresentato con la citata relazione n. 5331 del 4 ottobre 1974 la necessità di integrare le previsioni stesse secondo un criterio distributivo più razionale;

CHE la Sezione stessa aveva indicato nella zona compresa tra l'Acquedotto Alessandrino e la Via Casilina quella ove dovevano essere operate le nuove scelte in quanto in tale zona venivano riscontrate più evidenti carenze nel settore dei servizi e del verde in relazione al consistente nucleo abitativo ivi già insediato;

CHE il Comune, controdeducendo al riguardo, ha fatto osservare che, per quanto attiene ai servizi di quartiere, le previsioni di piano risultano nel loro complesso adeguate ai minimi fissati dalle vigenti disposizioni tenendo conto del fatto che il numero complessivo di abitanti previsti dal p.p. deve considerarsi di 42.348 unità e non di 44019 — come originariamente previsto — per effetto della riduzione della cubatura residenziale complessiva conseguenza dell'accoglimento di alcune osservazioni;

CHE preso atto di detta precisazione comunale, si ritiene che possono ammettersi, con le prescrizioni di dettaglio che verranno più avanti rappresentate, le scelte operate dal Comune in materia di dotazione di aree pubbliche, in quanto sufficienti ad avviare quel processo di normalizzazione della situazione urbanistica locale che è ora in continua degradazione;

CHE, comunque, appare necessario, in relazione alla dotazione ed alla ubicazione delle aree per servizi ora previste, che il Comune proceda successivamente ad una revisione del p.p. che consenta il reperimento di eventuali altre aree pubbliche;

CONSIDERATO in particolare e sempre nel merito della zonizzazione, che la Sezione Urbanistica, con la citata relazione n. 5331 del 4 ottobre 1974 non aveva ritenuto ammissi-

bile la modifica del perimetro della zona L2, ricadente nel comprensorio di piano con la previsione di una successiva attuazione attraverso un separato provvedimento attuativo, operata dal Comune in accoglimento di opposizioni al piano stesso;

CHE tale inammissibilità, sostenuta dalla Sezione anche per il fatto che l'originario perimetro della zona L2 in questione risultava confermato nelle previsioni zonizzate del p.p. 25/L adottato, per l'attuazione dello stesso comprensorio, successivamente alle determinazioni di modifica sopra citate (delibera comunale n. 5377 del 5 settembre 1973), veniva motivata sia con il contrasto riscontrato tra alcune destinazioni attribuite alle aree da escludere dalla zona L2 e la destinazione per esse prevista, con apposita simbologia, sui grafici del detto p.p. 25/L (zona ferroviaria) e sia con la presenza su parte di dette aree, rilevate dagli stessi grafici prodotti dal Comune, di edifici industriali;

CHE il Comune, controdeducendo al riguardo, ha ritenuto di dover confermare la soluzione proposta — assicurando, peraltro, l'adeguamento ad essa delle previsioni zonizzative del p.p. 25/L — in quanto la stessa proposta è rapportata alla situazione di fatto sia per quanto riguarda le sedi viarie da essa interessate e sia in merito alla « zona ferroviaria » che, secondo il Comune, è interclusa tra fabbricati esistenti;

CHE, alla luce di quanto rappresentato dal Comune, si ritiene che la proposta modifica del perimetro della zona L2 sia da accogliere;

CONSIDERATO, in merito al vincolo per la tutela dell'Acquedotto Alessandrino nel tratto ricadente nel p.p. che il Comune ha concordato con la prescrizione della Sezione intesa ad adeguare la misura della fascia di rispetto prevista nel piano a quanto stabilito dall'art. 17 punto b) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;

CHE, per conseguenza il Comune ha provveduto ad ampliare fino a mt. 50 per lato, a partire dall'asse, le fasce di rispetto dell'antico manufatto modificando adeguatamente le destinazioni d'uso originariamente previste;

CHE tale ampliamento, tenuto conto del grado di compromissione delle zone latitanti all'acquedotto che non sembra consentano maggiori profondità della fascia di rispetto appare accettabile ed anche corrispondente alle richieste della Soprintendenza Archeologica di Roma, contenute nella nota n. 7424/76 del 21 gennaio 1977;

CHE si ritiene accettabile la variante da zona M1 a zona M2 introdotta in sede di adozione di piano particolareggiato per le zone prospettanti Via delle Susine e Via dell'Uva, in considerazione della generale carenza di attrezzature e di servizi anche privati, per le esigenze del quartiere, e corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la viabilità del piano particolareggiato in parola, che la stessa appare, nel suo complesso, adeguata sia nell'articolazione che nel dimensionamento dei manufatti stradali, alle esigenze locali;

CHE la Sezione Urbanistica aveva prescritto una integrazione delle aree previste per parcheggi pubblici, in quanto, dai riscontri effettuati sui grafici, queste non apparivano commisurate ai minimi di superficie stabiliti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 in rapporto agli abitanti previsti nel p.p.;

CHE tale integrazione avrebbe dovuto essere operata secondo la detta prescrizione, sulla base di un criterio distributivo che consentisse di razionalizzare la localizzazione dei parcheggi pubblici nell'ambito del p.p., specie in corrispondenza dei servizi;

CHE il Comune, controdeducendo al riguardo ha fatto presente che la specifica dotazione prevista nel p.p. risulta di circa mq. 79.000 (e non di mq. 19.000 come riportato a pag. 3 - par. 5 della delibera n. 10422 del 17 dicembre 1975 per mero errore materiale riscontrato a seguito di verifica dei dati forniti dal Comune) ed è inferiore di mq. 6.500 rispetto ai minimi di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 in rapporto ad una popolazione che — detratti gli abitanti

delle zone C (1806) Br (5000) e del Borghetto Alessandrino (1350), da attuare con strumenti urbanistici autonomi — ammonta a 34.192 unità;

CHE per conseguenza il Comune ha opportunamente proposto di vincolare a parcheggi pubblici, in opportuni punti del comprensorio, ulteriori aree (per una superficie complessiva di mq. 6.600) indicate nei grafici allegati alla delibera n. 10422 del 17 dicembre 1975;

CHE sempre in materia di viabilità, appare opportuno ribadire la necessità, già rilevata dalla Sezione Urbanistica, che, in sede di progetto esecutivo della rete stradale di quartiere, venga valutata dal Comune la possibilità della creazione di alcuni percorsi pedonali su tracciati ora destinati al traffico veicolare, nel quadro di una riqualificazione del tessuto edilizio del quartiere stesso;

CHE va, altresì, rappresentata la necessità che, nella prospettiva della ristrutturazione funzionale della viabilità di quartiere (passaggi pedonali, parcheggi, luoghi di sosta adulti, giochi bimbi, ecc.) richiesto da più parti (comitati di quartiere, circoscrizione, ecc.) le strade esistenti, ivi comprese quelle private (Via delle Susine, Via delle Nespole, ecc.) anche se non esplicitamente indicate a volte nei grafici di p.p., vengono mantenute, e che, pertanto, il Comune ne tenga opportuno conto nella disciplina edilizia delle zone interessate dalla loro presenza;

CHE in sede di studio esecutivo delle opere stradali, potrà inoltre essere valutata dal Comune anche l'opportunità di un ridimensionamento di quelle sezioni stradali che dovessero risultare eccessive rispetto ai prevedibili volumi di traffico veicolare sempreché, beninteso, la maggiore larghezza stradale non sia stata prevista nella dotazione dei parcheggi pubblici;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le aree destinate a servizi, che può ritenersi ammissibile il criterio adottato dal Comune, in base al quale la dotazione complessiva dei servizi per l'intero comprensorio del piano è stata attribuita facendo un bilancio unico dei fabbisogni delle varie zone, F/1, B/2 e C), considerando in aggiunta ai 35.542 abitanti, calcolati per le F/1, insediamenti di 5.000 abitanti per le zone B/2 e di 3.477 abitanti per le zone C (300 ab/ha secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.);

CONSIDERATO, per quanto riguarda la dotazione di servizi, che la Sezione Urbanistica aveva rilevato nel settore una carenza complessiva di circa mq. 8.700, rispetto alla superficie minima risultante dall'applicazione degli stands di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché una considerevole insufficienza delle destinazioni scolastiche (circa mq. 40.000 in meno) con una eccedenza di aree per servizi vari;

CHE la Sezione stessa aveva anche rilevato che il fabbisogno di servizi per la zona C, era stato solo in parte soddisfatto con reperimento di aree pubbliche nelle zone contermini ricadenti nello stesso comprensorio di piano particolareggiato;

CHE, in relazione a ciò, la Sezione aveva richiesto che venissero operati i necessari adeguamenti, sia della superficie complessiva che delle singole destinazioni d'uso, tenendo anche conto della sottrazione, rispetto alla dotazione di cui al p.p. adottato, di aree per servizi ricadenti nel prescritto ampliamento della fascia inedificabile a tutela dell'acquedotto Alessandrino fino a mt. 50 dall'Asse del manufatto;

CHE la Sezione medesima aveva segnalato anche la necessità di operare, nel quadro di tale revisione della dotazione di aree per servizi, una verifica della idoneità delle singole aree destinate all'edilizia scolastica « con particolare riferimento alla loro consistenza in rapporto al tipo di attrezzature da realizzare »;

CHE in merito a quanto sopra il Comune ha controdedotto precisando che la dotazione di aree per servizi prevista nel piano adottato corrisponde a quanto stabilito dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, per il fatto che il numero complessivo di abitanti insediati o da insediare

risulta ridotto da 44.019 a 42.348 per effetto della riduzione degli insediamenti abitativi nella zona C conseguente all'accoglimento di alcune osservazioni;

CHE, nella stessa controdeduzione, il Comune ha fatto presente di aver provveduto a modificare le destinazioni d'uso dei servizi stessi per il richiesto adeguamento agli standards ministeriali, e di aver provveduto ad integrare la primitiva dotazione complessiva, in conseguenza della intervenuta indisponibilità di alcune aree ricadenti nella fascia di rispetto dello antico acquedotto;

CHE quanto rappresentato con la controdeduzioni in questione e graficizzato sulle tavole 2/1A e 2/1B rispettivamente allegato A e allegato B alla delibera di controdeduzioni al parere della Regione — appare accettabile;

CHE, peraltro, non risulta dalla stessa controdeduzione se il Comune abbia o meno provveduto alla verifica della idoneità delle aree destinate dal p.p. ad attrezzature scolastiche per cui si ritiene di dover prescrivere che tale verifica debba, comunque, essere effettuata in sede di attuazione delle previsioni di piano;

CHE, inoltre, va segnalata sin da ora la opportunità che il Comune, in una eventuale ristrutturazione funzionale delle destinazioni d'uso delle aree per « servizi », tenga conto che per alcune aree (tra le quali ad esempio, quelle distinte con i nn. 6, 11, 12, 17, 18) potrà provvedersi, con determinazioni comunali, a destinazioni ed articolazioni funzionali secondo le effettive esigenze del momento attuativo;

CONSIDERATO che le aree con destinazione a verde pubblico erano state previste nel progetto adottato in misura leggermente superiore ai minimi di superficie stabiliti dalle vigenti disposizioni e che anche la loro ubicazione, corrispondente per lo più alle previsioni di P.R.G., era stata ritenuta accettabile dalla Sezione Urbanistica;

CHE, il Comune in sede di controdeduzione alle modifiche richieste dalla Sezione stessa ha provveduto a destinare a servizi e parcheggi pubblici di alcune aree a verde ed a vincolare a zona N — verde pubblico — altre aree già con diversa destinazione;

CHE nelle controdeduzioni e sui grafici allegati alla relativa delibera, il Comune ha riportato dettagliatamente la specificazione delle variazioni operate;

CHE di quanto sopra si prende atto, segnalando, peraltro, quanto verrà di seguito prescritto nel presente provvedimento circa l'incremento della dotazione di aree a verde pubblico in sede di studio dei piani di zona « 167 » del Quarticciolo e del Borghetto Alessandrino;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la edificazione residenziale, che anche nel presente p.p., come in altri già esaminati da questa Regione, il Comune di Roma ha inteso procedere alla ristrutturazione della zona F/1 interessata dal piano secondo un criterio che tiene conto della situazione edilizia preesistente alla redazione dell'elaborato;

CHE il Comune ha, infatti, classificato le aree ricadenti nel comprensorio di piano in « occupate », se già edificate con indice fondiario superiore a 2,09 mc/mq e « libere », se prive di costruzioni ovvero edificate con indice fondiario inferiore a 2,09 mc/mq;

CHE ai fini della progettazione del piano in parola il Comune ha preso in considerazione solo le aree definite « libere », attribuendo ad esse la volumetria dedotta dall'applicazione dell'indice territoriale di P.R.G. (1,2 mc/mq) alla superficie del comprensorio F/1 escluse le aree « occupate » che misurano una superficie fondiaria di mq. 389.650 con un volume edificato di mc. 2.190.928;

CHE la volumetria realizzabile, è stata, quindi, ripartita tra le superfici fondiarie « libere » assegnando ai vari isolati edificabili indici fondiari variabili (1,5, 1,8 e 2,09 mc/mq) direttamente proporzionali al grado di compromissione degli isolati stessi;

CHE l'applicazione di tale metodologia comporta di fatto maggiorazioni rispetto ai parametri previsti dal piano regolatore generale;

CHE, peraltro, l'esame obiettivo della situazione edilizia del quartiere induce a valutazioni non puramente teoriche che possono consentire, in concreto, l'attuazione dello strumento urbanistico predisposto;

CHE, infatti appare pressoché irrealizzabile una redistribuzione dei volumi teorici di P.R.G. relativi all'intero comprensorio del piano su tutte le aree edificabili sia « libere » che « occupate » dovendosi con tale procedimento sacrificare ogni residua ed invero limitata possibilità di edificazione sui terreni effettivamente liberi e con appropriata destinazione (residenziale) di P.R.G.;

CHE, inoltre, resta sempre di preminente importanza l'esigenza di conseguire una normalizzazione, sia pure non ottimale, della situazione urbanistica locale che tende, in mancanza di soluzioni più decisamente vincolative realizzabili con adeguato strumento attuativo approvato, ad un continuo deterioramento;

CHE per i motivi suesposti, si ritiene accettabile per il presente p.p. e senza pregiudizio per eventuali, future e diverse determinazioni che dovessero essere assunte su analoghi strumenti urbanistici di prossimo esame, il criterio seguito dal Comune nella impostazione delle previsioni del piano in ordine alle residenze ed alla relativa consistenza volumetrica delle aree libere riportata in premessa salvo, beninteso, le modifiche conseguenti alle prescrizioni di cui al presente provvedimento;

CHE per quanto riguarda la zona B/2 inserita nel piano, la quale risulta interamente edificata, la Sezione Urbanistica aveva ritenuto indispensabile che, nel rispetto delle relative norme di P.R.G. venisse integrata la normativa di esecuzione e di attuazione della restante zona di ristrutturazione edilizia ed aveva formulato alcune prescrizioni in merito al reperimento di aree per servizi pubblici necessari;

CHE il Comune, controdeducendo alla prescrizione della Sezione in base alla quale la normativa prevista per l'attuazione della zona B2 da ristrutturare dovesse essere adeguatamente integrata nel rispetto delle relative norme di P.R.G., ha proposto per tale zona la modifica di destinazione « a zona 167 », « imponendo ad essa un perimetro di successiva attuazione » con il rinvio dello studio della pianificazione della zona stessa ad un apposito piano di zona che sarà dotato di una specifica normativa attuativa;

CHE la proposta è stata formulata in considerazione del fatto che, in virtù delle disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, l'Istituto Autonomo per le case Popolari di Roma, proprietario di tutto il complesso, ha possibilità di operare in zone vincolate dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e tenendo conto della precaria situazione edilizia del complesso stesso, che dovrà quanto prima, essere sottoposto a ristrutturazione;

CHE la proposta comunale sopra descritta appare accettabile in linea di principio e potrà, beninteso, essere formalmente perfezionata anche quale variante di P.R.G., attraverso l'adozione e l'approvazione di un apposito piano di zona in attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167;

CHE pertanto, il comprensorio B2 di cui trattasi — così come delimitato dal Comune, con apposita simbologia, sulla tavola n. 2/1B — « allegato b » alla delibera di controdeduzioni al citato parere della Sezione Urbanistica n. 5331 del 4 ottobre 1974 — va stralciato dalla approvazione del presente piano;

CHE, comunque, al riguardo, si ritiene di dover rappresentare sin da ora la necessità — allo scopo di mantenere l'unitarietà previsionale dell'intera zona ricadente nel perimetro del piano a cui si è sopra fatto cenno — che nello strumento urbanistico attuativo del comprensorio B2 di cui trattasi siano riproposte, in linea di massima e salvo le modifiche migliorative che dovessero risultare dallo studio del piano di ristrutturazione della zona stessa, le

previsioni in materia di aree pubbliche e rete viaria già inserite nel presente piano particolareggiato;

CONSIDERATO che una proposta di stralcio e successiva attuazione, analoga a quella formulata per la zona B2, è stata avanzata dal Comune — in sede di controdeduzioni al parere della Sezione Urbanistica — per l'area di sua proprietà, che il p.p. adottato destinava alla edificazione con indice di edificabilità di 8,13 mc/mq e per la quale la Sezione aveva richiesto che l'attuazione dovesse essere definita secondo un progetto planovolumetrico, da includere tra gli elaborati del piano, progetto in cui doveva realizzarsi un abbassamento dell'indice fondiario e, quindi, una minore altezza dei fabbricati rispetto a quella massima stabilita ed una adeguata utilizzazione degli spazi comuni;

CHE anche tale proposta appare accettabile, in linea di principio, e potrà essere perfezionata, come la precedente, con apposito piano di zona in variante al P.R.G. in attuazione della legge 167 sopra citata, significando che nella redazione di detto piano dovrà, comunque, tenersi conto delle indicazioni della Sezione in ordine dell'altezza degli edifici ed alla loro articolazione planimetrica;

CHE, per conseguenza, l'area stessa deve ritenersi stralciata dall'approvazione del presente p.p. nella misura stabilita dal Comune, con apposita perimetrazione, sulla citata tavola n. 2/1B - allegato B alla delibera di controdeduzioni al parere della Sezione Urbanistica;

CONSIDERATO che, per quanto riguarda la dotazione di aree per verde pubblico, il Comune non ha ritenuto di provvedere al reperimento di nuove aree all'interno del p.p.;

CHE, pertanto, si ritiene di prescrivere che per incrementare tale dotazione complessiva, in sede del piano di zona « 167 » proposto dal Comune stesso, vengano incluse in esso ed adeguatamente attrezzate e collegate, le aree già con destinazione N ubicate a nord del comprensorio B2 del Quarticciolo;

CONSIDERATO che nel piano in esame il Comune ha ritenuto di includere, con destinazioni connesse alle esigenze viarie e trasportuali del quartiere Alessandrino, anche un comprensorio ubicato a sud della Via Casilina, ricadente nel piano di zona « 167 » n. 30 - Torre Spaccata Ovest;

CHE su tale inclusione la Sezione Urbanistica in sede di primo esame del piano, non aveva formulato osservazioni in quanto il Comune aveva provveduto nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge, a proporre a questa Regione apposita variante al detto piano di zona, adottata contestualmente al presente p.p. ma con separato atto deliberativo (delibera consiliare n. 10 del 23 gennaio 1970);

CHE la modifica riguardante lo stralcio dal piano di zona del comprensorio in questione (già destinato a verde pubblico), pur ritenuta ammissibile nella sua individualità da questa Regione, non ha ottenuto l'approvazione, in quanto nell'ambito del nuovo piano di zona « Torre Spaccata Ovest », proposto dal Comune con la succitata delibera consiliare n. 10/1970, è stata riscontrata una carenza di aree pubbliche conseguente al mancato ripristino della precedente dotazione di verde pubblico dopo lo stralcio operaio;

CHE il progetto di variante del piano di zona n. 30, contenente la suddetta modifica è stato restituito al Comune, per la necessaria integrazione di aree per verde e servizi pubblici con nota 3 ottobre 1974, n. 5336, dell'Assessorato all'Urbanistica di questa Regione;

CHE a tutt'oggi, il Comune non ha provveduto al riguardo, per cui il comprensorio di cui trattasi risulta ancora formalmente soggetto al vincolo della legge 18 aprile 1962, n. 167;

CHE nonostante ciò, l'inclusione del comprensorio nel presente p.p. è stata confermata dal Comune, con alcune modifiche della relativa zonizzazione, nei grafici allegati alla delibera n. 10422 del 17 dicembre 1975, di controdeduzione alle modifiche proposte dalla Sezione;

CHE, tenuto conto della rilevanza, nel contesto della articolazione viaria del p.p. ,delle destinazioni di piano relative allo stesso comprensorio, non si ritiene opportuno stralciare le aree in esso ricadenti dall'approvazione del p.p. 11/F come invece è stato suggerito dal Comune con fono n. 1887 dell'8 marzo 1977 di riscontro ad apposita richiesta di notizie in merito avanzata dalla Sezione Urbanistica Regionale;

CHE, peraltro, appare ormai non più procrastinabile l'esigenza di dotare il quartiere Alessandrino di uno strumento urbanistico attuativo che consenta di risolvere i molteplici e gravi problemi della collettività ivi residente in materia di viabilità e servizi pubblici essenziali, per cui non si ritiene possa rinviarsi l'approvazione del p.p. alla formale definizione del problema ora rappresentato;

CHE, d'altra parte, la modifica al piano di zona n. 30 relativa allo stralcio del comprensorio di cui trattasi è stata, come detto, adottata dal Comune e ritenuta ammissibile dalla Sezione Urbanistica Regionale;

CHE, pertanto si ritiene di poter ammettere l'inclusione delle aree stesse nel perimetro del presente p.p., prescrivendo al tempo stesso al Comune di provvedere sollecitamente al perfezionamento della variante al piano di zona n. 30;

CONSIDERATO, in merito alle previsioni riguardanti l'attuazione della zona C, destinata secondo il P.R.G. a ridimensionamento viario ed edilizio e inserita nel p.p. con la stessa destinazione, che la Sezione Urbanistica aveva ritenuto necessario prescrivere che il Comune provvedesse ad un adeguamento delle previsioni stesse, e, quindi, del planovolumetrico in cui venivano rappresentate, nonché della normativa di attuazione corrispondente e, in particolare, che fossero precisati;

1) i vincoli di rispetto (distacchi) degli edifici della « Nuova Casilina » stabiliti sulla base delle prescrizioni di cui alle norme vigenti;

2) le volumetrie massime consentite, per la specifica destinazione a zona C, dalla normativa di P.R.G.;

3) la dotazione di aree pubbliche (servizi e verde) in misura adeguata al fabbisogno della zona, calcolato sulla base degli standards minimi fissati dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, al fine di evitare che eventuali insufficienze gravassero sulle zone F1 con termini già carenti di servizi;

4) la creazione nella zona di una struttura urbanistica atta a consentire di realizzare la necessaria saldatura tra i settori F1 a nord e sud della Nuova Casilina;

CHE, inoltre, la predetta Sezione aveva ritenuto necessario che il Comune rappresentasse con relazione, elaborati e normativa, una suddivisione in comparti della zona C tale da consentire una attuazione dei comparti nonchè la natura ed entità delle relative opere di urbanizzazione;

CHE il Comune con la citata delibera n. 10422 del 17 dicembre 1975 ha preso atto « delle richieste formulate dalla Sezione Urbanistica in merito alla rielaborazione ed integrazione del progetto planovolumetrico » ed ha precisato di aver redatto l'elaborato « nei modi e nelle forme prescritte »;

CHE lo stesso Comune ha pure fatto presente di aver adeguatamente integrato la normativa di attuazione del p.p. relativa alla stessa zona (« Capo VI - comprensori da convenzionare ») e, per quanto riguarda la dotazione deiservizi del settore, di ritenere superata la richiesta della Sezione avendo soddisfatto le esigenze di aree pubbliche della zona C (valutate in mq. 11.739) reperendo complessivamente, al suo interno, aree per mq. 38.730 di cui mq. 13.110 per servizi e mq. 25.620 per la sede stradale attrezzata della Via Casilina;

CHE il nuovo progetto planovolumetrico redatto dal Comune è costituito da 9 tavole allegare con l'indicazione da C1 a C9, alla delibera di controdeduzione al parere della Regione, in luogo dell'unico elaborato originariamente presentato;

CHE dall'esame dei suddetti elaborati, corredati di apposita relazione illustrativa, si è rilevato quanto segue:

1) i limiti di distanza dei fabbricati dal filo stradale della Nuova Casilina sono stati rappresentati sui grafici in uno con le indicazioni planovolumetriche del tracciato della stessa arteria e della rete viaria interna alla zona C e con l'ubicazione dei parcheggi;

2) all'intera zona è stato attribuito (come nella precedente soluzione progettuale), un indice di edificabilità territoriale di 2,76 mc/mq di cui 1,5 mc/mq per residenze e 1,26 mc/mq per volumi non residenziali;

3) all'interno nella zona che misura una superficie comprensoriale di mq 113.720 sono state reperite aree per servizi per mq 12.260 ed aree per sedi stradali e parcheggi per com-

4) l'intera zona è stata suddivisa in 11 « comprensori » (distinti sui grafici con lettera da A ad M) di superficie variabile e per ciascuno di essi sono state calcolate la superficie delle aree pubbliche, la superficie fondiaria ed i corrispondenti volumi residenziali e non residenziali con la specificazione, per questi ultimi, delle varie destinazioni d'uso previste;

nessivi mq 34.730 ed è stato previsto un insediamento abitativo di 1806 unità;

5) per l'attuazione della zona C sono state indicate la nuova normativa tecnica e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per ciascun « comprensorio » con l'indicazione dell'ammontare presunto della spesa necessaria per la loro realizzazione;

CHE le modifiche alle originarie previsioni sia del p.p. adottato e sia delle successive variazioni proposte in accoglimento di opposizioni ed osservazioni a detto p.p., apportate con il nuovo progetto presentato, sono state ritenute dal Comune introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE al riguardo, non può condividersi il punto di vista del Comune, trattandosi, nella fattispecie, come precisato anche dallo stesso Comune, di « rielaborazione » di un progetto, dalla quale, secondo le verifiche effettuate dalla Sezione Urbanistica risultano sostanziali modifiche degli elaborati tecnici e della normativa rispetto alle originarie previsioni, modifiche che non si ritengono comprese tra quelle che possono essere introdotte dall'Ufficio ai sensi della vigente legislazione in materia;

CHE, per conseguenza, i nuovi elaborati avrebbero dovuto essere nuovamente adottati e pubblicati ai sensi dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come, peraltro, indicato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con la nota n. 5605 del 17 dicembre 1974, con la quale sono state comuncate al Comune le modifiche al p.p. proposte da questa Regione;

CHE, pertanto, le previsioni attuative concernenti la zona C di cui trattasi, non possano essere approvate in questa sede;

CHE, d'altra parte, l'urgenza di dotare il quartiere Alessandrino, limitrofo alla zona C in questione di uno strumento attuativo per avviare a soluzione i molteplici e pressanti problemi della popolazione residente, induce a ritenere improbabile un rinvio della approvazione del p.p. per l'espletamento degli adempimenti sopra menzionati, che riguardino la sola zona C;

CHE, pertanto, le previsioni relative alla zona C si ritiene debbano essere stralciate dal presente piano particolareggiato per una loro nuova adozione e pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 anche in considerazione del fatto che tale determinazione di stralcio non si ritiene pregiudizievole per la funzionalità dell'intero quartiere in relazione ai problemi sopra citati;

CHE, comunque, appare opportuno precisare che l'approvazione col presente p.p. delle altre previsioni relative alle zone contigue alla zona C definisce, così come proposto dal Comune in variante al P.R.G., il perimetro della stessa zona C per cui l'eventuale, successiva approvazione delle sue previsioni attuative in esecuzione del P.R.G. rientrerà tra le competenze delegate ai sensi della legge regionale n. 74 del 18 giugno 1975;

CHE in relazione a ciò ed a causa di carenze nella rappresentazione progettuale emerse dall'esame di dettaglio degli elaborati, carenze che potrebbero implicare la stessa ammissibilità di alcune scelte previsionali, appare necessario in questa sede, formulare le seguenti prescrizioni per la corretta applicazione della vigente normativa di P.R.G.:

1) che il progetto da adottare dovrà contenere anche l'indicazione della ubicazione degli edifici « a destinazione unitaria diversa da quella abitativa » per il quale secondo l'art. 2 - par. 5 - comma 4° - delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che risulta applicato nella soluzione urbanistica proposta per la zona C, viene consentita « una cubatura non superiore al 15 per cento della complessiva, afferente alla parte residenziale del quartiere;

2) che sulla base di quanto rappresentato dal Comune in merito al reperimento delle aree pubbliche nell'ambito della zona C e anche in relazione alla definizione delle modalità di esecuzione della Nuova Casilina (a carico del Comune o dei privati) venga operata la definitiva verifica delle effettive disponibilità di aree pubbliche in rapporto al fabbisogno della zona, ai fini di una eventuale integrazione della dotazione già prevista;

3) che vengano definite con certezza, anche in relazione alla restante normativa di p.p., le modalità attuative della zona integrando adeguatamente, se del caso, la norma di cui al Capo VI - « Comprensorio in zona C di P.R.G. con progetto planovolumetrico » già proposta;

CHE si ritiene, infine, di prescrivere che, allo scopo di evitare soluzioni di continuità dell'articolazione viaria del quartiere Alessandrino vengano mantenute in esercizio, in attesa dell'esecuzione delle opere stradali previste dal progetto relativo alla zona C, le strade di attraversamento della zona attualmente esistenti;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'edificazione non residenziale che l'attribuzione, con finalità incentivanti, di volumi non residenziali ad isolati edificabili che raggiungano, con accorpamenti volontari, superfici uguali o superiori a 3.000-5.000 e 10.000 mq appare ammissibile nella prospettiva di una loro riqualificazione sotto il profilo architettonico;

CHE i volumi suddetti non potranno superare, ovviamente, la misura massima complessiva del 15 per cento del volume residenziale realizzabile sulle aree libere;

CHE gli stessi volumi potranno essere realizzati, nell'osservanza della specifica norma di P.R.G., sugli isolati indicati negli elaborati del p.p., secondo gli indici di 0,5-0,8 e 1,5 mc/mq rispettivamente per lotti di superfici oltre i 3.000-5.000 e 10.000 mq;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la normativa tecnica del piano particolareggiato in parola, che la stessa appare, in linea di massima completa di prescrizioni per ogni settore di intervento;

CHE, peraltro, per aggiornare i riferimenti alle più recenti disposizioni in materia, il comma c) dell'art. 6 della suddetta normativa, va sostituito con il seguente:

« Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere dimensionati secondo gli indici stabiliti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 »;

CONSIDERATO in merito al titolo II - Capo I - zona residenziale semplice - che la Sezione Urbanistica aveva rappresentato l'opportunità della realizzazione dei servizi privati previsti dagli artt. 7 e 8 secondo una puntuale precisazione ubicativa e quantitativa nell'ambito delle zone residenziali semplici del p.p. — anziché in base alle indicazioni di massima

riportate sugli elaborati — e con apposita normativa, in modo da introdurre già in fase di previsioni elementi certi in merito sia alla integrazione funzionale dei detti servizi nel comprensorio di piano che alla articolazione compositiva degli isolati interessati;

CHE, inoltre, la Sezione medesima aveva ritenuto che la normativa di cui al titolo II - Capo I - fosse da integrare con la precisazione riguardante il computo dei volumi non residenziali di cui ai citati artt. 7 e 8 nella cubatura di p.p.;

CHE il Comune, controdeducendo al riguardo, ha fatto presente che la mancata precisazione di alcune delle destinazioni non residenziali previste nelle zone residenziali semplici discende da una scelta urbanistica dettata dalle peculiari caratteristiche dei servizi relativi, che devono inserirsi nel tessuto urbano non secondo un disegno programmatico, ma in base alle esigenze che « caso per caso e luogo per luogo andranno nel tempo manifestandosi »;

CHE, comunque, per tutte le utilizzazioni non residenziali nelle zone di cui trattasi, alcune delle quali (scuole e cliniche private) scelte con criteri selettivi in base alla ubicazione e densità abitativa degli isolati residenziali, il Comune ha fatto presente di non aver inteso definire specificamente aree particolari « in quanto tale precisazione limitativa avrebbe favorito inequivocabilmente i proprietari delle aree scelte per gli insediamenti di cui sopra »;

CHE per quanto riguarda, infine, l'osservazione circa l'opportunità di una precisazione in ordine al computo dei volumi non residenziali di cui trattasi, il Comune, escluso che detti volumi possano incidere sul 15 per cento del volume totale residenziale di p.p. che è stato localizzato in isolati ben definiti ubicati in « zone con destinazione d'uso mista », ha precisato che il volume non residenziale nelle « zone residenziali semplici » rientra interamente nell'ambito della cubatura residenziale ammissibile secondo l'indice attribuito;

CHE si prende atto di quanto rappresentato dal Comune in merito alla opportunità di definire in base ad esigenze del momento anziché secondo un piano programmatico, il tipo e l'ubicazione dei servizi consentiti nelle zone residenziali semplici;

CHE, comunque, si ritiene di raccomandare al Comune di operare le scelte ubicazionali e tipologiche di detti servizi avendo cura di integrare organicamente con essi i servizi di carattere pubblico;

CHE per quanto riguarda la richiesta integrazione della normativa del titolo II - Capo I, invece, pur tenendo presente quanto affermato dal Comune, si ritiene che l'integrazione stessa sia opportuna per una più completa precisazione attuativa della norma;

CHE pertanto la stessa normativa deve essere completata con l'introduzione dell'articolo 8/bis così formulato:

Art. 8/bis: computo dei volumi non residenziali

« I volumi corrispondenti alle destinazioni di cui ai precedenti artt. 7 e 8 dovranno essere interamente computati nella cubatura residenziale ammissibile nelle aree interessate, secondo gli indici fondiari ad esse attribuiti dal p.p. »;

CONSIDERATO, che in merito all'art. 10 — negozi nelle zone di distacco — la Sezione Urbanistica aveva espresso il parere che non fosse ammissibile l'utilizzazione di parte dei distacchi per la costruzione dei negozi, in quanto giudicata in contrasto con l'art. 3/7 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che prescrive: « il carattere di dipendenza dell'edificio » degli eventuali locali accessori da realizzare nelle zone di distacco;

CHE al riguardo la Sezione stessa aveva espresso l'avviso che nessuna costruzione, di qualsiasi genere e per qualunque uso, fosse, comunque, da consentire nelle zone di distacco stante il grado di compromissione edilizia della zona;

CHE nella relativa controdeduzione il Comune ha ribadito la validità della norma di piano a suo tempo proposta perché « legata a precise scelte urbanistiche tendenti alla realiz-

zazione di fasce continue di negozi » tanto più che, sempre secondo il Comune, « non sembra sussistere il temuto contrasto tra detta norma e l'art. 3/7 della normativa tecnica di P.R.G. in quanto mentre detto articolo si riferisce ad accessori nelle zone di distacco, si tratta nel caso specifico di negozi che parte integrante dell'edificio, si protendono fino ad confine »;

CHE, preso atto delle valutazioni sul carattere tecnico urbanistico della scelta previsionale operata ed anche dell'interpretazione della norma di P.R.G. sopra richiamata precisate dal Comune in sede di controdeduzioni, si ritiene possa mantenersi nel testo originariamente proposto l'art. 10 - negozi nelle zone di distacco;

CONSIDERATO, in merito all'art. 12 — attività artigianali — che la Sezione Urbanistica aveva ritenuto di condizionare la possibilità di uso parziale per attività artigianali dei locali al piano terra in edifici residenziali, al tipo di gestione degli esercizi (a conduzione familiare), al fine di ottenere una limitazione della dimensione delle aziende interessate, nonché all'indirizzo lavorativo (non molesto) delle attività di cui trattasi intendendo così assicurare che non venisse recata molestia alcuna ai residenti nell'edificio ed in quelli circostanti ed anche per evitare sovraccarichi sulle strutture soprattutto viarie, delle zone interessate che, come è noto, risultano dimensionate in base al carattere residenziale e commerciale dell'insediamento;

CHE la Sezione stessa aveva anche ritenuto che gli esercizi per attività artigianali non potessero essere assimilati ai negozi, per cui i relativi volumi dovevano essere inclusi, a differenza dei negozi, nelle cubature, risultanti della applicazione dell'indice di edificabilità di p.p.;

CHE il Comune, controdeducendo al riguardo, ha espresso l'avviso che tali limitazioni, oltre a non apportare vantaggi rilevanti per la collettività residente, sarebbe di difficile applicazione per l'inesistenza di adeguati strumenti di controllo ed ha precisato che la natura non molesta degli insediamenti viene già imposta nella stesura originaria dell'art. 12 in questione;

CHE il Comune, inoltre, non ha concordato con la proposta di dover considerare i volumi dei locali per attività artigianali nella volumetria stabilita dal p.p. per la zona interessata, in quanto ritiene tali esercizi in tutto assimilabili ai negozi e, quindi, soggetti alla stessa regolamentazione urbanistica;

CHE, valutando in termini realistici le considerazioni del Comune in merito al tipo di gestione ed alla natura delle attività artigianali di cui trattasi, si ritiene possa mantenersi il testo dell'art. 12 nella sua originaria stesura raccomandando però al Comune di disporre che i propri Organi — competenti al rilascio di autorizzazioni per la utilizzazione di locali per esercizi artigianali — tengano presente, al momento opportuno, le esigenze rappresentate dalla Sezione Urbanistica;

CHE va, altresì, precisato che dovranno essere, comunque, escluse dalle zone residenziali con negozi le concessioni per quelle attività artigianali che, pur se di ridotte dimensioni, abbiano caratteristiche di artigianato industriale per il quale il vigente P.R.G. prevede apposita regolamentazione;

CHE, per quanto attiene alla valutazione dei volumi relativi ai locali destinati alle attività di cui trattasi, si riconosce che, effettivamente, alcune attività « artigianali » come quelle citate ad esempio dal Comune a sostegno delle proprie considerazioni (parrucchieri, tintorie, lavanderie, ecc.) conferiscono ai locali in cui vengono svolte la caratteristica di esercizi commerciali propria dei negozi;

CHE tale caratteristica, peraltro, non appare attribuibile genericamente, a tutte le attività definite « artigianali »;

CHE, pertanto, per una corretta osservanza dell'art. 2 delle norme tecniche di P.R.G. — per la parte che prevede l'esclusione dei locali destinati a negozi dal computo delle volumetrie comprensoriali — si ritiene possa concordarsi solo parzialmente con la controdeduzione comunale, nel senso di non considerare ai fini del calcolo dei volumi residenziali, beninteso laddove viene prevista dal p.p. la destinazione « residenziale con negozi », anche la cubatura corrispondente alle superfici al piano terra degli edifici destinate ad attività artigianali che presentino affinità di gestione con gli esercizi commerciali anche per il rapporto di fruizione diretta da parte del consumatore;

CHE detta precisazione va inserita nel testo dell'art. 15, alla 2^a riga dopo il termine « artigianali », nella seguente formulazione: . . . « attività artigianali che presentino affinità di gestione e di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi »;

CONSIDERATO che, in relazione a quanto sopra detto in merito all'art. 15, si concorda con il Comune per l'integrazione del Testo dell'articolo stesso con il seguente comma, al termine dell'originaria versione:

« Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 35, 36 e seguenti possano conservare la cubatura già edificata, fermo restando l'obbligo dei negozi con l'eccezione di cui al precedente art. 14, la cubatura afferente ai negozi e ai retrostanti locali artigianali dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi »;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 17, che la Sezione Urbanistica aveva ritenuto per una più corretta applicazione di una norma prevista dall'art. 2 della normativa di P.R.G. che il testo proposto fosse da modificare nel senso di consentire la realizzazione dei volumi non residenziali nelle zone con « destinazione mista (residenziale e non residenziale) » solo in edifici a destinazione unitaria diversa da quella abitativa e non anche mediante la sovrapposizione in uno stesso edificio dei volumi corrispondenti ai due modi d'uso come previsto dal Comune;

CHE il Comune ha controdedotto al riguardo precisando che la norma proposta è dettata da precise scelte di « carattere urbanistico e di composizione architettonica » ed avanzando dubbi sulle presunte difformità tra la norma stessa e quella del P.R.G. citata dalla Sezione Urbanistica;

CHE l'interpretazione dello spirito, oltre che della lettera, della norma di P.R.G., non si ritiene consenta di condizionare l'osservanza a valutazioni di carattere tecnico-urbanistico e, comunque, tali da vanificarne l'intendimento precipuo di assicurare in mod certo ed effettivo la permanente distinzione delle destinazioni d'uso dei volumi non residenziali e residenziali precludendo ogni possibilità materiale di unificazione dei due modi d'uso;

CHE, per quanto sopra ed in relazione alla controdeduzione comunale succitata, appare opportuno precisare che la « sovrapposizione » dei volumi residenziali e non residenziali, potrebbe corrispondere ad una corretta interpretazione della norma di P.R.G. in questione solo nei casi in cui, non risultano tecnicamente realizzabili in distinti corpi di fabbrica detti volumi, la funzionalità nettamente distinta tra i due modi d'uso indicata dal Comune possa concretizzarsi, con adeguate soluzioni architettoniche, attraverso la separazione dei vani scala per l'accesso ai locali a diversa destinazione e la realizzazione della unitarietà di modo di uso in ciascuno dei piani del fabbricato;

CHE, pertanto, a praziale conferma dell'osservazione già formulata al riguardo dalla Sezione Urbanistica, il testo dell'art. 17 va modificato come segue:

« Art. 17 — Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali. I volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali mediante la separazione dei corpi di fabbrica ovvero nei casi in cui ciò non risulta realizzabile per motivi tecnici o di funzionalità dei manufatti, mediante la sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi

X I d'uso purché con funzionalità nettamente distinte anche degli impianti tecnici, da conseguire con la separazione dei vani scala di accesso ai locali a diversa destinazione e con la concentrazione unitaria di questi su ciascuno dei piani dell'edificio.

In ogni caso, i volumi a destinazione non residenziale dovranno essere vincolati permanentemente a tale uso con apposito atto formale trascritto »;

CONSIDERATO che, in relazione alla soppressione del vincolo di edificazione mediante progetto planovolumetrico obbligatorio fissato nel p.p. adottato per alcuni isolati in zona F1, proposta dal Comune in sede di controdeduzioni ed opposizioni presentate al riguardo, deve essere soppresso nella normativa di p.p. il capo IV comprendente gli artt. 23, 24, 25, 26, 27, e 28 nonché il comma b) del paragrafo C) dell'art. 3 - Capo II;

CHE nel testo dell'art. 35 - ultimo capoverso - penultima riga - il termine « potranno » deve essere sostituito con « dovranno » giusta l'osservazione della Sezione accettata dal Comune in sede di controdeduzioni;

CONSIDERATO che l'art. 38 prevede per l'edificazione residenziale lotti minimi della superficie di mq 700 nonché la possibilità di utilizzazione dei lotti della superficie di metri quadrati 400 — purché costituiti a seguito di cessione trascritta regolarmente prima della data di adozione del p.p.;

CHE su tale ultima possibilità la Sezione Urbanistica aveva espresso parere negativo non ritenendola compatibile con l'esigenza di realizzare, per quanto possibile, una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica della zona entro accettabili limiti di densità edilizia in armonia con la specifica regolamentazione di P.R.G.;

CHE il Comune ha controdedotto al riguardo riaffermando la validità della proposta di cui al p.p. adottato, in quanto il lotto minimo di mq 400, « consentito prima dell'adozione del presente piano, risponde ad esigenze determinate dal taglio dei lotti avvenuto dopo l'istituzione del nucleo edilizio del 1935 che assimilava queste zone ai villini comuni del P.R. del 1931 »;

CHE, in relazione a quanto ora rappresentato dal Comune, si ritiene che può essere consentita l'edificazione residenziale su lotti minimi di mq 400, costituiti come previsto dall'art. 38, nelle zone R1 di p.p. ove i limiti di volume (1,5 mc/mq) permettono soluzioni progettuali accettabili anche con tali minimi di superficie disponibile, mentre per le altre zone, il lotto minimo suddetto potrà essere accettato solo nei casi in cui risulti intercluso ovvero non sussistano condizioni oggettive per poter procedere ad accorpamenti con lotti contigui pure di superficie inferiore a mq 700;

CHE, pertanto, l'art. 38 deve essere integrato con l'aggiunta del seguente periodo al testo proposto:

« ... del presente p.p. che ricadono in zona R1 o, se ricadenti in altre zone residenziali di piano, che risultino interclusi ovvero per i quali non sussistano le condizioni per poter procedere ad accorpamenti con lotti contigui pure di superficie inferiore a mq 700 »;

CONSIDERATO che in merito all'art. 39 la Sezione Urbanistica aveva espresso l'avviso che il relativo testo adottato fosse da integrare nella norma il collegamento delle strade private con la rete viaria del quartiere e ciò anche al fine di poter predisporre uno schema viario completo per ogni valutazione in ordine sia alla regolazione del traffico interno anche per quanto riguarda l'apposizione della segnaletica stradale e sia alla esecuzione di nuove opere stradali o completamento di quelle esistenti;

CHE il Comune controdeducendo al riguardo ha ritenuto di dover confermare il testo adottato dell'art. 39 in quanto conforme a quelle inserite in altri piani particolareggiati già esaminati da questa Regione senza che venissero formulate osservazioni al riguardo;

CHE non si ritiene che valutazioni di dettaglio già formulate da questa Regione per altri strumenti urbanistici debbano assumere necessariamente un carattere da generalizzare, applicabile in tutti i casi e, quindi, anche in situazioni locali diverse;

CHE, in particolare, nel caso della Borgata Alessandrina l'articolazione della rete varia di quartiere prevista, ed anche valutazioni di elementi che incidono sul volume di traffico quali la situazione edilizia esistente e la densità abitativa del quartiere stesso, inducono a ritenere opportuno più che in altre località anche limitrofe un assetto viario che già in fase progettuale preveda una razionale distribuzione del traffico sull'intera rete evitando così sovraccarichi che potrebbero verificarsi nel tempo in conseguenza di eventuali inserimenti sulla rete pubblica di strade private prima intercluse;

CHE pertanto si ritiene di dovere confermare l'avviso della Sezione Urbanistica prescrivendo l'integrazione dell'art. 39 di questione con l'aggiunta del seguente comma, al termine del testo proposto: « In sede esecutiva, le strade private dovranno risultare collegate con la rete stradale pubblica, attraverso uno schema viario unitario »;

CONSIDERATO che in relazione a quanto in precedenza precisato in ordine al testo dell'art. 10 — negozi nelle zone di distacco — può confermarsi il riferimento a detto articolo 10 contenuto nel testo dell'art. 41 - 1° capoverso - che resta, pertanto, nella formulazione di cui al p.p. adottato;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 42 che la Sezione Urbanistica aveva prescritto che dovessero ritenersi recepite integralmente le disposizioni relative ai distacchi ed inclinate contenute nell'art. 3, punto 5, delle norme tecniche di P.R.G. e nell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE il Comune ha controdedotto concordando con la detta prescrizione e proponendo di conseguenza una rielaborazione del testo di detto art. 42 per una più chiara esplicitazione delle norme vigenti in materia;

CHE il testo rielaborato recepisce, come richiesto, le dette disposizioni vigenti ed appare quindi ammissibile, in sostituzione di quello di cui al p.p. adottato, nella formulazione riportata nella delibera della Giunta Municipale n. 10422 del 17 dicembre 1975 (pagg. 8, 9, 10);

CONSIDERATO che la integrazione della norma di cui al titolo III - Capo II - Edificazione in zone con indice di edificabilità di 8,13 mc/mq richiesta dalla Sezione in sede di esame del p.p. adottato deve ritenersi superata per il fatto che la norma stessa viene soppressa, come proposto dal Comune, in quanto si riferisce ad area per la quale viene previsto lo stralcio dell'approvazione per una « successiva attuazione » ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167;

CHE, per lo stesso motivo, va soppressa la norma di cui all'art. 34 - « Edificazione nell'ambito del perimetro di accorpamento in zona B2 », pure stralciato dal presente p.p. come proposto dal Comune, per una « successiva attuazione » ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167;

CONSIDERATO che la norma di cui al Capo VI, artt. 30, 31 e 32 « Compensatori da convenzionare (zona « C ») va soppressa in quanto si riferisce alla zona « C », che viene stralciata con il presente provvedimento unitamente alla nuova normativa di attuazione proposta dal Comune in sede di rielaborazione del progetto planovolumetrico relativo a detta zona;

CHE per lo stesso motivo non va accolta l'integrazione della norma di cui al Cap. II - art. 3 riguardante l'inclusione di detto articolo del par. E) - « Compensatori da convenzionare in zona C », proposta dal Comune con la delibera n. 4539 del 2 agosto 1972 di controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni al p.p.;

CONSIDERATO, per quanto concerne le varianti al P.R.G. inserite nel piano in esame, che oltre a quella relativa alla zona M/1 trasformata in zona M/2, in precedenza citata, anche le altre, dettate da esigenze di interesse pubblico connesse alla necessità di reperire aree per verde e servizi, ovvero introdotte per adeguare il piano a situazioni regolari preesistenti, si ritengono ammissibili, per quanto non in contrasto con le prescrizioni e raccomandazioni di cui al presente provvedimento;

CHE le fasi di attuazione del piano — le quali stabiliscono un ordine proritario e contemporaneo sia dei servizi pubblici primari (scuole materne e dell'obbligo, quindi i servizi assistenziali, commerciali e amministrativi) che delle infrastrutture principali (allargamento sedi stradali di quartiere, costruzione svincoli sulle strade consolari, rete idrica e fognatura) — possono ritenersi accettabili in una previsione attuativa, in uno con tutte le opere di urbanizzazione, da svolgersi in dieci anni dall'approvazione del piano;

CHE si ritiene, però, opportuno, in considerazione delle degradate condizioni della borgata, che il Comune disponga con immediatezza e secondo un preciso ed organico programma finanziario, la realizzazione delle principali infrastrutture previste (viarie e scolastiche);

CHE si ritiene, altresì, opportuno che il Comune eviti di subordinare dette realizzazioni ad eventuali situazioni preesistenti, che dovranno essere risolte con la necessaria tempestività e con gli strumenti legislativi appropriati, al fine di ottenere una sollecita disponibilità delle aree di uso pubblico;

CHE ciò, infatti, si ritiene costituisca la condizione essenziale per raggiungere subito una sufficiente ed autonoma funzionalità del comprensorio di piano, quale premessa indispensabile per il conseguimento, nei termini di validità del piano stesso e nei limiti delle effettive possibilità di carattere urbanistico, dell'auspicata ristrutturazione della zona, scopo primario del piano particolareggiato di cui trattasi;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni-opposizioni presentate in sede di prima pubblicazione del progetto, che le seguenti vanno respinte in conformità alle corrispondenti controdeduzioni comunali di cui alle delibere n. 4539 del 2 agosto 1972 e n. 4074 del 18 luglio 1973, e per i motivi nelle controdeduzioni stesse indicati:

Grillo Antero (3); Isidori Angelo (6); Petrangolo Antonio (8); Schettini Italo (Soc. S.E.L.) (9); Sportolari Romolo (11); Antonelli Vincenzo (13); Bonanni Francesco (16); La Rosa Luigi ed altri (18); Cardelli Amelia ed altri (27); Del Moro Adele ed altri (30); Eredi Marsili (36); Mivena Don Francesco ed altri (38); Virgili Annunziata (43); Perfetti Egidio (44); Rosi Emma (47); Marilugo Alfredo ed altri (51); Mariotti Rodolfo (52); Ricci Silvia (57); Ricci Giovanni (58); Veramonti Mauro (59); Zilli Luigi e Emilio (60); Aspromonti Pietro (61); Ricci Ivo (68); Marcelletti Antonio (80); Proprietari di terreni e Fabbricati in Via dei Limoni (84); Mariotti Angelo (85); Pacchini Giuseppe (94); La Rosa Luigi ed altri (96); Lalli Vittorio ed altri (99); Virgili Annunziata (100); Rubini Arturo (101); Isidori Angelo ed altri (103); Motta Roberto (104); Ciampolini Adrana (105) e Pacifici Antonio (106);

CHE le seguenti opposizioni-osservazioni vanno accolte in conformità e nei limiti di cui alle corrispondenti controdeduzioni formulate dal Comune con le stesse delibere sopra citate: Pica Angelo (5); Orecchini Rinaldo (7); Stirpe Antonio (12); Boncori Clelio (14); Colasanti Armando (15); Società Immobiliare Ediltuscolo (20); Antinori Marcello (22); Benandri Giuseppina (23); Benigni Franco (24); Bizzi Ilario (25); Canestrelli Narciso (26); Lama Sossio ed altri (33); Loreti Ida (34); Mancini Giuseppe (37); Petrangeli Giovannino (41); Ruscito Luigi (42); Detroni Rosa (46); Sirigu Ignazio (48); Chiorino Lidia e Carlo (50); Pizziconi Carlo ed altri (53); Marchetti Alessandro (62); Aramini Antonio (64); Cavallari Clorinda (66); Segneri Luigi (67); INCIS (76); Buglioni Giovanna ed altri (77); Mestici Maria ed altri (78); Rocca Antonio (81); Soc. Tiberina Petroli (82); Cetorelli Maria ed altri (83); Mattei Giuseppe (86);

Utini Pietro (87); Bianconi Ezio e Vladimiro (88); Macrì Gesumino (90); Fedeli Emilia (92); Violo Roberto (95); Bultrini Antonio (97); Carafa Tommaso (98) e Benandri Franco ed altri (102);

CHE le seguenti opposizioni ed osservazioni non danno luogo a provvedere in conformità alle corrispondenti controdeduzioni formulate dal Comune:

Boi Carlo (19); Fausti Alfredo (31); Pace Antonio (45) e Dolci Pasquale (63);

CHE l'osservazione Pescosolido Pasquale (1), va parzialmente accolta, in difformità dalla originaria controdeduzione comunale, che ne proponeva la reiezione, ed in conformità alla successiva proposta contenuta nella delibera della Giunta Municipale n. 10422 del 17 dicembre 1975 su cui si concorda, nel senso di restituire alla libera edificazione, propria della zona R1 di p.p., una parte, dell'area di proprietà del ricorrente che era stata destinata a zona M3 nel piano adottato, per una superficie complessiva di mq. 4130, vincolando a zona N — verde pubblico — la parte residua per una superficie di mq. 1500;

CHE l'osservazione Gestione Romana Ospedaliera (54); in parziale difformità della originaria controdeduzione comunale che ne proponeva l'accoglimento solo in parte, ed in conformità alla successiva proposta contenuta nella delibera della Giunta Municipale n. 10422 del 17 dicembre 1975 che si ritiene accettabile, va accolta parzialmente nel senso: — di destinare a zona M2, come originariamente proposto dal Comune, l'area di proprietà del ricorrente distinta in catasto con la particella n. 382, in quanto l'originaria destinazione R1 era derivata da un materiale errore di confinazione;

— di destinare a zona G1 — parco privato vincolato, con l'osservanza, ovviamente, della vigente normativa di P.R.G. relativa al vincolo di rispetto dell'acquedotto Alessandrino, la fascia di terreno su Via degli Olmi ricadente nella proprietà del ricorrente in luogo della destinazione a zona N di cui al piano adottato;

— di restituire alla libera proprietà l'area su Via dei Fiori, già destinata a parcheggio pubblico nel piano adottato, vincolandola, attraverso apposito atto d'obbligo, a parcheggio privato senza alcun recupero di cubatura;

CHE le seguenti opposizioni, in difformità dalle controdeduzioni comunali, non danno luogo a provvedere in relazione a quanto in precedenza rappresentato in merito alla zona « C », per la quale viene proposto lo stralcio dal presente piano particolareggiato:

Rinaldi Salvatore ed altri (2); Squarica Sergio ed altri (4); Battaglia Domenico (10); Ciucci Edoardo (28); Confaloni Carmela (29); Fausti Alfredo (32); Mascitti Giovanni (35); Fianchetti Fernando (39); Giovannetti Fernando (40); D'Amore Michele (55); Belfiore Giuseppa (56); Federico Leopoldo ed altri (65); Martini Mario (69); Ilari Vincenzo ed altri (70); Agostini Angelo (71); Agostini Remo (72); Ortolani Giuseppe ed altri (73); Morazzini Gino ed altri (74); Battaglia Domenico ed altri (75); Federico Leopoldo (89); Confaloni Carmela (91); e Bonfili Antonio ed altri (93);

CHE le seguenti osservazioni possono essere accolte nei limiti delle corrispondenti controdeduzioni comunali di cui alla delibera n. 4539 in data 2 agosto 1972 con cui si concorda con l'esclusione di quanto stabilito in merito alle richieste riguardanti la zona « C », che, in difformità dalle relative controdeduzioni comunali, non danno luogo a provvedere in quanto detta zona viene stralciata dal presente p.p. Falco Emilio (17); Comitato Borgata Alessandrina (21); Sindacato Unione Lottisti (49) e Ferrari Vittorio (79);

CONSIDERATO che in merito alle opposizioni ed osservazioni presentate avverso le proposte regionali di modifica del p.p. adottato il Comune ha controdedotto con la già citata delibera della Giunta Municipale n. 10422 del 17 dicembre 1975;

CHE di tali opposizioni ed osservazioni si ritiene possano essere accolte in conformità e nei limiti delle relative controdeduzioni comunali, quelle di seguito indicate:

Povere Figlie di Maria Santissima Incoronata (1 e 3); Giovanni Limoni (5); Fratelli Rubini (6); Pescosolido Pasquale (7); Mariotti Rodolfo ed altri (14);

CHE le seguenti non danno luogo a provvedere, in conformità alle controdeduzioni comunali, in quanto nel merito non riguardano le modifiche proposte dall'Amministrazione regionale:

Società Cinematografica Casa Rossa - Romolo Gianni (2); Antonio Petrongolo (4); Virgili Annunziata (12); Grillo Ada e Antero (14); Lalli Vittorio ed altri (16) e soc. Villa Bice (17);

CHE l'osservazione della VII Circoscrizione (8) è da ritenere accolta nei limiti di quanto proposto dal Comune e ritenuto accettabile da questa Regione nel presente provvedimento in materia di servizi pubblici, ad eccezione della richiesta riguardante la zona C che non può dar luogo a provvedere in dipendenza dello stralcio della zona dall'approvazione del piano particolareggiato in parola;

CHE le seguenti opposizioni-osservazioni, in difformità alle relative controdeduzioni comunali che ne propongono la reiezione, non danno luogo a provvedere, in quanto avanzano richieste riguardanti la zona C, da stralciare dal provvedimento di approvazione del presente p.p.; Federico Leopoldo (9); un gruppo di Cittadini della Borgata Alessandrina (10) e un gruppo di piccoli proprietari della Borgata Alessandrina (11);

CHE l'opposizione dell'AGIP (15), va accolta, in conformità alle controdeduzioni Comunali, significando che sulla planimetria tav. 2/1B - allegato B alla delibera di controdeduzione al parere della Regione deve intendersi apposto il simbolo relativo agli « impianti tecnologici », a cui l'area di proprietà del ricorrente viene destinata in base a detta controdeduzione, anziché quello per « trasporti » riportato per errore sulla stessa tavola 2/1B;

CHE l'opposizione Virgili Domenica (N. 18) va respinta in questa sede, in conformità alle relative controdeduzioni comunali segnalando, peraltro, che la richiesta relativa allo spostamento della destinazione ad attrezzature scolastiche su altra area di proprietà della ricorrente, contigua al servizio scolastico stesso, potrà essere riesaminata dal Comune — in relazione a quanto rappresentato al riguardo dalla Ripartizione V - LL.PP. con la nota n. 56005 in data 21 novembre 1977, trasmessa in copia all'Assessorato Regionale all'Urbanistica dall'Ufficio Speciale del Piano Regolatore con la nota n. 9266 del 24 dicembre 1977 — mediante un apposito provvedimento di variante del piano particolareggiato di cui trattasi;

CHE l'opposizione Virgili Pietro (n. 19), secondo quanto può rilevarsi dalla planimetria ad essa allegata, non riguarda aree interessate dalle modifiche al p.p. adottato proposte dall'Amministrazione Regionale e, pertanto, in difformità dalle controdeduzioni comunali che ne propongono la reiezione, si ritiene non debba dar luogo a provvedere analogamente a quanto proposto dal Comune per altre simili opposizioni;

CHE la richiesta contenuta nella suddetta osservazione n. 19 potrà peraltro, essere riesaminata dal Comune — in relazione a quanto rappresentato dalla Ripartizione V - LL.PP. con la nota n. 56005 in data 21 novembre 1977 trasmessa in copia all'Assessorato Regionale all'Urbanistica dall'Ufficio Speciale del Piano Regolatore con la nota n. 9266 del 24 dicembre 1977 — nel contesto di un apposito provvedimento di variante del presente piano particolareggiato inteso a definire le soluzioni esecutive per l'accesso alla scuola media ricadente nell'area M3 — attrezzature scolastiche — prospettante sulla Via del Pergolato;

CONSIDERATO che il Comune, con la citata delibera n. 10422 del 17 dicembre 1975, ha ritenuto di esprimere il proprio parere in merito alle istanze presentate, successivamente ai termini stabiliti in sede di 1ª pubblicazione del piano, direttamente all'Assessorato Regionale all'Urbanistica ed esaminate dalla Sezione Urbanistica che al riguardo aveva formulato il proprio avviso con la già citata relazione n. 5331 del 4 ottobre 1974;

CHE alcune di tali istanze riguardano previsioni attuative della zona C per la quale viene ora da questa Regione proposto lo stralcio del presente piano particolareggiato;

CHE pertanto, le istanze del sig. Bonfilii Antonio (in data 26 ottobre 1972); di un gruppo di abitanti della Borgata Alessandrina (atto di significazione e diffida in data 7 aprile 1973); del sig. Federico Leopoldo e Federico Maria in Pavoni (in data 25 febbraio 1973) non danno luogo a provvedere in questa sede;

CHE in merito all'istanza di un gruppo di abitanti di Via dei Girasoli — lato Sud — (pervenuta in data 31 luglio 1972) il Comune ha concordato con la proposta formulata dalla Sezione Urbanistica, pertanto, la richiesta stessa si ritiene possa essere accolta nel senso di ridurre a ml. 10 complessivi la larghezza di Via dei Girasoli effettuando l'ampliamento necessario in modo simmetrico rispetto all'asse della attuale sede viaria e restituendo la destinazione R1 alla fascia di terreno così liberalizzata;

CHE in merito all'istanza della SIP in data 14 marzo 1973 il Comune ha concordato con la proposta formulata dalla citata Sezione e, pertanto, si ritiene che la richiesta della stessa Società possa essere accolta nel senso di ripristinare la destinazione M2 — con vincolo di utilizzazione per impianti tecnologici — sull'area di proprietà prospettante su Via delle Susine e su Via dell'Uva, delimitata con apposito simbolo di destinazione sulla Tav. 2/1A - « Allegato A » alla delibera di controdeduzioni al parere della Regione »;

CHE per quanto riguarda la controdeduzione comunale che rimanda a questa Regione l'esame dell'opportunità di proporre per l'area SIP (comprendente anche quella oggetto dell'istanza sopra descritta) un indice di cubatura tale da consentire la costruzione del volume necessario alla Società ricorrente, in considerazione del fatto che parte dell'area di proprietà (mq. 4.000) ricade nella fascia di rispetto per l'acquedotto Alessandrino senza recupero di cubatura, si fa rilevare che l'aumento di cubatura per le zone M2 rispetto all'indice di P.R.G. (2 mc/mq) non è consentito dalle norme dello stesso P.R.G. e, pertanto, si ritiene che la richiesta non può essere accolta;

CHE in merito all'istanza dei sigg. Rubini Arturo, Ugo, Vittorio e Giancarlo (in data 22 agosto 1973) il Comune ha concordato con la proposta della Sezione e, pertanto, si ritiene che la richiesta contenuta nella istanza va accolta nel senso di ripristinare per le aree interessate, site in prossimità del servizio scolastico ubicato lungo la Via del Pergolato, le destinazioni di cui al p.p. adottato (zona R1 e parcheggio pubblico) come graficizzato dal Comune sulla Tav. 2/1A - « allegato A » alla delibera di controdeduzioni al parere della Regione;

CHE, in conseguenza di quanto sopra, non appare più necessaria e, pertanto, va soppressa la modifica di destinazione da zona R1 a sede stradale, apportata in sede di controdeduzioni alle opposizioni al p.p., della fascia di terreno a forma rettangolare (campita con colore giallo sulla Tav. 2/1A - Allegato A alle opposizioni al p.p.) con fronte di circa mt. 6,00 lungo la Via del Pergolato (limite del nucleo R1 di p.p. a confine con l'area destinata a sede stradale), in quanto tale modifica, pur se riportata sulla Tav. 2/1A « allegato A » alle controdeduzioni al parere della Regione, è da ritenere correlata alla originaria modifica di destinazione delle aree oggetto della richiesta del sig. Rubini di cui trattasi tenuto anche conto di quanto rappresentato dal Comune di Roma — ripart. V — LL.PP. — con la già citata nota n. 56005 del 21 novembre 1977, per assicurare il funzionamento del manufatto scuola media previsto nella limitrofa area M3 (servizio pubblico n. 10);

CHE per tutto quanto sopra esposto, la fascia di terreno di cui trattasi va restituita alla destinazione R1 di cui al p.p. adottato;

CONSIDERATO, in merito all'istanza della Soc. Snia-Viscosa in data 20 dicembre 1972, successivamente integrata con nota aggiuntiva in data 16 dicembre 1975 pure diretta all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, che il Comune ha concordato con il parere della Sezione

circa l'impossibilità di definire col presente p.p. un ampliamento del perimetro del p.p. 25/L, adottato dallo stesso Comune con separato provvedimento;

CHE il Comune stesso ha, peraltro, fatto presente che questa Amministrazione Regionale, ai fini di un accoglimento dell'istanza in questione, potrebbe disporre, se lo ritenga opportuno, un ampliamento del perimetro della zona industriale ovvero la localizzazione nell'ambito della proprietà SNIA di una zona a servizi privati con destinazione d'uso artigianale, indicando, nel contempo, la corrispondente zona che, nell'ambito del piano in esame o del successivo p.p. 25/L, dovrà essere vincolata a verde, per non modificare il bilancio nel settore delle zone « N »;

CHE al riguardo si fa presente che la situazione di fatto è previsionale nell'ambito del P.P. 11/F anche alla luce delle più recenti modifiche di cui al presente provvedimento in materia di aree pubbliche per servizi e verde e che l'insufficienza di aree per attività collettive rilevata nel p.p. 25/L già esaminato da questa Regione non consente di poter localizzare all'interno di detti strumenti urbanistici attuativi ulteriori aree da destinare a verde pubblico;

CHE, comunque, in relazione a quanto stabilito nella presente delibera in merito al reperimento di aree a verde pubblico in sede di studio dei piani di zona « 167 » delle zone « Quarticciolo » e « Borghetto Alessandrino », si ritiene possa concordarsi con la soluzione proposta dal Comune per l'accoglimento della richiesta avanzata dalla Snia-Viscosa, destinando l'area oggetto della richiesta a servizi privati per attività artigianali;

CONSIDERATO, in merito all'istanza del Comitato di quartiere Alessandrino - Quarticciolo in data 26 giugno 1974, che il Comune ha concordato con quanto rappresentato dalla Sezione Urbanistica circa l'improponibilità, in questa sede, della richiesta concernente l'attribuzione della destinazione a verde pubblico a servizio del quartiere ad un'area industriale ricadente nel p.p. 25/L;

CHE, pertanto, non può che confermarsi tale determinazione, facendo, altresì, presente che in sede di esame del p.p. 25/L si è rilevata, in quel piano, una dotazione di aree per attività collettive — e quindi anche di aree a verde — assolutamente insufficiente e tale, quindi, da indurre questa Regione a richiedere al Comune una consistente integrazione di dette aree per soddisfare lo stesso fabbisogno del comprensorio industriale;

CONSIDERATO che le varianti al P.R.G. introdotte nel piano adottato in virtù dell'autorizzazione preventiva rilasciata con la nota del Ministero dei LL.PP. — Direzione Generale Urbanistica — n. 5430 del 1° aprile 1971, sono ammissibili;

CHE anche le varianti al P.R.G. conseguenti alle modifiche d'ufficio (per la definizione della localizzazione di aree pubbliche) ritenute accettabili con la presente delibera, sono ammissibili;

VISTE le relazioni della Sezione Urbanistica 4 ottobre 1974, n. 5331 e 10 maggio 1978, n. 2023;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica

DELIBERA

Con le modifiche, le integrazioni, le prescrizioni e gli stralci di cui alle premesse è approvato — a norma degli art. 10 e 16 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni — il piano particolareggiato n. 11/F, di esecuzione, in variante, del P.R.G. di Roma per la Borgata Alessandrina, adottato dal Comune interessato con deliberazione consiliare 23 gennaio 1970, n. 9;

Per l'inizio e l'ultimazione delle espropriazioni sono fissati, rispettivamente i termini di due e quattro anni dalla data della presente delibera.

I lavori dovranno avere inizio entro tre anni ed essere ultimati entro dieci anni dalla data medesima.

Le osservazioni-opposizioni sono decine in conformità a quanto specificato in narrativa. Il progetto, vistato dall'Assessore all'Urbanistica, consiste in:

- una planimetria in scala 1:10.000 (schema di piano particolareggiato);
- in due planimetrie in scala 1:2000 (pl. catastali zonizzazione);
- in una planimetria in scala 1:2000 (zonizzazione generale indicativa);
- in un planovolumetrico in scala 1:1000;
- in due planimetrie catastali delle aree pubbliche in scala 1:2000;
- in una planimetria della rete viaria in scala 1:2000;
- in un testo di norme tecniche di attuazione;
- in un testo contenente gli elenchi catastali delle proprietà;
- in una relazione di previsione della spesa;
- in una relazione tecnica;

nella deliberazione della Giunta Municipale 2 agosto 1972, n. 4539 contenente le controdeduzioni comunali alle osservazioni-opposizioni presentate;

in due planimetrie, rispettivamente in scala 1:2000 e 1:1000, nel planovolumetrico e nel foglio contenente modifiche alle norme tecniche allegati alla predetta delibera G.M. n. 4539/72;

nella delibera G.M. 18 luglio 1973, n. 4074 di integrazione della medesima delibera G.M. n. 4539/72;

nella delibera G.M. 17 dicembre 1975, n. 10422, contenente le controdeduzioni comunali alle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica Regionale e nei due allegati, rispettivamente in scala 1:2000 e 1:1000 alla delibera G.M. n. 10422/75 prima elencata.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(o m i s s i s)

IL SEGRETARIO

F.to: Dott. SAVERIO GUCCIONE

IL PRESIDENTE

F.to: GIULIO SANTARELLI

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

*La Commissione di controllo sugli atti
dell'Amministrazione Regionale ha con-
sentito l'ulteriore corso nella seduta del*

..... 25 SET. 1978 *con verbale n.* 361 / 115

Per copia conforme all'originale

Roma, li 9 OTT. 1978

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

A handwritten signature in black ink, written over the typed name 'IL FUNZIONARIO RESPONSABILE'. The signature is stylized and appears to be 'M. M. M.' or similar.