

COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA
19 GEN. 1975
7101/75

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

(SEDUTA DEL 17 DICEMBRE 1975)

L'anno millenovecentosettantacinque, il giorno di mercoledì diciassette del mese di dicembre, alle ore 12,10, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Municipale di Roma, così composta:

1 DARIDA Dott. CLELIO	Sindaco	9 BECCHETTI Dott. Ing. ITALO	Assessore effett.
2 MEROLLI Avv. CARLO	Assessore deleg.	10 SACCHETTI Dott. MARCELLO	> >
3 POMPEI Dott. ENNIO	Assessore effett.	11 FILIPPI RENZO	> >
4 STARITA GIOVANNI	> >	12 BENEDETTO Prof. RANIERO	> >
5 CASTIGLIONE Rag. FERDINANDO	> >	13 CAVALLINA Dott. PAOLO	> >
6 CAZORA BENITO	> >	14 CORAZZI Avv. ALDO	Assessore suppl.
7 FAUSTI FRANCO	> >	15 DI PAOLA Dott. CRESCENZO	> >
8 MENSURATI Prof. Dott. ELIO	> >	16 FIORUCCI REMO	> >
		17 CASTRUCCI Dott. SIRO	> >

Presenti: l'On. Sindaco e n. 13 Assessori.

Assenti giustificati: gli Assessori Benito Cazora, Renzo Filippi e Remo Fiorucci.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

(O M I S S I S)

DELIBERAZIONE N. 10422

Controdeduzioni alle modifiche proposte dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in sede di approvazione del p. p. 11/F « Borgata Alessandrina » adottato con la deliberazione consiliare n. 9 del 23 gennaio 1970.

Premesso che con deliberazione consiliare n. 9 del 23 gennaio 1970 è stato adottato il p.p. 11/F Borgata Alessandrina di esecuzione e in variante al P.R.G., approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965;

Che in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 9 e 15 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune dal 31 luglio al 29 agosto 1971;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi sono state prodotte complessivamente n. 106 opposizioni ed osservazioni alle quali è stato controdedotto con deliberazioni della Giunta Municipale n. 4539 e n. 4074, rispettivamente del 2 agosto 1972 e 18 luglio 1973;

Che esauriti gli adempimenti tecnico-amministrativi di competenza comunale gli atti e gli elaborati tecnici relativi al piano particolareggiato suindicato sono stati trasmessi alla Regione Lazio, per l'approvazione di legge, in data 6 novembre 1972 con nota 6732 dell'US.P.R.;

Avuto presente che l'Ente Regione Lazio, in data 17 dicembre 1974 con foglio n. 5605 dell'Assessorato all'Urbanistica, ha comunicato la propria approvazione condizionata però a numerose modifiche ed integrazioni in conformità al parere espresso dalla Sezione Urbanistica Regionale con relazione n. 5331 del 4 ottobre 1974;

Che gli atti relativi alle modifiche, come sopra proposte sono stati pubblicati, unitamente a tutti i provvedimenti elaborati e documenti facenti parte integrante del piano particolareggiato di cui trattasi, ai sensi degli artt. 15 e 16 della richiamata L.U. 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765, del 25 gennaio a tutto il 25 febbraio 1975;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione sono state prodotte nei termini al Segretariato Generale n. 15 opposizioni ed osservazioni e 4 istanze fuori termine, di cui 1 presentata al Segretariato Generale e le altre 3 direttamente all'Ufficio Speciale Piano Regolatore;

Ritenuto che sia necessario ed opportuno controdedurre nell'interesse specifico della collettività ad una corretta pianificazione del territorio, in merito alle modifiche di cui l'autorità di controllo propone l'introduzione;

Che sia, altresì, opportuno corredare del parere comunale i ricorsi prodotti avverso le modifiche suindicate, al fine di porre in grado la Regione di esprimere il più informato giudizio definitivo;

Considerato infine che, allo scopo di offrire il più largo e concreto apporto alla migliore definizione del piano, è stato ritenuto di dover esprimere l'avviso anche sugli 8 ricorsi pervenuti fuori termine alla Regione e da questa rimessi per conoscenza;

Avuto presente il parere espresso dalla Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nelle sedute del 13 maggio, 30 maggio e 22 luglio 1975;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la deliberazione consiliare n. 9 del 23 gennaio 1970 con la quale la Giunta, ai sensi dell'art. 26 R.D. 30 dicembre 1923, n. 2835, è stata delegata ad adottare i provvedimenti di controdeduzioni comunali;

LA GIUNTA MUNICIPALE

delibera:

A) di adottare le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica al p.p/11 - Borgata Alessandrina formulate dalla Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica con foglio numero 5605 del 17 dicembre 1974 specificate nella relazione n. 5331 in data 4 ottobre 1974 della Sezione Urbanistica Regionale atti che si allegano alla presente deliberazione:

1) — *Inclusione nel p.p. di zone con destinazione diversa dalle F/1* (pag. 17 e 18 della relazione regionale).

L'estensione del perimetro del p.p. anche a zone con destinazione diversa dalla F/1 deriva non solo dalla necessità di soddisfare integralmente le carenze per servizi e verde ma anche dal fatto che nel P.R.G. le zone F/1 non risultano identificate per comprensori e che inoltre i perimetri dei p.p. sono sempre stati riferiti a settori organici di territorio urbano aventi caratteristiche sostanzialmente omogenee e di stretta interdipendenza infrastrutturale.

2) — *Zonizzazione* (pag. 19 della relazione regionale).

Si osserva che allo stato dei fatti, gli standards per servizi previsti dal p.p. corrispondono a quanto stabilito dal D.M. 1444/68.

Infatti in sede di controdeduzioni alle opposizioni presentate al p.p. l'indice residenziale della zona C è stato ridotto da 2,4 a 1,5 mc/mq; oltretutto nello studio di P.L.V. gli abitanti della zona C, diminuiscono ancora con un calo totale da 3.477 (115.900 x 2,4):80 a 1.806 abitanti.

Conseguentemente gli abitanti dell'intero quartiere passano da 44.019 a 42.348 e pertanto la esigenza di servizi, calcolati sulla base di 6,5 mq/abitante ammonta a metri quadrati 275.262 corrispondenti per difetto alle previsioni totali di p.p. di mq. 277.425 (misura questa accertata dalla Regione con riscontri eseguiti d'ufficio).

Pertanto sulla scorta di quanto sopra, si provvede a correggere le tabelle servizi inserite negli elaborati 2 1A e 2 1B secondo le letture parziali riscontrate dalla Regione e modificandole secondo quanto appresso specificato.

3) — *Zona industriale* (pag. 20 della relazione regionale).

Si premette che il p.p. originario manteneva il perimetro della zona industriale (di successiva attuazione) corrispondente alle previsioni del P.R.G. vigente e che nel prendere atto di situazioni di fatto, confermava tracciati viari esistenti e definiva destinazioni di p.p. nelle frangie intercluse.

La modifica conseguente l'accoglimento di opposizioni incideva sulla zona industriale con due tratti di sede viaria per la superficie di circa 50 mq.; inoltre, veniva modificato il perimetro della zona di successiva attuazione facendolo coincidere con la effettiva zona industriale prevista dal P.P.

Considerato che la struttura viaria così come indicata ricalca tracciati esistenti, che il P.P. 25/L, sulla tavola 3^a (rete viaria) conferma le previsioni del P.P. 11/F (Borgata Alessandrina), che l'area denominata dalla Regione « zona ferroviaria » è invece del tutto interclusa tra fabbricati esistenti, si ritiene di dover confermare la soluzione proposta.

A tempo opportuno, questo Comune provvederà a rettificare la tavola 2 (zonizzazione) del P.P. 25/L, per renderla conforme sia alla tavola 3 (rete viaria) sia alle previsioni del P.P. in esame.

4) — *Vincolo di inedificabilità dell'Acquedotto Alessandrino* (pag. 21 della relazione regionale).

Si ritiene di dover adeguare le previsioni del p.p. secondo quanto richiesto; la Regione dovrà peraltro definire una particolare soluzione per il problema SIP (vedi paragrafo D, n. 4).

Per quanto attiene la Soc. Gera si fa rilevare che al paragrafo b) viene proposta una soluzione che sembra ottemperare alle esigenze del ricorrente, conformemente a quanto proposto dalla Regione.

5) — *Viabilità* (pag. 23 della relazione regionale).

I parcheggi pubblici e le aree per sosta previste dal p.p. ammontano a mq. 19.000 circa (compresi i 4.000 mq. di cui al punto 10-4) delle presenti controdeduzioni e risultano inferiori di mq. 6.500 rispetto ai minimi previsti dagli standards del D.M. 1444.

Infatti i parcheggi residenziali necessari vanno calcolati come segue:

dagli abitanti previsti dal p.p. (42.348) vanno sottratti:

- 1) gli abitanti della zona C (1806) vedi punto 6);
- 2) gli abitanti della zona B/2 (5.000) vedi punto 7);
- 3) gli abitanti del borghetto Alessandrino (1.350) vedi punto 11).

Pertanto gli abitanti da considerare al fine del computo dei parcheggi risultano 34.192, con una esigenza di parcheggi di mq. 85.840 (34.192 x 2,5).

Per quanto riguarda il saldo dei 6.500 mq. mancanti vedi il successivo punto 7) ultimo paragrafo.

6) — *Servizi* (pag. 23 della relazione regionale).

Si ribadisce quanto già espresso al punto 2) delle presenti controdeduzioni confermando la corrispondenza dei servizi previsti dal P.P. alle prescrizioni del D.M. 1444.

Per quanto riguarda la carenza relativa di servizi scolastici in confronto ai servizi vari, si provvede a modificare le destinazioni dei servizi stessi fino al completo rispetto del rapporto.

Per quanto concerne le richieste integrazioni, in considerazione delle aree da recuperare a seguito di esigenze emergenti dalle prescrizioni del presente parere (vincolo acquedotto - accoglimento opposizioni ecc.) dette aree come già detto al punto 2) verranno reperite in zone già vincolate a parco pubblico.

Per ciò che attiene la zona C, si fa presente che contro una esigenza di aree per servizi di mq. 11.739 (6,5 mq/ab x 1806) sono stati reperiti mq. 38.730 (mq. 13.110 per servizi e mq. 25.620 per la sede stradale attrezzata della Via Casilina).

Si può ritenere pertanto che possano ritenersi soddisfatte, nell'ambito della zona C, le esigenze di servizi, verde pubblico e parcheggi che nel totale ammontano a mq. 38.730 (mq 21,4 abitante).

A maggior chiarimento si ribadiscono i criteri informativi che hanno guidato nella strutturazione della zona C.

La strutturazione dei comparti della zona C è stata effettuata in modo tale che il tracciato della nuova Via Casilina e le aree destinate a servizi impegnassero aree completamente libere e facenti parte di comparti composti esclusivamente di aree inedificate, con esclusione di lotti costruiti che avrebbero potuto procrastinare la realizzazione dei comparti stessi e conseguentemente differire la costruzione della nuova Via Casilina e dei servizi pubblici.

Altri comparti al margine — comparti di aree prevalentemente edificate — non comprendono né sedi stradali né servizi per cui lo scontato ritardo nella loro realizzazione non comprometterà la costruzione delle infrastrutture previste dal p.p.

7) — *Zona B/2* (pag. 31 della relazione regionale).

In considerazione del fatto che sulla base delle disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, l'I.A.C.P. proprietario di tutto il complesso, ha possibilità di operare esclusivamente in zone vincolate dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 ed in considerazione della precaria situazione edilizia del complesso che dovrà in epoca non troppo lontana essere sottoposto a ristrutturazione (ristrutturazione d'altra parte già prevista dal p.p. in oggetto che definisce perfino servizi di quartiere su aree edificate), si ritiene di modificare le previsioni del p.p. destinando l'area di cui trattasi a zona di 167 ed imponendo ad essa un perimetro di successiva attuazione.

La pianificazione della zona avverrà pertanto attraverso apposito piano di zona che sarà dotato di specifica normativa attuativa.

Per quanto riguarda gli standards dei servizi di cui al D.M. 1444 (mq. 6,5/ab), trattandosi di un piano di zona di ristrutturazione senza aumento di volume, gli stessi possono ritenersi già ora per allora, soddisfatti in quanto i mq. 36.730 di servizi localizzati all'interno del comprensorio I.A.C.P. superano gli standards di legge (mq. 32.500) di

mq. 4230 di cui 2100 mq. vengono vincolati a verde pubblico a compenso del supero riscontrato nella dotazione generale di servizi di cui al punto precedente.

In particolare per il verde pubblico del p.p. si fa presente quanto appresso.

Il p.p. ha vincolato a zona N mq. 398.500 che superano di mq. 17.368 gli standards di cui al D.M. 1444 (mq. 9×42.348 ab).

In questa sede sono state apportate al parco pubblico alcune riduzioni a seguito di accoglimento di opposizioni e di prescrizioni e suggerimenti proposti dalla Regione, vincolando nella quota di zona N eccedente (mq. $17.368 + 2.100$ vincolati in zona B/2 = mq. 19.468) alcuni servizi M/3. Precisamente:

- opposizione Pescosolido - mq. 2.630 (4130-1500 che restano N) (da reperire in N);
- istanza Bonfili - mq. 350 (da reperire in N);
- istanza S.I.P. - mq. 2.950 (da reperire in N);
- opposizione Rubini - mq. 650 (da reperire in N);
- opposizione Figlie di Maria SS. - mq. 5.210 (da reperire in N);
- parte serv. 21 (zona B2) - mq. 2.100;
- parte serv. 16 (vinc. acqued.) - mq. 660 (da reperire in N);
- parte serv. 6 (vinc. acqued.) - mq. 6.100 (da reperire in N);

per un totale di mq. 21.650.

Corrispondentemente vengono destinati a zona N, in conseguenza di quanto sopra mq. 6.600, corrispondenti alle parti svincolate e ricadenti sotto il vincolo dell'Acquedotto Alessandrino dei servizi 16 e 6 più mq. 15.000 per il vincolo della fascia compresa tra Via del Fosso di Centocelle e Viale Alessandrino.

Pertanto considerato il saldo attivo di verde pubblico di mq. 23.100 ($6.600 + 15.000 + 1.500$) si ritiene di poter vincolare, in punti opportuni, mq. 6.600 di zona N destinandoli a parcheggi pubblici a saldo delle carenze di P.P. (vedi precedente punto 6).

Le nuove localizzazioni del verde, dei servizi M/3 e dei parcheggi risultano specificati nell'allegata planimetria.

Concludendo per la ex zona B/2 trasformata in 167 risultano già da oggi, con l'approvazione del presente p.p., vincolati mq. 32.500 (ab. $5.000 \times 6,5$) per servizi M/3 ubicati tutti all'interno del comprensorio ex B/2 e mq. 45.000 (ab. $5.000 \times 9,00$) per verde pubblico.

Di questi 45.000 mq., 2.100 risultano specificatamente vincolati all'interno del comprensorio ex B/2; gli altri 42.900 sono localizzati all'interno del p.p. in oggetto.

Tutto quanto sopra risulta graficizzato nelle planimetrie allegate.

In sede del futuro piano di zona dovranno pertanto, fermi restando i servizi e la quota di verde già vincolati dal presente p.p., essere reperiti solo i parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq/abitante.

8) — Zona C (pag. 31 della relazione regionale).

Si prende atto delle richieste formulate dalla Regione Lazio in merito alla rielaborazione ed integrazione del progetto planivolumetrico che viene redatto nei modi e nelle forme prescritte.

La normativa di attuazione (capo VI - comprensori da convenzionare) viene adeguatamente integrata.

Per quanto attiene la dotazione dei servizi del settore, la richiesta si ritiene superata da quanto esposto al punto 6) delle presenti controdeduzioni.

9) — *Rielaborazione del piano.*

Circa il rilievo contenuto nella relazione regionale di cui trattasi a proposito della necessità di rielaborazione del progetto originario per effetto dell'introduzione di modifiche non comprese tra quelle di cui all'art. 5 della legge n. 765, con conseguente ripetizione di tutti gli adempimenti previsti dal lungo e complesso iter approvativo, si fa rilevare che le indicazioni regionali, genericamente formulate, a reperire ulteriori aree per servizi in sostituzione o in aggiunta a quelle già vincolate — causa determinante della necessaria rielaborazione del piano — non sono state condivise dal Comune oppure sono state interpretate in modo da escludere una rielaborazione del piano medesimo, come risulta evidenziato nelle specifiche motivazioni dei singoli ricorsi nel presente provvedimento di controdeduzioni.

10) — *Considerazione sulla normativa* (pag. 46 della relazione regionale).

a) art. 6/c Zone a servizi pubblici di quartiere (pag. 46 della relazione).

Si concorda con la proposta avanzata dalla Regione di modificare il comma c) dell'art. 6) nei seguenti termini:

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

b) Tit. II - Capo I - Zona residenziale semplice.

In ordine al primo punto si precisa che, per quanto riguarda le destinazioni non residenziali consentite nelle zone residenziali semplici (art. 8 - punti 1/2/3/4) la loro specifica destinazione d'uso è perfettamente integrabile nel contesto di una zonizzazione non differenziata.

IL fatto che quantitativamente e qualitativamente non siano stati precisati i possibili interventi, discende da una specifica scelta urbanistica dettata dalle peculiari caratteristiche dei servizi privati di cui trattasi che possono e anzi devono inserirsi nel tessuto urbano secondo un disegno discendente non tanto da un preciso disegno programmatico, ma bensì dalle esigenze che caso per caso e luogo per luogo andranno, nel tempo, manifestandosi.

Per quanto attiene i punti 5 e 6 dell'art. 8 (scuole private e cliniche private) la loro ubicazione è stata definita nel p.p. con apposito simbolo inserito nell'ambito di alcuni isolati scelti secondo criteri selettivi.

In particolare per le cliniche, si è cercato di individuare isolati o posti al margine di aree verdi o con il minimo indice residenziale (R1); per le scuole sono stati scelti preferibilmente isolati posti nel settore meridionale del comprensorio od ove maggiore risulta la carenza di infrastrutture di servizio.

In ogni caso, per tutte le destinazioni non residenziali consentite nelle zone residenziali semplici non si è inteso definire specificamente aree particolari in quanto tale precisazione limitativa avrebbe favorito inequivocabilmente i proprietari delle aree scelte per gli insediamenti di cui sopra.

Per quanto riguarda, invece la integrazione proposta per l'art. 8 del Capo I si torna a precisare che le cubature non residenziali corrispondenti al 15% del volume totale realizzabile nel comprensorio, sono localizzate in isolati ben definiti, ubicati in « zone con destinazione d'uso mista » e che pertanto ogni trasformazione di volumi residenziali in non residenziali nelle zone « residenziali semplici » rientra interamente nell'ambito della cubatura residenziale ammissibile secondo l'indice attribuito.

Si ritiene pertanto che il Capo 1) debba rimanere nella sua stesura originaria.

c) Capo II - art. 10 - Negozi nelle zone di distacco.

Si ritiene che l'art. 10 debba essere mantenuto nella sua stesura originaria in quanto stabilisce una norma legata a precise scelte urbanistiche tendenti alla realizzazione di fasce continue di negozi limitando le interruzioni alle sole zone di accesso pedonali e carrabili alle retrostanti costruzioni.

Per quanto si riferisce al punto 7) dell'art. 3 delle norme tecniche del P.R.G., il temuto contrasto non pare sussistere 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 stesso, si protendono fino a confine.

d) Art. 12 - Attività artigianali (nelle zone residenziali con negozi).

Per quanto riguarda l'integrazione proposta per l'art. 12, non si concorda sulla opportunità della limitazione della concessione ai soli casi di conduzione familiare, in quanto mentre non appaiono rilevanti i vantaggi scaturenti da un siffatto sistema di gestione, non esistono neppure gli adeguati strumenti di controllo necessari.

Per quanto attiene la natura non molesta degli insediamenti, il vincolo è già imposto nella originaria stesura dell'articolo di cui trattasi.

e) Calcolo delle cubature.

In merito al computo dei volumi corrispondenti alle attività artigianali di cui all'art. 15 delle norme tecniche di p.p., non si concorda con la proposta della Regione di dover considerare detti volumi nei limiti dell'indice di edificabilità relativo alla zona interessata, difformemente da quanto consentito per i negozi, in quanto i locali artigianali di servizio (tappezzerie, parrucchieri, tintorie, lavanderie, laboratori ecc.) sono del tutto assimilabili ai negozi ubicati sui fronti opposti. Ne si vede come la cubatura afferente i locali di cui trattasi possa essere computata nella volumetria ammissibile alla stregua di cubatura prettamente residenziale.

Si ritiene invece di poter aderire al parere regionale applicando la limitazione di volume richiesta estesa anche ai negozi sul fronte strada, per quei fabbricati muniti di licenza edilizia che, nel corso di demolizione e ricostruzione in base agli artt. 33) e 34) delle norme del presente p.p. possono conservare la cubatura già edificata.

Pertanto l'art. 15) andrà integrato con l'aggiunta del seguente comma:

«Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia, che in base agli artt. 35, 36 e seguenti possono 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».

f) Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali.

La norma contenuta nell'art. 17 del p.p. è dettata da precise scelte di carattere urbanistico e di composizione architettonica, trattandosi oltretutto nella fattispecie di volumi limitati e di zone modeste.

Per quanto riguarda la presunta difformità con l'art. 2 delle norme tecniche del P.R.G. la stessa sembra non sussistere in quanto la norma proposta è conforme a quanto già più volte approvato dalla Regione in sede di esame di convenzioni e di piani di zona 167.

Si ritiene pertanto che l'articolo possa rimanere nella sua stesura originaria.

g) Capo IV e art. 23-24-25-26-27-28 - Isolati con progetto planivolumetrico obbligatorio.

Conformemente a quanto definito in sede di prime controdeduzioni il Capo IV comprende gli artt. 23-24-25-26-27-28 viene interamente soppresso.

h) Art. 35 - Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia dei villini.

Conformemente a quanto richiesto dalla Regione, l'art. 35) viene modificato sostituendo nell'ultimo capoverso, penultima riga, il termine « potranno » con « dovranno ».

i) Art. 38 - Lotti minimi.

Si ritiene di dover confermare l'art. 38) delle norme tecniche nella sua stesura originaria, in quanto il lotto minimo di mq. 400, consentito prima dell'adozione del presente p.p., 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.G. del 1931.

Infatti esemplificando il lotto quadrato, la superficie minima copribile di mq. 150, corrispondeva circa ad un quadrato di lato 12 metri; aggiungendo due distacchi di ml. 4 si otteneva un lotto appunto di lato 20 metri con una superficie di mq. 400.

l) Art. 39 - Strade Private.

Si ritiene di dover confermare il testo dell'art. 39 nella stesura originaria in quanto tale articolo è conforme al corrispondente articolo inserito nel p.p. del Labaro, già esaminato dalla Regione Lazio e sul quale non venne, a suo tempo espresso parere negativo. Si precisa, altresì, che sulla base di detto articolo sono stati modificati i corrispondenti artt. dei p.p. della « Rustica » e di « Torre Maura ».

m) Art. 41 - Costruzioni accessorie.

In relazione a quanto definito al punto 42-c) delle presenti controdeduzioni per i negozi nelle zone di « distacco » (art. 10 del capo II) si ritiene di dover mantenere inalterato il testo originario dell'art. 41.

n) Distacchi ed inclinate.

Si concorda con il parere espresso dalla Regione per quanto riguarda il rispetto del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 art. 9.

Si ritiene però opportuno meglio specificare l'articolazione di tale articolo anche in riferimento alle diverse zone omogenee di tipo « B » di tipo « C » e inserire alcune norme e limitazioni, sia riguardo ai distacchi minimi dai confini con zone a diverse destinazioni d'uso, sia riguardo al rispetto di particolari inclinate, come nel caso di lotti confinanti con aree destinate ad edilizia scolastica nel rispetto di specifiche norme vigenti per tale tipo di edilizia.

Analogamente, si ritiene opportuno definire il distacco minimo dei fabbricati dal filo stradale nell'ambito delle zone omogenee di tipo « B » per le quali il suddetto D.M. non fornisce alcuna indicazione.

Infine per un miglior intendimento ed una immediata consultazione delle norme tecniche di attuazione del singolo p.p., invece di ricorrere ad un semplice richiamo, si ritiene opportuno riportare le norme di P.R.G. di cui al punto 5) dell'art. 3, integrate nel rispetto del predetto D.M. 1444.

Pertanto, l'art. 42 sarà variato come segue:

Art. 42 - Distacchi ed inclinate.

a1) Zone omogenee di tipo B.

Sono considerate zone omogenee di tipo B, nell'ambito del presente p.p., tutte quelle non ricadenti nell'ambito delle zone omogenee di tipo C), specificate nel successivo punto a2).

I distacchi minimi, salvo casi particolari, espressamente previsti dalle presenti norme o da altre disposizioni di leggi e regolamentari, dovranno essere di ml. 5 dai confini interni, sia con aree private che pubbliche, e dal filo stradale.

La sagoma dei fabbricati, nella sezione in senso normale ai confini interni, anche nel caso di contiguità con aree a destinazione pubblica, fatta eccezione delle aree scolastiche, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapp. 1/1) con origine a distanza di ml. 5 oltre il confine di proprietà.

Nel caso di lotti confinanti con aree a destinazione scolastica, la sagoma del fabbricato dovrà essere contenuta nell'inclinata rapp. 3/4 con origine a ml. 6 oltre il confine di proprietà.

La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1/1) con confine dal filo stradale opposto alla quota del marciapiede.

Nel caso di area libera contigua ad un fabbricato regolarmente edificato che non rispetti il disposto di cui al precedente comma ma che sia stato regolarmente costruito secondo le norme vigenti all'epoca, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio fino ad un max di m. 5, qualora il distacco esistente risultasse superiore a tale valore; la distanza minima assoluta tra pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

a2) Zone omogenee di tipo C.

Sono considerate zone omogenee di tipo C le zone soggette a lottizzazione obbligatoria per la realizzazione dei comprensori da convenzionare.

Per tali zone, ferme rimanendo le norme di cui al punto a1), i distacchi dal filo delle strade pubbliche dovranno essere di mt. 5,0 se le strade sono di larghezza inferiore a mt. 7,0, di mt. 7,50 se le strade sono di larghezza compresa tra mt. 7,0 e mt. 15,0 e di mt. 10,00 se le strade sono di larghezza superiore a mt. 15,0.

Qualora il piano particolareggiato comprenda prescrizioni planivolumetriche sono ammesse distanze dal filo stradale inferiori a quelle sopra indicate.

b) Rapporti tra i corpi di fabbrica.

Le norme di cui al presente punto riguardano sia le zone omogenee di tipo B che quelle di tipo C.

I fabbricati debbono essere contenuti entro le inclinate a 45° aventi per ascissa la distanza tra i due fabbricati misurata al piede dei fabbricati e per ordinata la stessa misura facendo coincidere l'intersezione degli assi con le linee di spicco di ciascun fabbricato; la distanza minima assoluta tra pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

A parziale deroga delle precedenti norme, nel caso di progettazioni unitarie, possono essere ammessi brevi distacchi tra le pareti di un corso di fabbrica e la testata

di un altro, testata la cui larghezza non sia superiore a mt. 15,00; tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiori a mt. 12,00.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici prive di vedute e di luci della stessa proprietà.

Per le facciate prive di finestre di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chiostrine dal R.E. purché la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a mt. 10,000.

o) Titolo III - Capo II Edificazione in zone con indice di edificazione di 8,13 metri cubici/metri quadrati.

Trattandosi di zona di proprietà comunale, conformemente a quanto stabilito per la zona B2 del Quarticciolo (vedi punto 7 delle presenti controdeduzioni), si provvede allo stralcio dal p.p. dell'area di cui trattasi, destinando la stessa a zona 167.

Pertanto sui grafici verrà inserito intorno all'area un perimetro di successiva attuazione.

Per quanto riguarda, per la futura zona 167, gli standards dei servizi e del verde di cui al D.M. 1444, gli stessi, possono considerarsi da oggi già soddisfatti in quanto già previsti nel presente p.p., invece, per quanto riguarda i parcheggi pubblici (mq. 2,5/abitante), gli stessi dovranno essere reperiti all'interno della zona stralciata.

Pertanto nel titolo III, il capo II deve considerarsi eliminato.

B) di formulare in merito alle opposizioni ed osservazioni n. 1 — Pescosolido Pasquale, n. 54 — Gestione Romana Ospedaliera ed alle opposizioni ed osservazioni afferenti la zona « C » elencate a pag. 37 della relazione regionale, negativamente controdedotte dal Comune con deliberazione della Giunta Municipale n. 4539 del 2 agosto 1972 ed al contrario ritenute meritevoli di accoglimento della Regione Lazio, come specificato nella detta relazione della Sezione Urbanistica Regionale al paragrafo « Osservazioni ed Opposizioni » (pag. 36-37), le controdeduzioni a fianco di ciascun nominativo riportate.

Opposizione n. 1 - Pescosolido Pasquale.

L'area destinata ai servizi scolastici, di mq. 4.130 appare effettivamente inadeguata come superficie per una scuola media di tre sezioni, per la quale sulla base delle prescrizioni del D.M. 31 marzo 1970 occorrerebbero 5.490 mq.

La superficie disponibile sarebbe sufficiente per realizzare o un asilo nido o una scuola materna di 5 aule o una scuola elementare di 9 aule.

La nota 34800 del 29 settembre 1971 della IX Ripartizione (Scuole), citata dal ricorrente, richiama appunto il rispetto degli standars di cui alle succitate prescrizioni.

D'altra parte l'eliminazione del servizio scolastico di cui trattasi aggraverebbe ancor più, nel settore sud del quartiere, la carenza di infrastrutture di servizi pubblici posta in evidenza proprio dalla Regione.

In ogni caso, tenuto presente che il p.p. è già passato attraverso due fasi di pubblicazione, la sostituzione di detta area con altra ripari superficie da vincolare su altro terreno ora edificabile e con conseguente restituzione alla libera edificazione della prima (vedasi esposto Pescosolido n. 8 del 22 marzo 1975 alla seconda pubblicazione) costringerebbe questo Comune a ripubblicare il p.p., ai sensi dell'art. 15 della legge urbanistica vigente, ricominciando un iter approvativo già iniziato nel lontano agosto del 1968 e procrastinando ulteriormente l'entrata in vigore del p.p.

Infatti sarebbe illegittima la predetta sostituzione di aree, in quanto, il proprietario dell'area edificabile da sostituire alla precedente prevista dal p.p. non avrebbe possibilità di conoscere la nuova destinazione della propria area se non dopo la emissione da parte della Regione del formale provvedimento di approvazione del presente p.p.

Diversamente sarebbe stato se, la Regione stessa, avesse precisamente indicato l'area da vincolare in sostituzione.

D'altra parte, sulla scorta di quanto detto in relazione alla eccedenza di verde pubblico al punto 7) della lettera A) delle presenti controdeduzioni, la Regione giudichi sulla opportunità di restituire alla libera edificazione parte dell'area di cui trattasi (R1) vincolando la parte residua (mq. 1.500) a zona N. La proposta è graficizzata sulla allegata planimetria. Il servizio di mq. 4130 verrà reperito in zona N in aderenza al servizio n. 28.

Opposizione n. 54 - Gestione Romana Ospedaliera.

Si controdeduce facendo riferimento a quanto esposto sotto la lettera A) n. 4 del presente provvedimento precisando che in accoglimento di quanto preposto dalla Regione si potrebbe destinare la fascia N su via degli Olmi, nell'ambito della proprietà interessata, a zona G/1 (parco privato vincolato).

Si fa peraltro notare che conformemente a quanto controdedotto al già richiamato n. 4 del paragrafo D) è stato suggerito il vincolo di zona N per tutta una fascia di metri 100, con asse sull'Acquedotto Alessandrino. Pertanto la soluzione dianzi proposta necessita di una ulteriore puntualizzazione da parte della Regione.

Per quanto attiene il parcheggio pubblico su via dei Fiori, lo stesso potrebbe venire eliminato; l'area restituita alla libera proprietà dovrebbe essere vincolata, con formale atto d'obbligo a parcheggio privato senza alcun recupero di cubatura.

Opposizioni nn. 2, 4, 10, 28, 29, 32, 35, 39, 40, 55, 56, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 89, 91, 93.

e Osservazioni nn. 17, 21, 49 e 79 (limitatamente alle sole parti afferenti la zona C) di cui alla deliberazione della Giunta Municipale n. 4539 del 2 agosto 1972.

Si controdeduce prendendo atto di quanto precisato dalla Regione e rinviando a quanto argomentato al precedente paragrafo A) n. 8.

C) di esprimere in merito alle seguenti osservazioni ed opposizioni presentate avverso le surriportate proposte regionali di modifica i pareri sottoindicati a fianco di ciascun ricorso:

n. 1 e n. 3 Povere Figlie di Maria Santissima Incoronata.

Le ricorrenti sono proprietarie di un lotto edificato di circa 28.000 mq. sul quale insistono la « Pia Casa S. Antonio per l'infanzia abbandonata », ove vengono assistiti 150 orfani (nell'edificio è ospitata gratuitamente anche la scuola elementare Comunale « Andrea Doria » con 175 alunni), e la Casa Generalizia che comprende una scuola materna gratuita, debitamente autorizzata, che ospita 200 alunni.

Viene lamentato, a parte gli allargamenti viarii che hanno inciso per 1.750 mq. sulla proprietà, che la nuova soluzione di p.p., conseguente alle prime controdeduzioni abbia decurtato la proprietà di altri 5.210 mq. destinandoli a una scuola materna di 7 aule.

Si controdeduce:

In considerazione del fatto che il servizio imposto in sede di controdeduzioni occupa effettivamente l'area libera destinata ai bambini delle scuole, ed in considerazione, altresì, del fatto che su uno stesso lotto si verrebbe a creare una duplicazione di servizi scolastici, si ritiene che l'opposizione possa essere accolta spostando il servizio scolastico sull'area N sportiva, situata nella parte meridionale, del comprensorio e destinando l'area svincolata a zona G5.

Tale destinazione peraltro non contrasta con gli scopi sociali dell'Istituto che dichiara nella opposizione che tale area ospita ed ospiterà sempre le aree libere per le attività dei bambini delle scuole elementare e materna.

2) Soc. Cinematografica Casa Rossa - Romolo Gianni.

La ricorrente società, è proprietaria di un lotto di terreno parzialmente edificato distinto al catasto al foglio 646 — allegato 22 — con le particelle 138/155 e 156, lamenta che il p.p. abbia confermato l'errore del P.R.G. che inseriva tale area in un comprensorio B2 di totale proprietà dell'I.A.C.P.

Chiede lo stralcio di detta area dal comprensorio B2 ed una destinazione più opportuna.

Si controdeduce:

Premesso che il ricorso verte non già su modifica introdotta bensì addirittura su una destinazione di P.R.G. e che non è stato prodotto ricorso a seguito della prima pubblicazione del P.P. in oggetto ma soltanto nell'agosto 1972, cioè più di un anno dopo la scadenza dei termini di legge, è stato presentato al riguardo un'esposto, si ritiene che l'opposizione non possa dar luogo a provvedere.

4) Antonio Petrongolo.

Il ricorrente, proprietario di un lotto edificato, lamenta che il tracciato di una nuova via di p.p. non coincida con un verbale di LL.QQ. rilasciato dalla XV Rip.ne (Urbanistica e Edilizia Privata) nel 1953.

Chiede lo slittamento della strada in conformità a quanto previsto dal predetto verbale.

Si controdeduce:

Trattasi di opposizione analoga ad altra (n. 8) presentata in sede di prima pubblicazione ed alla quale fu controdedotto in modo sfavorevole.

Si ritiene pertanto che la presente opposizione non dia luogo a provvedere.

5) Giovanni Limoni.

Il ricorrente è proprietario di un lotto di terreno sul Viale Alessandrino per il quale, nelle more di approvazione del p.p. di cui trattasi, ha ritirato licenza edilizia nei limiti di mc. 1,5 mq. sottostando ad una serie di obblighi imposti dalla Ripartizione XV (arretramento di ml. 10.50, impegno alla sistemazione ecc.) in quanto il p.p. prevedeva per l'area l'obbligo dei negozi.

Lamenta che di propria iniziativa il Comune, in sede di adeguamento del p.p. alle controdeduzioni di prima istanza, abbia eliminato la fascia a negozi, della quale chiede il ripristino.

Si controdeduce:

In considerazione del fatto che nella zona di cui trattasi sono state effettivamente rilasciate, nelle more di approvazione del p.p. in argomento, numerose licenze edilizie, tutte subordinate alla presenza di una fascia di negozi e poiché la presenza di una fascia di negozi nella detta zona, non contrasta con i criteri generali del piano, si ritiene di poter parzialmente ripristinare la fascia stessa secondo il nuovo allineamento viario indicato in sede di controdeduzioni.

Quanto sopra è graficizzato nella planimetria allegata al presente provvedimento con la lettera A).

6) Fratelli Rubini.

I ricorrenti, proprietari di un lotto su via del Pergolato, lamentano che, difforme dalla stesura originaria del p.p., in sede di controdeduzioni sia stata apportata alla loro proprietà una modifica che vincola a zona M3 un'area edificata con regolare licenza e che lasciava alla libera edificazione un'area prospiciente inedita.

Chiedono il ripristino delle previsioni originarie di P.P. secondo le quali l'area edificata era destinata a zona R1 e la residua area di proprietà a parcheggio pubblico.

Si controdeduce facendo riferimento a quanto è esposto al paragrafo B) del presente provvedimento.

Si ritiene pertanto che l'opposizione possa essere meritevole di accoglimento.

7) Pescosolido Pasquale.

Proprietario di un lotto in via del Campo lamenta che l'area di proprietà sia stata destinata dal p.p. a servizi scolastici.

Fa presente che la Regione, in sede di parere non ha concordato con la controdeduzione comunale e chiede la eliminazione della destinazione M3 e la nuova destinazione F1 (1.5 mc/mq.).

Si controdeduce rinviando a quanto esposto al paragrafo B) delle presenti controdeduzioni.

8) VII Circoscrizione.

La Circoscrizione rileva che sarebbe opportuno, qualora emergesse dalle esigenze del p.p., prevedere una maggiore dotazione di aree per servizi pubblici reperendoli nella zona C.

Inoltre, sempre per integrare le eventuali carenze di servizi vengono proposte per il vincolo relativo, aree di privati per un totale di mq. 23.000. Infine, in merito alla opposizione Pescosolido Pasquale, la Circoscrizione e dell'avviso che essa debba trovare accoglimento.

Si controdeduce facendo rilevare che per quanto concerne le richieste relative alla zona E, e alla zona C è stato ampiamente controdedotto al paragrafo A) n. 8 della presente deliberazione.

Per quanto concerne l'opposizione del sig. Pescosolido Pasquale si rinvia a quanto argomentato al precedente paragrafo B) n. 1.

9) Federico Leopoldo.

Il ricorrente, proprietario di un lotto di terreno in zona C, lamenta che il tracciato della nuova Via Casilina non sia conforme ad un tracciato viario redatto dal proprio

tecnico nel 1952 desunto dal p.p. 35 allora vigente (riferentesi alla Borgata di Centocelle) e presentato alla XV Ripartizione (Urbanistica e Edilizia Privata).

Chiede lo spostamento della nuova Via Casilina.

Si controdeduce:

L'opposizione è analoga ad altra (n. 89) presentata in sede di prima pubblicazione.

Trattandosi di lotto in zona C, con riferimento a quanto espresso al riguardo al paragrafo A) n. 6 e al paragrafo D) n. 2 delle presenti controdeduzioni, si ritiene che la richiesta non possa essere accolta.

10) Un gruppo di cittadini della Borgata Alessandrina.

Lamentano che la riduzione di sezione della nuova Via Casilina da 60 a 40 e 20 metri sia avvenuta solo sul lato nord.

Propongono la riduzione totale della strada a 20 metri e l'allargamento di altre strade di quartiere eliminando le attrezzature previste dal p.p.

Dichiarano che lo slittamento dell'asse stradale a sud realizza una ingiusta ed iniqua sanatoria per fabbricati edificati e non più colpiti dal tracciato viario.

Si controdeduce rinviando a quanto riportato al paragrafo D) n. 2 delle presenti controdeduzioni; per i motivi ivi specificati l'osservazione non si ritiene possa essere accolta.

11) Un gruppo di piccoli proprietari della Borgata Alessandrina.

I ricorrenti, proprietari di piccoli lotti interessati dalla zona C, lamentano che il tracciato della nuova Via Casilina non sia conforme al tracciato viario desunto nel 1951 e 1956 da tecnici privati e ricavando come interpretazione del proseguimento del Viale delle Gardenie (p.p. di Centocelle n. 35 approvato con R.D. 12 settembre 1935) e si oppongono alla divisione in comparti della zona C.

Si controdeduce:

Il parere di competenza risulta espresso sotto i paragrafi A), n. 6 e D), n. 2 delle presenti controdeduzioni. Si ritiene pertanto che l'osservazione possa intendersi respinta.

12) Virgili Annunziata.

La ricorrente è proprietaria di un lotto edificato in Via del Pergolato (f. 945 - particella 435).

Lamenta che il p.p. abbia vincolato parte del lotto a parcheggio e parte a sede stradale.

Chiede la liberalizzazione del lotto da ogni vincolo di p.p.

Si controdeduce:

Si premette che la part. 435 viene investita esclusivamente dall'allargamento viario di Via del Pergolato per una profondità di ml. 250.

Peraltro, poiché l'opposizione si riferisce a parte di p.p. non modificata in sede di prime controdeduzioni, si ritiene che l'opposizione, non essendo pertinente, non debba dar luogo a provvedere.

13) Mariotti Rodolfo ed altri.

Lamentano la eccessiva larghezza prevista per il Viale Alessandrino (ml. 18) e chiedono la eliminazione della fascia di ml. 1,50 prevista per sosta auto.

Chiedono altresì che tutta la borgata Alessandrina venga considerata zona di completamento e domandano il ripristino della fascia a negozi.

Si controdeduce:

Per quanto si riferisce ai primi due punti trattasi di richieste non pertinenti in quanto si riferiscono a situazioni non modificate dalle controdeduzioni alle prime istanze.

Per ciò che attiene il ripristino della fascia a negozi, si precisa che in accoglimento della opposizione n. 5 la fascia a negozi è stata ripristinata sul viale Alessandrino laddove in prima istanza era stata abolita.

14) Grillo Ada ed Autero.

I ricorrenti, proprietari di un lotto edificato, destinato dal P.R.G. ad F1 e dal p.p. prima ad M3 e poi ad M2, chiedono la restituzione dell'area alla destinazione originaria F1.

Si controdeduce:

Premesso che per l'area in oggetto il p.p. ha confermato la previsione M3 del P.R.G. e che in prima istanza venne controdedotto sfavorevolmente ad analoga opposizione presentata, si ritiene che l'opposizione non debba dar luogo a provvedere.

15) AGIP

La Soc. è proprietaria di un lotto di mq. 15.000 (foglio 951 - part. 2/3/4 e 20), sul quale insiste una stazione di rifornimento carburanti con annesso fabbricato di servizio.

L'area secondo il P.R.G. vigente risultava destinata a zona I/1, mentre il p.p. ha declassato la proprietà a verde e sede stradale per lo svincolo Casilina - Viale della Botanica.

Chiede, senza pregiudizio della struttura viaria prevista, una destinazione M2, per l'area interclusa fra le due corsie della Via Casilina o, in linea subordinata, il mantenimento del vincolo a verde con specifica destinazione d'uso che ne consenta l'utilizzazione per un impianto di distribuzione carburanti.

Si controdeduce:

Premesso che la zona N interclusa non è stata computata ai fini del conteggio degli standards di p.p. e che l'area a cui si fa riferimento è stata ulteriormente frazionata in sede di controdeduzioni per una diversa e più organica strutturazione del nodo viario, si fa presente ancora che a margine dell'area esiste un reperto archeologico di notevole valore ambientale che deve in ogni caso essere salvaguardato.

Si ritiene peraltro che, limitatamente ad un'area di ridotte dimensioni ottenibile con una leggera flessione di una corsia della nuova Casilina, già spostata in sede di controdeduzioni di primo grado, sia possibile destinare una porzione dell'area di proprietà, esterna all'anello viario a zona M2 con vincolo ad impianti tecnologici, come già fatto per altri casi in sede di prime controdeduzioni.

16) Lalli Vittorio ed altri.

I ricorrenti proprietari di piccoli lotti edificati distinti al catasto al foglio 945, particelle 149, 614, 150, 151, 153, 276, 429, 152, 427 e 428, lamentano che il p.p. abbia desti-

nato a verde l'area di proprietà chiedendo la liberalizzazione dell'area stessa e la sua destinazione a zona R3 o R2.

Si controdeduce:

Premesso che l'opposizione è stata presentata fuori termine, comunque, nel merito, si fa rilevare che gli interessati presentarono a suo tempo opposizioni al p.p. originario che vennero respinte e che l'opposizione in argomento riguarda la stessa area di cui alla precedente opposizione n. 14. Pertanto anche in conformità con quanto precedentemente controdedotto si ritiene che l'opposizione non dia luogo a provvedere.

17) Soc. Villa Bice.

La ricorrente lamenta che il p.p. abbia destinato a parco privato e, successivamente in sede di prime controdeduzioni, trasformata in parco pubblico un'area di mq. 1000 su Via Luca Chini già destinata a zona F1 dal P.R.G.

Chiede la liberalizzazione dell'area e la restituzione alla libera edificazione, considerando un assurdo la eventuale restituzione a « parco privato ».

Si controdeduce:

Premesso che l'opposizione risulta presentata fuori termine comunque, nel merito si fa rilevare che la destinazione a parco privato discende da un preciso vincolo conseguente al rilascio delle licenze relative all'attiguo complesso residenziale della stessa società. La modifica a parco pubblico apportata in sede di prime controdeduzioni risulta dall'accoglimento della osservazione n. 17 che chiedeva, tra le altre, il vincolo dell'area in questione. Considerato che il ricorrente, rifiutando la eventuale restituzione dell'area alla destinazione parco privato, chiede, per l'area in questione, una destinazione edificatoria non prevista originariamente dal p.p., si ritiene che l'opposizione non sia pertinente e che non dia luogo a provvedere.

18) Virgili Domenica.

La ricorrente, proprietaria di un lotto distinto in catasto al foglio 945 part. 440 e 943, lamenta:

1) che parte della proprietà, per una superficie a forma triangolare, sia stata vincolata a servizio scolastico e che di conseguenza la parte residua, sempre a forma di triangolo, risulti praticamente inedificabile;

Chiede pertanto una diversa articolazione dell'area da espropriare;

2) si oppone, altresì, all'argomento di Via del Pergolato.

Si controdeduce:

Rilevato che l'opposizione è pervenuta tardivamente, si fa comunque presente che per quanto riguarda il punto 1) l'area edificabile residua fa parte di un comprensorio C da convenzionare e che pertanto ad ogni proprietario spetta, indipendentemente dall'ubicazione o dalla forma dell'area di proprietà, una cubatura pari all'indice territoriale moltiplicato per la superficie del lotto.

Per quanto si riferisce al punto 2) la sezione viaria prevista per via del Pergolato appare la più idonea per lo smaltimento del traffico locale, anche in considerazione del fatto che poco distante è previsto un grosso centro scolastico.

19) Virgili Pietro.

Il ricorrente, proprietario di un lotto in Via del Pergolato distinto al catasto al foglio 945 particella 439, lamenta che a servizio del centro scolastico di Via del Pergolato sia

stato previsto un parcheggio che vincola la sua proprietà; lamenta, altresì, che il parcheggio previsto risulti quasi rasente l'ingresso della sua abitazione sita su altra proprietà ubicata sul lato opposto della strada. Suggerisce l'eliminazione del parcheggio e propone lo spostamento dell'accesso al servizio in un'altra posizione.

Si controdeduce:

Rilevata la tardività del ricorso, si ritiene comunque che l'opposizione non sia meritevole di accoglimento in quanto la soluzione prevista dal p.p., data la notevole dimensione del centro scolastico di cui trattasi, appare la più idonea a soddisfare le esigenze di viabilità e di sosta veicoli.

D) per completezza d'istruttoria, di formulare, in merito agli 8 ricorsi al piano adottato presentati fuori termine direttamente alla Regione Lazio e da questa rimessi al Comune per conoscenza, i pareri qui di seguito a fianco di ciascuna istanza riportati:

1) Istanza Bonfili Antonio.

Si ritiene accettabile la proposta della Regione che viene inserita nel nuovo progetto planivolumetrico della zona C.

In particolare l'area a servizi stralciata dal PLV (mq. 350) viene destinata a zona P1 ed il servizio viene diversamente articolato nel modo seguente:

— la parte di servizio residua esterna al comparto (mq. 500) viene unita al servizio n. 3 che passa da mq. 9.890 a mq. 10.390;

— inoltre il servizio 24, per la quota afferente il comparto (mq. 2.710) viene localizzato nell'ambito dello stesso comparto C.

La localizzazione del servizio a sud del nuovo asse viario è oltretutto suggerita dalla lamentata carenza di servizi nella zona meridionale del comprensorio. La residua area a servizi di mq. 350, viene vincolata nella zona N in aderenza al servizio n. 4 (vedi punto 7).

2) Diffida di un gruppo di abitanti della Borgata Alessandrina.

Premesso quanto specificato sulla composizione dei comparti e sul tracciato della nuova Via Casilina al punto 6) lettera A) delle presenti controdeduzioni, si precisa che, trattandosi di comprensori unitari, ad ogni proprietario, indipendentemente dalla ubicazione delle infrastrutture pubbliche, spetta una quota percentuale di cubatura rapportata alla effettiva superficie di proprietà nell'ambito del volume edificabile nel comparto stesso.

Si ritiene pertanto che non esista alcuna sperequazione di trattamento dei proprietari, anzi la ricomposizione dei comparti ha appunto consentito che tutte le aree libere venissero accorpate tra di loro in modo da poter essere immediatamente edificate e che tutte le aree costruite, sulle quali non è stato posto alcun vincolo, né di servizi né di strade, potessero procrastinare la realizzazione del comparto ad epoche successive.

Per quanto attiene la deviazione a ridosso di Via del Pergolato, lo spostamento viario non può assolutamente essere considerato negativo, sia in quanto è servito a salvare edifici investiti dal vecchio tracciato, sia in quanto l'attraversamento di Via del Pergolato, che avviene in viadotto, è stato spostato solo di qualche decina di metri più a sud rispetto alla soluzione originaria. Oltretutto, la viabilità a raso consentita dall'ultima soluzione, risolve in modo ottimale gli scambi del traffico locale.

Le stesse considerazioni valgono per la eccessiva distanza da Via dell'Incoronata.

3) Istanza di un gruppo di abitanti Via dei Girasoli.

Si ritiene di poter accogliere la proposta della Regione nel senso di ridurre a ml. 10 complessivi la larghezza della Via dei Girasoli ed effettuando l'ampliamento in asse alla attuale sede viaria e restituendo la destinazione R1 alla fascia liberalizzata.

4) Istanza S.I.P.

Per quanto riguarda l'eliminazione del servizio M3 (n. 25 mq. 2.950), si concorda con la proposta della Regione, proponendo il vincolo di corrispondente area nella zona a parco pubblico con destinazione sportiva; ciò sulla base di quanto espresso all'ultimo capoverso del punto 7).

Per quanto invece attiene al vincolo di rispetto assoluto, senza recupero di cubatura, per l'acquedotto Alessandrino, si rimanda alla Regione (punto 4, lett. A) delle presenti e controdeduzioni) l'esame sull'opportunità di proporre per l'area S.I.P., sull'area M/2 residua, al netto dopo lo stralcio di mq. 4.000 ricadenti sotto la fascia vincolata dall'acquedotto e che viene destinata a parcheggio pubblico, un indice di cubatura tale da consentire la costruzione del volume necessario alla Società ricorrente.

5) Istanza Rubini Arturo ed altri.

Si concorda con la proposta della Regione di ripristinare le destinazioni previste dal p.p. originario.

La superficie di mq. 650 che viene detratta al servizio M/3, può essere vincolata in zona N, in aderenza al servizio n. 4. Si ribadisce che la riduzione di zona N viene resa possibile da quanto espresso all'ultimo capoverso del punto 7 della lettera A) delle presenti controdeduzioni.

6) Istanza SNIA VISCOSA.

Si concorda con il parere espresso dalla Regione in merito alla impossibilità di definire in questa sede un ampliamento del perimetro del p.p. 25/L.

Peraltro, la Regione stessa, in sede di esame del p.p. 25/L, considerato il problema dei limiti di efficacia del Decreto Interministeriale n. 16170 del 27 ottobre 1970, potrà disporre, se lo crederà opportuno (ai fini dell'accoglimento della presente istanza) l'ampliamento del perimetro della zona industriale, indicando nel contempo la corrispondente zona che, nell'ambito del piano stesso o del successivo p.p. 25/L, dovrà essere vincolata a verde per non modificare il bilancio generale, nel settore, delle zone N.

Per venire incontro alle esigenze della Società, qualora lo ritenesse opportuno, la Regione potrebbe, nell'ambito della proprietà S.N.I.A., prescrivere la localizzazione di una zona a servizi privati con destinazione d'uso artigianale, sempre, peraltro, indicando le a verde che dovranno essere vincolate, in cambio o nell'ambito del p.p. in esame o nell'ambito del p.p. 25/L.

7) Istanza Federico Leopoldo.

Si concorda con la controdeduzione regionale confermando quanto controdedotto al punto 2) della parte 10) relativo alle opposizioni e osservazioni.

8) Istanza Comitato di quartiere Alessandrino.

Si concorda con la controdeduzione regionale in merito alla impossibilità di definire in questa sede modifiche al p.p. industriale 25/L.

Peraltro la Regione, in sede di esame di tale p.p. 25/L, potrà esaminare il problema parallelamente alla richiesta di cui al precedente punto 6) della SNIA-VISCOSA.

Le modifiche e integrazioni conseguenti le controdeduzioni specificate nelle precedenti lettere a), b), c), d) sono graficizzate nelle planimetrie appresso indicate che vengono allegate alla presente deliberazione quale parte integrante della medesima:

Allegato A - recante la planimetria catastale di zonizzazione;

Allegato B - recante la planimetria catastale di zonizzazione;

Allegato C - recante la pianificazione del comprensorio di zona C costituito dai seguenti elaborati:

- el. C1 - planivolumetrico zona C suddivisione comprensori - conteggi;
- el. C2 - identificazione superfici fondiarie e servizi tabelle;
- el. C3 - Rete viaria a raso e distacchi minimi;
- el. C4 - Tracciato viadotto;
- el. C5 - Piano degli spiccati;
- el. C6 - Sistemazione generale dei volumi, indicazione altezze massime assolute;
- el. C7 - Profili longitudinali;
- el. C8 - Ipotesi di schema planivolumetrico;
- el. C9 - Relazione e norme tecniche.

L'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il sujesto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

F.to: C. DARIDA

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: E. POMPEI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal 21 DIC. 1975
al e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il 24 DIC. 1975

Li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale che si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE