

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

7 GIUGNO 1980

Addì sette giugno millenovecentottanta, alle ore 12,50 nella sede della Regione Lazio in Roma, Palazzo ex INAM, Via C. Colombo 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO . . .	<i>Presidente</i>	DI SEGNI ALBERTO . . .	<i>Assessore</i>
CIOFI DEGLI ATTII P.E. . .	<i>V. Presidente</i>	PANIZZI GABRIELE . . .	»
BAGNATO AGOSTINO . . .	<i>Assessore</i>	PIETROSANTI GIULIO . . .	»
BERTI MARIO	»	PULCI PAOLO	»
CANCRINI LUIGI	»	RANALLI GIOVANNI	»
COLOMBINI LEDA	»	SPAZIANI ARCANGELO	»
		VARLESE GUIDO	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(omissis)

Assenti: Assessori Berti, Ranalli e Varlese.

DELIBERAZIONE N. 3504

Comune di Roma. Piano particolareggiato n. 6/F di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale per la località « Borghesiana ».

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 1972, n. 8;

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

VISTA la deliberazione della Giunta municipale 22 aprile 1971, n. 2051 — ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione 27-28 aprile 1971, n. 1932, divenuta esecutiva a norma della legge 9 giugno 1947, n. 530 — con la quale il Comune di Roma ha adottato il piano particolareggiato n. 6/F di esecuzione, in variante, del vigente piano regolatore generale di Roma per la località « Borghesiana »;

RITENUTO che il procedimento seguito è regolare e che, a seguito della pubblicazione degli atti — effettuata ai sensi degli artt. 9 e 15 della citata legge urbanistica n. 1150/1942 — sono state presentate al Comune n. 200 osservazioni-opposizioni, in ordine alle quali il Comune medesimo ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione della Giunta municipale 27 marzo 1975, n. 1954, ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione 23 settembre 1975, n. 2553, divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 59, 2° comma, della legge 10 febbraio 1953, n. 62;

CHE altre due osservazioni-opposizioni sono pervenute, fuori termine, direttamente a questa Regione, rispettivamente a firma dei sigg. Petrichella Tito e Virginio e dei sigg. Verticchio Marisa ed altri;

CHE gli atti e gli elaborati del piano particolareggiato di cui trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica regionale;

CHE la citata Sezione, con relazione 14 dicembre 1976, n. 321, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni specificate nella relazione stessa e introducibili d'ufficio a norma degli artt. 3 e 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota 12 marzo 1977, n. 6395, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione ha comunicato il predetto parere della Sezione Urbanistica all'Amministrazione comunale di Roma invitandola a provvedere, ai sensi dei citati artt. 3 e 5 della legge 765/1967, alla pubblicazione ed alle controdeduzioni relativamente alle modifiche richieste dalla Sezione stessa;

CONSIDERATO che il Comune di Roma ha effettuato a norma di legge la pubblicazione, la quale non ha dato luogo alla presentazione di alcuna osservazione-opposizione;

CHE una osservazione-opposizione è pervenuta direttamente a questa Regione a firma Petrichella Tito e Virginio;

VISTE la deliberazione della Giunta municipale 5 settembre 1978, n. 7536 e la relativa deliberazione consiliare di ratifica 30 ottobre 1979, n. 3549 — divenuta esecutiva a norma dell'art. 59, 2° comma, della legge 10 febbraio 1953, n. 62 — con le quali il Comune di Roma, ai sensi dei richiamati artt. 3 e 5 della legge n. 765/1967, ha preso atto delle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica con la richiamata relazione 14 dicembre 1976, n. 321 ed ha concordato con le determinazioni proposte dalla Sezione stessa in merito alle osservazioni-opposizioni presentate, in sede di prima pubblicazione, direttamente e solamente alla Regione, provvedendo, nel contempo, a riportare sull'elaborato n. 5/bis, allegato alla delibera stessa, tutte le modifiche ed integrazioni relative al testo delle norme tecniche di attuazione conseguenti alle richieste della Sezione ed all'accoglimento di osservazioni-opposizioni;

CONSIDERATO che, in data successiva a quella delle controdeduzioni comunali è pervenuta l'istanza 4 giugno 1979, con la quale i Sigg. Verticchio e Petrichelli ripropongono, con maggiori dettagli, l'osservazione avanzata in sede di prima pubblicazione;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato n. 6/F — « Borghesiana » — prevede l'attuazione di un territorio ubicato nel settore est della città delimitato dalla nuova via Casilina a nord, dal fosso di Tor Angela ad est, da una zona H2 di P.R.G. a sud e dal Piano Particolareggiato n. 8/F « Tor Angela » ad ovest;

CHE nel perimetro, del piano risultano comprese aree con destinazione F1, F2, G3, G4, M1, M3, H2 ed N di P.R.G., alcune delle quali opportunamente variate in modo da adeguare la destinazione alle esigenze della pianificazione esecutiva proposta;

CHE i limiti del piano appaiono accettabili — con le eccezioni appresso specificate — in riferimento alle finalità con esso conseguibili, quali la massima integrazione tra i vari nuclei, la riqualificazione del tessuto edilizio ed il reperimento di aree per servizi e verde, secondo indirizzi di pianificazione armonizzati con le previsioni comunali sull'organizzazione dell'intero settore Casilino, in cui il p.p. ricade;

CHE rispondente a tale criterio progettuale appaie anche l'inserimento nel comprensorio del piano dei nuclei M1 destinati a centro ospedaliero e campus di scuole superiori e delle stazioni della linea metropolitana con le attrezzature infrastrutturali, soprattutto viarie, connesse a tali servizi di interesse settoriale;

CHE l'articolazione delle aree a diversa destinazione e delle infrastrutture previste nell'ambito del comprensorio determinano una zonizzazione che, tenuto conto anche delle preesistenze edilizie e dei relativi condizionamenti attuativi, si ritiene impostata in modo sufficientemente organico, specie per quanto riguarda la mutua posizione dei servizi pubblici e delle residenze;

CHE per la zona F2, che è stata ridotta rispetto al comprensorio di P.R.G. a causa dello stato di diffusa compromissione edilizia viene proposta una zonizzazione che prevede la localizzazione delle aree pubbliche (servizi e verde), ma è priva di indicazioni particolareggiate per quanto riguarda le aree residenziali;

CHE ciò non consente una valutazione completa delle previsioni di detto comprensorio in rapporto alle zone F1 contermini;

CHE, pertanto, si ritiene opportuno prescrivere che detta zona F2, conformemente a quanto stabilito dall'art. 10/2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., venga attuata mediante progetto planovolumetrico unitario, esteso all'intero comprensorio, con la procedura di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ferme restando l'ubicazione e l'estensione delle aree pubbliche già previste nel comprensorio stesso, le quali potranno subire eventuali, lievi modifiche solo ai fini migliorativi, e restando, comunque, inteso, sin da questa sede, che, anche ai fini dell'eventuale applicazione del disposto di cui all'art. 7 della legge regionale 18 giugno 1975, n. 74, deve intendersi approvato con il presente provvedimento il perimetro delle stesse zone F2 quale è definito negli elaborati grafici del piano adottato;

CONSIDERATO, per quanto riguarda i comprensori con destinazione G3 inseriti nel piano, che nessuna indicazione particolareggiata risulta dai grafici, per cui non è possibile in questa sede valutarne l'organico insediamento nel tessuto urbanistico circostante;

CHE, in particolare, nessuna previsione viene formulata in ordine ai collegamenti viari dei suddetti comprensori con la rete stradale principale e di quartiere, né in merito alla localizzazione delle aree pubbliche corrispondenti al fabbisogno per l'insediamento abitativo derivante dai comprensori stessi;

CHE, per quanto sopra ed in relazione al disposto di cui alla legge regionale 22 luglio 1974, n. 34 sulle lottizzazioni a scopo edilizio, si ritiene che l'attuazione dei comprensori in questione, ferme restando le specifiche prescrizioni di cui all'art. 11/3 delle norme tecniche del P.R.G., avvenga mediante progetto unitario per ciascuno dei due nuclei ricadenti nel p.p. con la procedura prevista dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE in tali progetti dovrà tenersi conto della primaria esigenza di realizzare un'effettiva integrazione funzionale dei nuclei stessi con le restanti previsioni attuative già definite nel presente p.p.;

CONSIDERATO che la viabilità principale del piano è rappresentata dalla nuova Casilina, il cui tracciato è previsto lungo il confine nord del comprensorio, dall'attuale via Casilina, che attraversa il comprensorio stesso da est ad ovest in posizione pressoché centrale, da un'arteria di collegamento nord-sud (dall'autostrada degli Abruzzi in prossimità di Lunghezza ai centri M1 del p.p.) prevista presso il confine nord-est e da una strada di collegamento prevista lungo il confine ovest, proveniente dalla limitrofa zona « 167 » (p.d. z. n. 22);

CHE tale schema viario, adeguatamente modificato rispetto alle previsioni di P.R.G. anche per quanto riguarda i relativi svincoli, assicura i collegamenti del quartiere con la rete stradale regionale e nazionale e determina altresì in modo sufficientemente organico un'integrazione funzionale del comprensorio di piano nel contesto settoriale anche delle attrezzature pubbliche generali a cui si è sopra fatto cenno;

CHE l'articolazione della rete primaria all'interno del quartiere viene impostata sulla rete principale sopra descritta e più in particolare sui due collegamenti nord-sud in modo da consentire per il loro tramite i collegamenti tra i nuclei residenziali e di servizi ubicati sui lati opposti della via Casilina, limitando, così, gli innesti diretti su detta arteria, la quale potrà mantenere la propria caratteristica di strada di rapido transito;

CHE sulla rete primaria si attestano i servizi di quartiere ed edilizia commerciale;

CHE la rete viaria secondaria viene prevista con articolazioni atte a consentire un razionale disimpegno delle aree pubbliche per servizi con raggio di influenza inferiore e delle zone residenziali semplici;

CHE adeguate al prevedibile volume di traffico appaiono le sezioni stradali indicate nel relativo grafico di progetto (Tav. 4) e le aree per parcheggi pubblici risultano in misura tale da

soddisfare le esigenze locali, comprese quelle connesse ai già citati servizi di interesse generale ed alle stazioni della metropolitana, tenendo conto dei minimi di superficie per abitante fissati con D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE ammissibile appare il criterio seguito dal Comune di reperire le aree per servizi pubblici operando nel bilancio unico dei fabbisogni relativi delle zone F1 ed F2;

CHE, in particolare, per quanto attiene le infrastrutture scolastiche (scuola dell'obbligo), le aree risultano adeguate al fabbisogno minimo di cui al D.M. 21 marzo 1970;

CHE le superfici delle stesse aree pubbliche anche se calcolate sulla base degli indici di P.R.G. (6,15 mq/ab) risultano commisurate ai minimi di superficie di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, per l'insediamento complessivo di 21169 abitanti previsto dal Comune;

CHE la scelta dell'ubicazione delle aree rispetto ai nuclei residenziali delle zone F1 e del comprensorio F2, appare operata in genere nel rispetto dei raggi massimi di percorrenza ed anche in funzione della loro accessibilità attraverso la rete viaria di quartiere;

CHE le aree destinate a verde pubblico, attribuite ad uso del quartiere ed utilizzabili secondo quanto stabilito dall'art. 4 delle norme di p.p., risultano reperite in misura adeguata al fabbisogno minimo di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE la loro distribuzione all'interno del comprensorio del piano, compresa la zona F2, appare tale da soddisfare le esigenze di ciascun nucleo abitativo;

CHE all'interno del comprensorio di piano il Comune ha opportunamente anche reperito altre consistenti aree destinandole a verde pubblico di settore;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'edificazione residenziale, che da un'analisi dei dati forniti dal Comune si rileva che lo stesso ha inteso procedere alla ristrutturazione della zona F1 di P.R.G. ricadente nel 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 p.p., 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 F1 escluse le aree « occupate » che misurano una superficie fondiaria di mq. 87.327 con un volume edificato di mc. 295.408;

CHE la volumetria realizzabile è stata, quindi, ripartita tra le superfici fondiarie « libere » assegnando ai vari isolati edificabili gli indici fondiari di 1,5 - 1,8 - 2,09 in funzione della loro ubicazione e del loro grado di compromissione che, come detto, risulta, secondo i dati forniti dal Comune, sempre contenuto nell'indice di 2,09 mc/mq;

CHE dall'esame dei dati emersi dall'applicazione del suriportato criterio, risulta una corrispondenza tra i parametri di P.R.G. e i dati relativi alle aree F1 « libere », mentre si evidenzia un'incidenza in eccesso dei pesi volumetrici abitativi e delle superfici edificabili relativi alle aree definite « occupate »;

CHE, comunque, il criterio seguito dal Comune — giustificato da una situazione di fatto ormai irreversibile e riscontrabile, per altro, nella quasi totalità delle zone F1 ricadenti nel Comune di Roma — può ritenersi accettabile nella prospettiva di una normalizzazione, sia pure non ottimale, delle vicende urbanistiche della borgata interessata;

CHE ammissibile appare l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,56 mc/mq all'isolato trasformato in F1 nel p.p. dall'originaria destinazione F2 di P.R.G. e ciò in quanto detto indice corrisponde, secondo le norme di attuazione del P.R.G., al valore fissato per le zone F2 con densità 70 ab/ha;

CONSIDERATO, in ordine all'edificazione non residenziale, che appare ammissibile la prevista attribuzione di volumi non residenziali sia per quanto riguarda la loro entità, non supe-

riore al 15% del volume residenziale realizzabile sulle aree « libere », come consentito dalla vigente normativa di P.R.G., sia per quanto riguarda la loro distribuzione, con finalità incentivanti, tra i soli isolati già definiti nelle planimetrie di p.p., in cui si procede ad accorpamenti volontari in lotti di superfici superiori a mq. 3.000, 5.000, 10.000, tenuto conto della soppressione, in sede di accoglimento dell'osservazione-opposizione n. 17, del vincolo di attuazione secondo un progetto planovolumetrico obbligatorio previsto nel piano adottato per alcuni isolati, cui veniva, per detto vincolo, attribuito anche un indice di edificabilità non residenziale;

CHE tali volumi dovranno, ovviamente, essere realizzati nella misura indicata di 0,5 - 0,8 e 1,5 mc/mq rispettivamente per lotti di superficie superiore a mq. 3.000, 5.000 e 10.000 mq.;

CONSIDERATO, in merito alle opposizioni-osservazioni presentate in sede di prima pubblicazione del piano, che si concorda pienamente con le relative controdeduzioni comunali di cui alla delibera della Giunta municipale n. 1954 in data 27 marzo 1975 ratificata dal Consiglio comunale con delibera n. 2553 del 23 settembre 1975, in quanto nella valutazione di dette opposizioni-osservazioni, il Comune si è ispirato al principio di evitare modificazioni sostanziali degli elementi caratterizzanti il piano stesso e di introdurre quelle variazioni alle originarie previsioni che varebbero potuto costituire intralcio alla sollecita attuazione delle infrastrutture pubbliche;

CHE, in particolare, le sottoindicate opposizioni vanno respinte in conformità alle relative determinazioni comunali:

1 (Paciotti Tullio ed altri); 6 (Vitullio Rosario e Maiorano Placidia); 7 (Pizziconi Dante); 9 (Giagnoli Lucia e La Valle Francesco); 10 (Consorzio Lottisti « Villaggio Belvedere »); 11 (Adami Angelino); 12 (Adami Giovanni); 15 (Longo Antonio e Domenico); 18 (Angelucci Ernesto); 19 (Anselmi Mario); 20 (Atzori Giorgio); 22 (Antonelli Enzo); 23 (Bosa Vittorio); 24 (Bellucci Giuseppe e Bellucci Franco); 25 (Bellucci Orlando e Bellucci Paolo); 26 (Cola Carlo e Cola Fausto); 27 (Coccia Sisto Antonio); 28 (Condominio Via Termini Imerese, 3); 29 (Caré Giuseppe); 30 (Carsetti Gino); 31 (Costa Salvatore, Ilario, Mario, Ceravolo e Giuseppe); 34 (Caporuscio Paolo); 35 (Ciopardini Pasquale); 36 (Caratelli Mario); 37 (Cenna Nello); 38 (Cialone Vincenzo); 39 (Cinti Vito); 40 (Del Natale Salvatore); 41 (Di Santo Luigi); 42 (Di Nicola Silvio); 43 (Di Lello Franco); 44 (Diodato Giovanni); 45 (Danieli Vincenzo); 46 (Di Mauro Agostino); 47 (De Frussi Mario); 48 (Augusto De Santis); 49 (Fratini Nazzareno e Fratini Costantino e Luzzi Carlo); 50 (Falbo Mario); 51 (Fiorilli Fort e Cortonesi Mario); 52 (Florio Agostino); 53 (Fascetto Giuseppe); 54 (Falasca Giuseppe); 55 (Fabbri Innocenzo); 56 (Giansanti Alfredo); 57 (Giansanti Michele); 58 (Giansanti Giovanni); 59 (Guarnacci e Luigi Sistini); 60 (Gentili Nazzareno); 61 (Galantucci Michele); 62 (Genovese Ottorino); 63 (Emidio Ghilardi); 64 (Giagnoli Lucia); 65 (Gentilucci Vincenzo e Di Fasio Angela); 66 (Giannotti Pietro); 67 (Imola Paolo); 68 (Lilliu Mario); 69 (Lucci Franco); 70 (Lo Meri Filomena); 71 (La Valle Francesco); 72 (Fratelli Longo); 73 (Lo Russo Francesco); 74 (Milani Bruno); 75 (Miozzo Luigia); 76 (Micheletti Domenico); 77 (Marinsalta Marcello); 78 (Mancini Vincenzo e Mancini Antonia); 79 (Melone Armando); 80 (Minati Augusto); 81 (Mancini Gerardo e Ugo); 82 (Mazzilli Gioacchino); 83 (Martale Emilio); 84 (Oliva Rocco); 85 (Occhialini Clementina); 86 (Piccirilli Mario); 87 (Orsi Angelo); 88 (Paglia Antonio); 89 (Pacifici Franco); 90 (Pace Luciano); 91 (Fratelli Pucella); 92 (Quilichini Alfredo); 95 (Ricci Benito); 96 (Romaniello Donato); 97 (Ricciardi Quinta); 98 (Rosa Giuseppe); 99 (Scardini Giulio, Moscatelli Margherita e Paniche Vincenzo); 100 (Scricciolo Umberto); 101 (Scenna Antonio); 102 (Scagnetti Rosa); 105 (Pirotti Giuseppe e Gelfesa Iolanda); 106 (Ascanio Tomasone e Albertino Tomasone); 107 (Antonio Tomba); 108 (Vergnani Carlo); 109 (Vallecoccia Angelo Mario); 110 (Vetrano Felice); 111 (Zingale Salvatore); 112 (Solimani Elisabetta); 113 (Latini Natalia); 114 (Cittadini abitanti la Borgata Borghesiana); 115 (Cittadini della Borghesiana); 118 (Renata Conti Rossini); 122 (Consorzio Lottisti di Capanna Murata); 123 (Gabriele Fernanda); 124 (Donati Pietro e Donati Benito); 125 (Stefani Giuseppe e Stefani Orlando); 126 (Recchia Rosa); 127 (Recchia Ettore); 128 (Magliocchetti Oreste); 129 (Sabuzzi Pietro); 130 (Catena Antonio); 131 (Nobili Silvio); 132 (De Marco Marco e Flamini Maria); 133 (Nobili Clementina); 134 (Nobili Leonardo); 135 (Contini Chia-

rina); 136 (Recchia Elviro); 119 (Federici Augusto); 121 (Alibrandi Pasquale ed altri); 137 (Di Marco Valentino); 138 (Nobili Nazzareno); 139 (Giagnoli Lucia); 140 (Sibilia Augusto); 141 (Cima Giovantti); 142 (Iannarelli Adamo); 143 (Di Marcantonio Giuseppina); 144 (Baiocco Amerigo); 145 (Sansone Carmelo); 146 (Boragetto Ferdinando); 147 (Micantonio Costantino); 148 (Gentile Antonio); 149 (Lepari Giovanni Guglielmo); 150 (Furgas Salvatore); 151 (Fagnani Tito e Lozzi Luigina); 152 (Mariani Silvestro); 153 (Tamanti Giovanni); 154 (Galasso Andrea e Carmine); 155 (Colanni Natale); 156 (Speroniero Ersilia); 157 (Verrelli Antonio); 158 (Artarozzi Luigi); 159 (De Santis Giuseppe); 160 (D'Ascenzi Delfino e Biagini Rosa); 161 (Pomella Pasquale); 162 (Stipe Gino); 163 (Marongiu Salvatore); 164 (Marcoccia Ugo e Marcoccia Rosina); 165 (Burini Agostino); 166 (Di Marcantonio Antonia); 167 (Sordi Achille); 168 (Tomassetti Elena); 169 (Deodati Enrico); 170 Carbinari Mariano, Carbinari Ferminio); 171 (Pizziconi Michele); 172 (Marongiu Paolino); 173 (Agostini Guerrino); 174 (Fioravanti Amerigo); 175 (Fagnani Giovanni e De Santis Annunziata); 176 (Bartoli Maria); 177 (Magnante Vittorio); 178 (Romani Natale); 179 (Ruzzu Antonio); 180 (Lillui Paolo); 181 (Politi Giuseppe); 182 (Ponzo Innocenzo); 183 (Noali Modesto); 184 (Noali Franco); 185 (Fronduci Giuseppe); 186 (Trombetta Francesco); 187 (Pietrobono Marco); 188 (Lupi Alessandro, Lupi Mario); 189 (Mazzilli Domenico); 190 (Carlucci Alfredo); 193 (Soc. S.I.A.I.); 195 (A.P.P.U.I. - Ass. Piccoli Proprietari Unità Immobiliare); 197 (Di Curzio Giovanni e Cellucci Giuseppa Antonia); 199 (Cardullo Antonio);

CHE le seguenti opposizioni sono da intendersi accolte nei limiti delle relative determinazioni comunali:

3 (Mancinelli Antonio); 4 (Mancinelli Antonio ed altri); 13 (Celli Remo); 14 (Troia Giuseppe); 16 (Bocchini Guglielmo); 17 (Sindacato Unione Lottisti); 21 (Agostini Isidoro e Mancini Antonio); 93 (Recchia Concetta); 94 (Recchia Ersilia); 116 (Egidi Davide e Lucia); 117 (Volpi Carmine); 120 (Ferrari Vittoria); 191 (S.I.A.I.); 192 (Carlucci Alfredo); 196 (Petrichella Tito);

CHE le seguenti opposizioni, per i motivi di cui alle relative determinazioni comunali, non danno luogo a provvedere:

32 (Cerroni Tommaso); 33 (Celani Orlando); 103 (Tirocchi Cesare); 104 (Tirocchi Virgilio); 194 (Francisci Carlo);

CHE le seguenti opposizioni vanno accolte in conformità alle relative determinazioni comunali:

2 (Martini Domenico); 5 (Piacentini Mario, Zuccolo Tersilia); 8 (Martini Bianchina); 198 (Di Luoffo Andrea e Maini Enrica); 200 (Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni);

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni-opposizioni pervenute direttamente a questa Regione a seguito della prima pubblicazione del progetto di piano, che quella a firma Petrichella Tito e Virginio va respinta in questa sede in quanto relativa a previsione contenuta in un progetto di strumento urbanistico diverso da quello che si approva con il seguente provvedimento;

CHE in merito all'osservazione-opposizione dei Signori Verticchio e Vetrichella intesa ad ottenere la destinazione R1, con indice di edificabilità 1,5 mc/mq, per alcune aree contigue ad altra già classificata R1, la Sezione Urbanistica regionale, con la citata relazione 14 dicembre 1976, n. 321, nel far presente l'impossibilità di prendere in considerazione la richiesta formulata dagli osservanti, in quanto incidente, sia pure in misura minima, su diverse destinazioni pubbliche di piano particolareggiato e tale da provocare alterazioni degli eventuali studi progettuali che fossero già stati avviati per l'area a servizi prevista nel progetto adottato, aveva, comunque, segnalato che lo stesso Comune avrebbe potuto valutare l'opportunità della soppressione della strada interna all'isolato in cui ricade l'area dei ricorrenti, sempreché, beninteso, ciò non pregiudichi l'agibilità dell'isolato residenziale stesso e risulti compatibile con l'assetto viario della zona interessata;

CHE il comune di Roma, con la citata deliberazione consiliare 30 ottobre 1979, n. 3549, di controdeduzioni al summenzionato parere della Sezione Urbanistica, ha manifestato l'intendimento di conservare, secondo le originarie previsioni di progetto, la strada interna prevista nell'area dei ricorrenti (poiché la sua soppressione pregiudicherebbe l'agibilità dell'area a servizi e dell'isolato residenziale interessato);

CHE, pertanto, l'osservazione-opposizione in parola va respinta;

CHE, peraltro, in relazione a quanto i Sigg. Verticchio e Vetricella hanno più dettagliatamente rappresentato — in merito alla situazione di fatto nella zona F2 inclusa nel presente piano particolareggiato — con la citata nuova istanza trasmessa in data successiva a quella delle controdeduzioni comunali alle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica, si ritiene che il Comune di Roma potrà proporre, successivamente all'approvazione del piano e con appropriato provvedimento di variante, eventuali soluzioni attuative della stessa zona F2 o di parte di essa che risultassero più adeguate all'effettiva situazione di fatto;

CONSIDERATO, per quanto concerne le norme tecniche di attuazione che le stesse risultano, di massima, complete di prescrizioni per ogni settore d'intervento (residenziale, viario, dei servizi pubblici e verde) ed appaiono idonee, nel loro complesso, a rispondere alle esigenze locali;

CHE si ritiene, tuttavia, che dette norme debbano contenere prescrizioni e precisazioni più dettagliate e più aderenti alla normativa di P.R.G.;

CHE, in particolare, all'art. 4/c — zone a servizi pubblici di quartiere — il punto c) va aggiornato con l'indicazione del provvedimento di approvazione della variante generale al P.R.G. e, pertanto, la 4^a, 5^a, 6^a e 7^a riga vanno soppresse e sostituite dalle seguenti: « provate con D.P.R. 16 dicembre 1965 e successive modifiche approvate con D.M. 6 dicembre 1971, n. 4876, dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 per quanto riguarda le scuole e dal D.M. 21 marzo 1970 »;

CHE al titolo II il Capo I — zona residenziale semplice — va integrato con l'art. 6 bis così formulato:

Art. 6 bis - Computo dei volumi non residenziali

« I volumi corrispondenti alle destinazioni di cui ai precedenti artt. 5 e 6 dovranno essere interamente computati nella cubatura residenziale ammissibile nelle aree interessate secondo gli indici fondiari ad esse attribuiti dal p.p. »;

CHE, per quanto riguarda l'art. 13 — calcolo delle cubature — si ritiene che quanto in esso previsto in ordine all'esclusione dal calcolo della cubatura di piano dei volumi relativi ai locali destinati ad attività artigianali debba essere applicato per quelle attività che presentino affinità di gestione con gli esercizi commerciali;

CHE, pertanto, va introdotta nel testo di tale articolo apposita precisazione formulata come segue (da introdurre nella 2^a riga dopo il termine « artigianali »): « ...che presentino affinità di gestione e di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi... »;

CHE, inoltre, analogamente a quanto proposto dal Comune per altri piani particolareggiati già approvati da questa Regione, lo stesso art. 13 va integrato con il seguente comma, al termine della versione adottata:

« Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 31 e 32 e seguenti possano conservare la cubatura già edificata, fermo restando l'obbligo dei negozi con l'eccezione di cui al precedente art. 12, la cubatura afferente ai negozi ed ai retrostanti locali artigianali dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi »;

CHE l'art. 15 — mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali — per un corretto adeguamento ad una specifica prescrizione contenuta nell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. — chiaramente intesa ad assicurare in modo 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 — va modificato come segue:

« I volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali mediante la separazione dei corpi di fabbrica, ovvero, nei casi in cui ciò non risulti realizzabile per motivi tecnici o di funzionalità dei manufatti, mediante la sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi 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 »;

CHE, in relazione alla soppressione — conseguente all'accoglimento di alcune opposizioni-osservazioni — del vincolo di attuazione con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio già imposto su alcuni isolati del progetto adottato, anche la normativa di cui al capo IV, artt. 21, 22, 23, 24, 25 e 26 va soppressa;

CHE, in relazione a quanto in precedenza precisato in ordine alle zone F2 ed alla loro progettazione, gli artt. 27, 28 e 29 del capo V vanno soppressi il titolo dello stesso capo V, tenuto anche conto di quanto prescritto nel presente provvedimento in merito all'attuazione dei comprensori G3, va modificato come segue e il capo medesimo è costituito dall'articolo unico che appresso si riporta sotto il nuovo titolo:

« *Capo V - Comprensori F2 e G3 ricadenti nel perimetro p.p.* »

« L'edificazione delle superfici fondiari all'interno dei comprensori F2 e G3 inclusi nel perimetro del p.p. avverrà secondo il progetto planovolumetrico unitario redatto ed approvato a norma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ed in base alla specifica normativa tecnica che farà parte integrante di detto elaborato ».

CHE il « *Capo VI - Perimetro di accorpamento* » contemplando una disciplina attuativa per comprensori che non risultano previsti nel presente p.p. va soppresso;

CHE all'art. 31 - *Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia dei villini* nell'ultimo capoverso — terzultima e penultima riga — il termine « potranno » va sostituito con « dovranno »;

CHE allo scopo di non precludere ogni possibilità di salvaguardia alla struttura edilizia realizzabile col presente piano, si ritiene, conformemente a quanto già prescritto al riguardo in sede di approvazione di altri piani particolareggiati per le zone F1 - che l'art. 34 venga integrato con l'aggiunta, al termine del testo proposto, del seguente periodo:

« .. del presente p.p. che ricadono in zona R1 o, se ricadenti in altre zone residenziali del 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 ».

CHE il primo capoverso del punto a) dell'art. 38 va soppresso e sostituito con il seguente:

« a) i distacchi minimi dei fabbricati dai confini interni dei lotti e la distanza tra fabbricati dovranno osservare le prescrizioni contenute nell'art. 3 punto 5, delle norme di P.R.G. e nell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 »;

CHE si ritiene, infine, opportuno, allo scopo di disciplinare l'attuazione di tutte le destinazioni, previste dal piano, di aggiungere nella normativa di Piano Particolareggiato i seguenti ulteriori articoli:

Art. 41 - Attuazione dei comprensori M1 e M3

« L'attuazione dei comprensori M1 e M3 ricadenti nel piano dovrà avvenire in base alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. secondo le destinazioni d'uso indicate nel p.p. ».

Art. 42 - Attuazione dell'area G4

« L'attuazione dell'area G4 ricadente nel piano dovrà avvenire in base alle prescrizioni di cui all'art. 11, punto 4, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ».

CONSIDERATO che le surriportate modifiche alle norme tecniche di attuazione del piano sono state accertate dal Comune di Roma, il quale ha anche provveduto alla conseguente rielaborazione del testo nel nuovo elaborato allegato, con il n. 5/bis, alla deliberazione della Giunta Municipale 5 settembre 1978, n. 7536, il quale, pertanto, sostituisce quello originariamente adottato con la precisazione che il riferimento all'art. 3, punto 5, delle norme di P.R.G. » contenuto nell'art. 38/a deve intendersi sostituito con il riferimento all'« art. 3, punto 10, delle norme di P.R.G. » per il necessario aggiornamento del riferimento stesso alle norme di P.R.G. attualmente vigenti;

CONSIDERATO che secondo la relazione tecnica a corredo del presente piano, questo si attiene alle previsioni di P.R.G. approvato il 16 dicembre 1965 e tiene conto della successiva variante di P.R.G. adottata il 17 ottobre 1967 con alcune variazioni alle suddette previsioni determinate dallo studio particolareggiato della pianificazione della zona interessata;

CHE le varianti al P.R.G. previste nella variante generale adottata il 17 ottobre 1967, sono state riproposte nel piano in esame in quanto all'epoca della sua adozione non era ancora intervenuta l'approvazione della Variante Generale stessa;

CHE, come anche si rileva dalla delibera di adozione del piano per le varianti al P.R.G. in esso introdotte il Comune ha richiesto al Ministero LL.PP. l'autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 10 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, ma non risulta dagli atti che il Ministero si sia espresso al riguardo;

CHE comunque, le varianti in questione appaiono dettate da esigenze che fanno ritenere inapplicabile in sanatoria il disposto di cui all'art. 1 della legge 1° giugno 1971, n. 291;

CHE le varianti stesse appaiono ammissibili per quanto non in contrasto con le valutazioni del presente provvedimento tenuto anche conto del fatto che debbono considerarsi previsioni già vigenti di P.R.G. a seguito dell'approvazione della variante Generale (D.M. 6 dicembre 1971, n. 4876) in cui erano comprese;

CONSIDERATO, che accettabili sono le fasi di attuazione del piano, con le quali si prevedono un ordine prioritario e contemporaneo per la realizzazione sia dei servizi pubblici primari (scuole materne e dell'obbligo quindi i servizi assistenziali, anonari ed amministrativi) che delle infrastrutture principali (costruzione degli assi interquartiere, completamento della rete idrica fognante e la realizzazione degli svincoli legati alla viabilità primaria) nonché il termine di 10 anni dall'approvazione del piano per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione;

CHE, si ritiene, comunque, opportuno raccomandare al Comune di evitare di subordinare dette realizzazioni ed eventuali situazioni preesistenti — rappresentate in genere dalle edificazioni in atto sulle aree all'uso destinate — che dovranno essere risolte operando con la necessaria tempestività e con gli interventi più appropriati in relazione alla indifferibilità ed urgenza della esecuzione delle opere in questione;

CHE la risoluzione di tali situazioni preesistenti è condizione essenziale per raggiungere subito una sufficiente ed autonoma funzionalità del comprensorio che è, poi, premessa indispensabile per il conseguimento, nei termini di validità del piano e nei limiti dell'effettiva possibilità di natura urbanistica dell'auspicata ristrutturazione della zona, finalità preminente del piano stesso;

RITENUTO che per la realizzazione delle opere pubbliche sopra descritte, compresa la acquisizione delle aree necessarie, il Comune ha predisposto apposita relazione di previsione delle spese occorrenti;

VISTE le relazioni della Sezione Urbanistica Regionale n. 321 e n. 3614, rispettivamente del 14 dicembre 1976 e del 14 gennaio 1980;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio;

DELIBERA

all'unanimità

Con le modifiche, le integrazioni e le raccomandazioni di cui alle premesse, è approvato — a norma degli articoli 10 e 16 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive

modifiche ed integrazioni — il piano particolareggiato n. 6/F di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale di Roma per la località « Borghesiana » adottato dal Comune interessato con deliberazione della Giunta Municipale 22 aprile 1971, n. 2051, ratificata con deliberazione Consiliare 27-28 aprile 1971, n. 1932.

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 decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

Il progetto vistato dall'Assessore all'Urbanistica, consiste nei seguenti atti ed elaborati:

- schema di P.P. in scala 1 : 10.000;
- planimetria catastale - zonizzazione in scala 1:2.000;
- planimetria catastale delle aree pubbliche in scala 1:2.000;
- planimetria della rete viaria in scala 1:2.000;
- testo contenente gli elenchi catastali delle proprietà;
- relazione di previsione di spesa;
- relazione tecnica;
- deliberazione della Giunta Municipale 27 marzo 1975, n. 1954, contenente le controdeduzioni comunali alle osservazioni-opposizioni;
- planimetrie « A », « B », « C » (in scala 1 : 2.000) allegate alla predetta deliberazione G.M. n. 1954/1975;
- testo norme tecniche di attuazione (elab. n. 5/bis).

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(o m i s s i s)

IL SEGRETARIO

F.to: Dott. SAVERIO GUCCIONE

Copia conforme all'originale

IL PRESIDENTE

F.to: GIULIO SANTARELLI

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

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

~~16 LUG.~~ ¹⁹⁸⁰ con verbale n. ~~452~~ / 183

Per copia conforme all'originale

Roma, li ~~16 LUG.~~ ^{20.11.1980}

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

